



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2405683 - GO (2023/0231332-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ANA NITA DE SOUZA
ADVOGADO : POLIANNY ELIAS MOREIRA BORGES - GO056560
AGRAVADO : SPE - CALDAS URBANISMO LTDA
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO QUE NÃO AFASTA O RITO DA LEI 9.514/97. EFEITO MANTIDO ENTRE AS PARTES. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A 2ª Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp nº 1.866.844/SP, por maioria, definiu que a ausência de registro do contrato de financiamento imobiliário, com cláusula de alienação fiduciária, não afasta o rito especial da Lei n. 9.514/1997, não se admitindo a rescisão do contrato por outros meios" (AgInt no REsp 2.032.867/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 7/11/2023, DJe de 16/11/2023).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 24 de junho de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2405683 - GO (2023/0231332-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ANA NITA DE SOUZA
ADVOGADO : POLIANNY ELIAS MOREIRA BORGES - GO056560
AGRAVADO : SPE - CALDAS URBANISMO LTDA
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO QUE NÃO AFASTA O RITO DA LEI 9.514/97. EFEITO MANTIDO ENTRE AS PARTES. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A 2ª Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp nº 1.866.844/SP, por maioria, definiu que a ausência de registro do contrato de financiamento imobiliário, com cláusula de alienação fiduciária, não afasta o rito especial da Lei n. 9.514/1997, não se admitindo a rescisão do contrato por outros meios" (AgInt no REsp 2.032.867/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 7/11/2023, DJe de 16/11/2023).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ANA NITA DE SOUZA em face de decisão desta Relatoria (e-STJ, fls. 619-621), que deu provimento ao recurso interposto por SPE CALDAS URBANISMO LTDA, a fim de determinar o retorno dos autos à origem para que julgue a demanda à luz da jurisprudência do STJ, nos termos da fundamentação.

Nas razões do recurso (fls. 625-633, e-STJ), a agravante alega, em síntese, que "*O objetivo do agravado ao interpor o Recurso Especial foi tão somente reformar o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, que manteve a sentença e o condenou a devolver em parcela única 90% das quantias pagas. Ocorre que a análise do mérito do respectivo Recurso Especial demanda uma análise dos fatos e provas do processo de conhecimento da instância inferior, o que é vedado pela Súmula n.7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)*".

Afirma, ainda, que, "*No caso em tela, é importante ressaltar que a Agravante está totalmente adimplente com suas obrigações. Houve pagamento integral das parcelas do financiamento até o ajuizamento da ação, que totaliza o valor de R\$ 32.615,02 (trinta e dois mil seiscentos e quinze reais e dois centavos). Assim em face de tutela de urgência foi concedido o direito de abster-se de pagar as prestações vincendas até o final da lide. Portanto, a Agravante*

só cessou o pagamento das parcelas do financiamento para cumprir decisão judicial".

Defende, também, que *"a aplicação da Lei 9.514/97 deve ser realizada, quando houver o cumprimento dos requisitos previstos na própria lei. Diante de todo exposto, temos aqui a análise dos requisitos que validam ou não a aplicação da Lei de Alienação Fiduciária demanda análise de uma série de provas realizadas durante o trâmite do processo, portanto descabida a decisão monocrática provendo o recurso em confronto com súmula da própria corte".*

Requer, ademais, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pelo Órgão Colegiado.

Impugnação apresentada às fls. 636-641 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irrisignação não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia acerca da necessidade de registro prévio no cartório competente, para aplicabilidade do rito estabelecido na Lei 9.514/97, nos casos de inadimplemento contratual do devedor fiduciário.

Com efeito, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, analisando as circunstâncias do caso, afastou a incidência da Lei 9.514/97, afirmando que **"o registro é formalidade essencial para a constituição da garantia fiduciária, de modo que a ausência de sua efetivação não submete o adquirente ao procedimento previsto na Lei 9.514, ainda que o registro tenha sido realizado após a propositura de ação com pedido de rescisão contratual"**.

A título elucidativo, confira-se trecho do v. acórdão estadual (fls. 405-409, e-STJ):

"A controvérsia recursal diz respeito à aplicabilidade da Lei 9.514/97, mesmo com o registro contratual superveniente.

