



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2077633 - SP (2023/0180975-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ELAINE CRISTINA BARONI DE SOUZA
ADVOGADOS : ORLANDO LUÍS DE ARRUDA BARBATO - SP061091
MARIANA GUIMARÃES PEGORARO - SP377707
AGRAVADO : RESIDENCIAL MARIA CLARA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVADO : UNICOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO -
SP161332
REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. 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.

2. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

3. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

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 02/04/2024 a 08/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 08 de abril de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2077633 - SP (2023/0180975-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ELAINE CRISTINA BARONI DE SOUZA
ADVOGADOS : ORLANDO LUÍS DE ARRUDA BARBATO - SP061091
MARIANA GUIMARÃES PEGORARO - SP377707
AGRAVADO : RESIDENCIAL MARIA CLARA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVADO : UNICOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO -
SP161332
REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. 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.

2. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

3. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ELAINE CRISTINA BARONI DE SOUZA contra a decisão que deu provimento ao recurso especial para determinar que se proceda novo julgamento da causa, com a aplicação da legislação específica ao caso dos autos (fls. 225/228 e-STJ).

Nas presentes razões (fls. 232/312 e-STJ), a agravante alega, em síntese, que "(...) há uma divergência jurisprudencial entre a decisão do Exmo. Ministro Relator e

as demais jurisprudências dessa C. Corte" (fl. 243 e-STJ).

Impugnação às fls. 316/322 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

O tribunal de origem dirimiu a controvérsia aos seguintes fundamentos:

"(...)

De fato, o contrato firmado entre as partes possui pacto de alienação fiduciária em garantia, o que significa que em caso de inadimplência do comprador o credor poderá executar a garantia, conforme dispõem os artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97.

Todavia, aludido pacto não impede o comprador de rescindir a avença, ou seja, desistir do negócio, como sucede na hipótese.

No caso dos autos, o imóvel não foi levado a leilão extrajudicial com arrematação por terceiro, de sorte a ser possível a rescisão por iniciativa da compradora, posto não iniciado pela credora o procedimento de consolidação da propriedade em seu favor.

Em situações assemelhadas, este Tribunal de Justiça já assim decidiu no julgamento da Apelação Cível nº 1030187-02.2017.8.26.0576, 9ª Câmara, Rel. Des. PIVA RODRIGUES, j. 03/03/2020 e da Apelação Cível nº 1000947-81.2017.8.26.0506, 8ª Câmara, Rel. Des. SILVÉRIO DA SILVA, j. 27/02/2020.

Possível, ainda, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, não havendo incompatibilidade com a Lei 9.514/97, pois a intervenção do Poder Judiciário sempre é possível para alterar cláusulas manifestamente abusivas e onerosas aos consumidores inadimplentes" (fls. 160/161 e- STJ).

Todavia, a Segunda Seção desta Corte Superior firmou jurisprudência no sentido 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.

Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

Vale acrescentar também que, diante da especialidade da lei que rege a alienação fiduciária de bens imóveis e à minguada 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 as consequências legais dela advindas.

Acrescenta-se que o registro, conquanto desnecessário para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o

Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

Tal exigência, contudo, não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, não importando se era do credor ou do devedor a incumbência de levar o contrato a registro, pois o credor fiduciário sempre poderá requerer tal providência ao Oficial do Registro de Imóveis antes de dar início ao procedimento de alienação extrajudicial.

Admitir a rescisão do contrato de alienação fiduciária de bem imóvel com base nas normas de proteção ao direito do consumidor, ou seja, com a devolução da maior parte dos valores pagos e a retenção de um pequeno percentual a título de ressarcimento de eventuais despesas, seria desvirtuar por completo o instituto, que certamente cairia em desuso, em prejuízo dos próprios consumidores de imóveis, que teriam maior dificuldade de acesso ao crédito e juros mais elevados.

Assim, a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

A propósito:

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. 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.

2. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

3. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

4. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

5. Embargos de divergência não providos" (EResp 1.866.844/SP, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Rel. para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023).

Desse modo, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.077.633 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0180975-4

Número de Origem:

10398625220188260576 1039862522018826057650000

Sessão Virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RESIDENCIAL MARIA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

RECORRENTE : UNICOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989

LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224

RECORRIDO : ELAINE CRISTINA BARONI DE SOUZA

ADVOGADOS : ORLANDO LUÍS DE ARRUDA BARBATO - SP061091

MARIANA GUIMARÃES PEGORARO - SP377707

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ELAINE CRISTINA BARONI DE SOUZA

ADVOGADOS : ORLANDO LUÍS DE ARRUDA BARBATO - SP061091

MARIANA GUIMARÃES PEGORARO - SP377707

AGRAVADO : RESIDENCIAL MARIA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVADO : UNICOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989

LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08 /04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de abril de 2024