SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2020649 - GO (2022/0255144-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	SPE - CALDAS URBANISMO LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO DE MORAIS FURTADO - GO022868
		CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925
		JULIANA KELRELEN DE AMORIM ABACHERLI - GO056353
AGRAVADO	:	PAULO HENRIQUE DE FREITAS AMORIM
ADVOGADO	:	SÂMELA MARESCA DA SILVA LIMA - GO052150

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. INCIDÊNCIA DO CDC.

1. No julgamento do REsp 1891498/SP e do REsp 1894504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção, por unanimidade, em 26/10/2022, fixou a seguinte tese: "em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

2. "Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor" (REsp n. 1.982.631/SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022).

3. Na hipótese dos autos, partindo dos fatos delineados pelo acórdão recorrido, constata-se que não houve o referido registro no Cartório de Registro de Imóveis, motivo pelo qual a resilição do contrato por vontade do consumidor deve ser regulada pelas normas do CDC, afastando-se o regime especial da Lei 9.514/97.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA35637727 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 14/03/2023 13:38:00
Código de Controle do Documento: 29393f69-aa0d-4243-9a8a-85f99cfe6aa5

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/03/2023 a 13/03/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 13 de março de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA35637727 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 14/03/2023 13:38:00
Código de Controle do Documento: 29393f69-aa0d-4243-9a8a-85f99cfe6aa5

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2020649 - GO (2022/0255144-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	SPE - CALDAS URBANISMO LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO DE MORAIS FURTADO - GO022868
		CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925
		JULIANA KELRELEN DE AMORIM ABACHERLI - GO056353
AGRAVADO	:	PAULO HENRIQUE DE FREITAS AMORIM
ADVOGADO	:	SÂMELA MARESCA DA SILVA LIMA - GO052150

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. INCIDÊNCIA DO CDC.

1. No julgamento do REsp 1891498/SP e do REsp 1894504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção, por unanimidade, em 26/10/2022, fixou a seguinte tese: "em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

2. "Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor" (REsp n. 1.982.631/SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022).

3. Na hipótese dos autos, partindo dos fatos delineados pelo acórdão recorrido, constata-se que não houve o referido registro no Cartório de Registro de Imóveis, motivo pelo qual a resilição do contrato por vontade do consumidor deve ser regulada pelas normas do CDC, afastando-se o regime especial da Lei 9.514/97.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA35369427 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/02/2023 17:04:52
Código de Controle do Documento: aaa0c657-b1c5-4695-8e18-0d2404abe7ae

Cuida-se de agravo interno interposto por SPE-CALDAS URBANISMO LTDA. contra decisão que deu provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença.

Recurso especial interposto em: 2/6/2022.

Concluso ao gabinete em: 1/9/2022.

Ação: "de rescisão de contrato c/c restituição de valores pagos" ajuizada pela parte recorrente.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos.

Acórdão: por unanimidade, deu provimento ao recurso de apelação, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPRA E VENDA COM GARANTIA FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DOINSTRUMENTO. CONSERVAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ENTRE AS PARTES. APLICABILIDADEDA LEI Nº 9.514/97. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA E MANIFESTAÇÃO DA VONTADE (ART. 421 E 422 DO CC). RESOLUÇÃO CONTRATUAL QUE DEVE SEGUIR O DISPOSTO NOART. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/97. SENTENÇA REFORMADA. ACOLHIMENTO DO PLEITO RECONVENCIONAL.
> 1. A controversa recursal cinge-se em delimitar se a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel compacto adjeto de alienação fiduciária enseja, quanto ao pleito de restituição de valores pagos, a necessidade de observância do procedimento previsto na Lei 9.514/97, ainda que ausente o registro do contrato.
> 2. O negócio fiduciário é aquele pelo qual o fiduciante, com fito de garantir uma obrigação, transmite a propriedade de uma coisa ou a titularidade de um direito ao fiduciário, o qual, este último, tem o dever de proceder a devolução do bem se cumprido o encargo assumido por àquele. Considera-se fiduciária, assim, a propriedade resolúvel de coisa ou direito que o devedor fiduciante, com escopo de garantia, transfere ao credor fiduciário.
> 3. A sujeição da propriedade fiduciária, conforme sua natureza, à respectiva disciplina legal é determinação expressa do próprio Código Civil, segundo o qual "as demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária" (vale dizer, quando não se tratar de negócio fiduciário envolvendo bem móvel infungível)"submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial" (art. 1.368-A do CC). (RESp nº1.592.647/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 28/11/2017).
> 4. Inobstante a divergência empossada pelas Turmas do Superior Tribunal de Justiça, deverá prevalecer ao caso em comento o entendimento de que a ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.
> 5. Tal entendimento encontra-se consagrado pelo princípio da autonomia da vontade (art. 421 CC), bem como da boa-fé objetiva que regem as contratações, vedando-se o comportamento contraditório (art. 422 CC), de modo que a ausência

Documento eletrônico VDA35369427 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/02/2023 17:04:52
Código de Controle do Documento: aaa0c657-b1c5-4695-8e18-0d2404abe7ae

de registro do instrumento de alienação fiduciária, não lhe retira suas características ou o torna ineficaz, pelo menos em relação aos contratantes, eis que registro serve apenas ao propósito de conferir direito real oponível a terceiros (art. 25 da Lei nº 6.766/1979).
6. Diante da especialidade da lei que rege a matéria inerente a alienação fiduciária e à míngua de previsão legal ou contratual dispondo acerca da possibilidade de desistência por parte do devedor fiduciante, esta – a desistência – deve ser equiparada à inadimplência, com todas consequências legais que lhe recair.
7. Merece acolhimento parcial o pleito reconvencional, para determinar que o autor/apelado proceda o registro do instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente e, no caso de não fazer, autorizar que a ré/apelante proceda o registro do contrato relacionando as despesas com este ato na dívida do devedora pelado. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA. RECONVENÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE.
(fls. 459-460)