Da análise dos autos, percebe-se que, quando proposta a ação, em agosto de 2019, não havia, na certidão de registro do imóvel, o registro do contrato que previu a constituição da propriedade fiduciária em favor da Apelante. Aliás, tal fato foi confirmado por ela, em reconvenção, quando requereu concessão de liminar para que a Autora providenciasse o registro do contrato.

Além disso, posteriormente, noticiou, nos autos, que havia realizado o registro do contrato, em 2021.

Sabe-se que o registro é formalidade essencial para a constituição da garantia fiduciária, de modo que a ausência de sua efetivação não submete o adquirente ao procedimento previsto na Lei 9.514, ainda que o registro tenha sido realizado após a propositura de ação com pedido de rescisão contratual.

(...)

Nesse contexto, independentemente da parte que tenha dado causa à ausência do registro, é certo que a garantia não se constituiu e, portanto, não é cabível a submissão do contrato aos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97.

Logo, como não havia o registro do contrato, na data da propositura da ação, onde se prevê a alienação fiduciária como garantia, a compra e venda em comento deve ser regulada pela legislação consumerista, senão vejamos:

(...)

Os contratos, como fontes obrigacionais, geram efeitos vinculantes entre as partes, residindo neste elemento obrigacional o princípio basilar da sua função jurídico econômica.

Todavia, hodiernamente, com fundamento em razões de equidade e de justo equilíbrio entre os contratantes, tem-se admitido a revisão, inclusive a rescisão contratual, notadamente, pela invocação da norma consumerista, a qual possibilita a respectiva adequação do pacto à sua função social.

Nesse sentido, está superado qualquer questionamento a respeito da possibilidade de rescisão do contrato.

In casu, a resilição contratual foi motivada pela desistência da promissária compradora, em razão das dificuldades financeiras que inviabilizaram a continuidade do negócio jurídico.

Desse modo, diante da impossibilidade da continuidade do negócio, o contrato celebrado entre as partes deve ser rescindido e, reconhecida a culpa do promissário comprador, imperiosa a devolução de parte dos valores solvidos. Assim, sem prejuízo do que as partes livremente convencionam, a resilição é perfeitamente cabível, posto que a legislação consumerista mitiga a autonomia da vontade em detrimento de maior proteção ao consumidor.

Assim, transcreve-se parte da sentença, que determinou a devolução do valor pago, mas com percentual de retenção:

(...)

Dessarte, julgou com acerto o juiz singular." (grifou-se)

Contudo, nos termos da jurisprudência desta Corte, a ausência de registro do contrato de financiamento imobiliário, com cláusula de alienação fiduciária, **não afasta o rito especial da Lei 9.514/97, não se admitindo a rescisão do contrato por outros meios.**

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, DE PLANO, DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A 2ª Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp nº 1.866.844/SP, por maioria, definiu que a ausência de registro do contrato de financiamento imobiliário, com cláusula de alienação fiduciária, não afasta o rito especial da Lei n. 9.514/1997, não se admitindo a rescisão do contrato por outros meios.

2. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, de plano, dar provimento ao recurso especial.

(AgInt no REsp n. 2.032.867/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 7/11/2023, DJe de 16/11/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CONTRATO NÃO REGISTRADO. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES.

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" (EREsp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023).

2. 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.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.870.092/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023.)

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.

(AgInt no REsp n. 2.077.633/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

Assim, tem-se que a decisão agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**Aglnt no AREsp 2.405.683 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0231332-7

Número de Origem:

548148422 54814842220198090024

Sessão Virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE - CALDAS URBANISMO LTDA

ADVOGADO : CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925

AGRAVADO : ANA NITA DE SOUZA

ADVOGADO : POLIANNY ELIAS MOREIRA BORGES - GO056560

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANA NITA DE SOUZA

ADVOGADO : POLIANNY ELIAS MOREIRA BORGES - GO056560

AGRAVADO : SPE - CALDAS URBANISMO LTDA

ADVOGADO : CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos

Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 24 de junho de 2024