Recurso especial: alega, em síntese, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao art. 23 da Lei n. 9.514/1997, ao art. 8º do Código de Processo Civil e à Súmula 543 do STJ, ao argumento de que: a) a propriedade fiduciária, regida pela Lei n. 9.514/1997, somente se constitui com o registro do contrato que lhe serve de título no Cartório de Registro de Imóveis; b) o compromisso de compra e venda em questão não se enquadra em um contrato com pacto adjeto de alienação fiduciária; e c) é lícito ao consumidor resilir o compromisso de compra e venda, por desistência do promitente comprador, sem se submeter ao procedimento previsto na Lei n. 9.514/1997, pois não há, na hipótese, pacto adjeto de alienação fiduciária tendo em vista a ausência de registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJGO admitiu o recurso especial interposto (fls. 516-518).

Decisão monocrática: deu provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença, ao fundamento de que, partindo dos fatos delineados pelo acórdão recorrido, seria possível que não houve o referido registro no Cartório de Registro de Imóveis, motivo pelo qual a resilição do contrato por vontade do consumidor deve ser regulada pelas normas do CDC, afastando-se o regime especial da Lei 9.514/97.

Agravo interno: aduz, em síntese, que: a) deve ser aplicada, na

Documento eletrônico VDA35369427 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/02/2023 17:04:52
Código de Controle do Documento: aaa0c657-b1c5-4695-8e18-0d2404abe7ae

espécie, as disposições da Lei Federal nº 9.514/97, tendo em vista que, diante do conflito de normas existentes, deve prevalecer a norma específica de regência da alienação fiduciária de bem imóvel e não a aplicação irrestrita do Código de Defesa do Consumidor, haja vista o princípio da especialidade; e b) o fato de o contrato não ter sido objeto de registro não afasta a incidência da Lei especial que rege o instrumento, tampouco dos procedimentos ali estabelecidos, vez que o registro do contrato visa dar conhecimento a terceiros e evitar que o devedor possa aliená-lo a mais de uma pessoa.

É o relatório.

VOTO

1. Aduz a agravante que deve ser aplicada, na espécie, as disposições da Lei Federal nº 9.514/97, tendo em vista que, diante do conflito de normas existentes, deve prevalecer a norma específica de regência da alienação fiduciária de bem imóvel e não a aplicação irrestrita do Código de Defesa do Consumidor, haja vista o princípio da especialidade.

2. Ademais, sustenta que o fato de o contrato não ter sido objeto de registro não afasta a incidência da Lei especial que rege o instrumento, tampouco dos procedimentos ali estabelecidos, vez que o registro do contrato visa dar conhecimento a terceiros e evitar que o devedor possa aliená-lo a

3. No entanto, conforme consignado na decisão agravada, no julgamento do REsp 1891498/SP e do REsp 1894504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção, por unanimidade, em 26/10/2022, fixou a seguinte tese: "em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária **devidamente registrado**, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

4. Nessa esteira de intelecção, esta Corte Superior perfilha o entendimento de que, "na ausência de registro do contrato que serve de título à

Documento eletrônico VDA35369427 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/02/2023 17:04:52
Código de Controle do Documento: aaa0c657-b1c5-4695-8e18-0d2404abe7ae

propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor" (REsp n. 1.982.631/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022). No mesmo sentido: REsp n. 1.835.598/SP, Terceira Turma, julgado em 9/2/2021, DJe de 17/2/2021.

5. Assim, na espécie, partindo dos fatos delineados pelo acórdão recorrido, constata-se que não houve o referido registro no Cartório de Registro de Imóveis, motivo pelo qual a resilição do contrato por vontade do consumidor deve ser regulada pelas normas do CDC, afastando-se o regime especial da Lei 9.514/97.

Forte nessas razões, nego provimento ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA35369427 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/02/2023 17:04:52
Código de Controle do Documento: aaa0c657-b1c5-4695-8e18-0d2404abe7ae

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.020.649 / GO

Número Registro: 2022/0255144-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
532283204 53228320420198090024

Sessão Virtual de 07/03/2023 a 13/03/2023

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	PAULO HENRIQUE DE FREITAS AMORIM
ADVOGADO	:	SÂMELA MARESCA DA SILVA LIMA - GO052150
RECORRIDO	:	SPE - CALDAS URBANISMO LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO DE MORAIS FURTADO - GO022868
		CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925
		JULIANA KELRELEN DE AMORIM ABACHERLI - GO056353

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	SPE - CALDAS URBANISMO LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO DE MORAIS FURTADO - GO022868
		CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925
		JULIANA KELRELEN DE AMORIM ABACHERLI - GO056353
AGRAVADO	:	PAULO HENRIQUE DE FREITAS AMORIM
ADVOGADO	:	SÂMELA MARESCA DA SILVA LIMA - GO052150

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/03/2023 a 13/03/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA35630875 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/03/2023 05:30:07
Código de Controle do Documento: 438f5bf4-a2e2-4e8e-b24e-0ffa54228114

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 14 de março de 2023

Documento eletrônico VDA35630875 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/03/2023 05:30:07
Código de Controle do Documento: 438f5bf4-a2e2-4e8e-b24e-0ffa54228114