



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2488690 - GO (2023/0391762-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA
ADVOGADO : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
AGRAVADO : LUCIANA DA SILVA SANTOS
ADVOGADO : BRUNO NACIFF DA ROCHA - GO026658

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C RESCISÃO DE COMPRA E VENDA. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 282 DO STF. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A matéria referente aos temas dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/1997, 26, VI, da Lei n.º 6.766/1979, 389, 402, 421 e 422 do CC/2002 e 1.026 do NCPC, bem como o dissídio jurisprudencial, não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n.º 282 do STF, aplicável por analogia.

2. No julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, 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".

3. "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).

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 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2488690 - GO (2023/0391762-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA
ADVOGADO : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
AGRAVADO : LUCIANA DA SILVA SANTOS
ADVOGADO : BRUNO NACIFF DA ROCHA - GO026658

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C RESCISÃO DE COMPRA E VENDA. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 282 DO STF. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A matéria referente aos temas dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/1997, 26, VI, da Lei n.º 6.766/1979, 389, 402, 421 e 422 do CC/2002 e 1.026 do NCPC, bem como o dissídio jurisprudencial, não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n.º 282 do STF, aplicável por analogia.

2. No julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, 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".

3. "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).

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA (FGR) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C RESCISÃO DE COMPRA E VENDA. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 282 DO STF. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL (e-STJ, fl. 658).

Nas razões do presente inconformismo, repisando os argumentos trazidos nas razões recursais, alegou **(1)** não incidência da Súmula n.º 282 do STF, pois conforme jurisprudência dominante o julgador não está obrigado a rebater ponto por ponto das teses dos litigantes; e **(2)** que a interpretação do STJ diverge do TJGO, bem como esta Corte aplicou o Tema n.º 1.095 estando superado o entendimento da decisão agravada.

Houve impugnação ao recurso (e-STJ, fls. 680/685).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as suas conclusões.

Na hipótese, a decisão agravada consignou, expressamente, que, de uma simples leitura do aresto recorrido se pode observar que os temas referentes aos arts 26 e 27 da Lei n.º 9.514/1997, 26, VI. da Lei n.º 6.766/1979, 389, 402, 421 e 422 do

CC/2002 e 1.026 do NCPC, a par do dissídio jurisprudencial, não foram apreciados pelo v. acórdão recorrido e tampouco foram opostos embargos de declaração quanto a esses pontos.

Não houve, portanto, o indispensável debate prévio, condição sem a qual fica obstaculizada a via de acesso ao apelo excepcional.

Inafastável, assim, a incidência da Súmula n.º 282 do STF, por analogia, *in verbis*: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada.*

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF.

1. [...].

2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, do dispositivo apontado como violado no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula n.º 282 do Supremo Tribunal Federal.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.578.006/MT, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. em 9/3/2020, DJe 13/3/2020)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. OMISSÃO NO ACÓRDÃO DE ORIGEM. NÃO OCORRÊNCIA. NEGATIVA INDEVIDA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DANO MORAL. VALOR. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL DE DISPOSITIVO TIDO COMO VIOLADO. SÚMULA 284/STF. COBERTURA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO PROVIMENTO.

1. [...].

4. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.811.358/PA, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. em 10/3/2020, DJe 17/3/2020)

De outra parte, em relação à alegada violação do art. 23 da Lei n.º 9.514/1997, no que concerne à alegação de que o contrato de alienação fiduciária não poderia ser rescindido unilateralmente, não sendo aplicado o CDC, o Tribunal local consignou:

1 – A matéria discutida na presente demanda é regulamentada pela Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e alienação fiduciária de coisa imóvel. Referida lei

estabelece que, uma vez vencida e não paga a dívida oriunda de contrato garantido por alienação fiduciária e constituído o devedor em mora, estará autorizada a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário.

Destaca-se que as regras constantes na Lei n. 9.514/97 não podem ser interpretadas de maneira insulada, mostrando-se necessário examiná-las em consonância com todo o ordenamento jurídico pátrio. Ademais, a lei especial não estabeleceu normas gerais de proteção e defesa dos consumidores, e, nesse contexto, não revogou nem modificou o Código de Defesa do Consumidor.

Por sua vez, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.891.498/SP estabeleceu a tese a que se refere o Tema 1.095, no sentido de que em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, 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. Em resumo, havendo registro, no cartório competente, do contrato garantido por alienação fiduciária, o procedimento expropriatório obedecerá as diretrizes da Lei nº 9.514/97. Inclusive, o art. 23 da referida norma estabelece o seguinte:

[...]

Dessarte, o Superior Tribunal de Justiça também já se manifestou sobre a necessidade de registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia para que esta seja constituída, uma vez que o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem. Veja-se a transcrição da ementa:

[...]

Nessa ordem de ideias, há de se observar o disposto no art. 23 da Lei 9.514/97 e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, para concluir pela necessidade de registro cartorário para constituição da garantia fiduciária.

No caso concreto, analisando minuciosamente o conjunto probatório, mais precisamente a Certidão de Registro do imóvel em questão (mov. nº 65 – arquivo 4), verifica-se que o registro do contrato ocorreu em 10/09/2019, após o ajuizamento da presente demanda de rescisão contratual (30/08/2009). Desse modo, sendo necessário o registro cartorário para constituição da garantia fiduciária, possível a resolução do contrato sem submissão do comprador ao procedimento previsto na Lei nº 9.514/97.

[...]

Na hipótese em tela, impõe afastar o procedimento específico para a resolução do pacto com garantia fiduciária, acarretando em direito do comprador de reaver os valores pagos e obter o distrato. Ainda, a rescisão foi motivada por ato unilateral da compradora – impossibilidade de manter o pagamento das parcelas pactuadas –, fato declarado na inicial. A resolução do contrato por culpa do consumidor gera o direito de retenção, pelo fornecedor, de parte do valor pago com a finalidade de recompor as perdas e custos do empreendimento.

Nesse contexto, dita a jurisprudência uníssona assistir ao comprador o direito de receber parcialmente aquilo que efetivamente pagou, a teor do verbete sumular 543, editado pelo Superior Tribunal de Justiça, nos seguintes termos: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (e-STJ, fls. 457/461 – sem destaque no original).

Nesse contexto, o Tribunal local estaria em conformidade com a jurisprudência firmada pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP, 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", bem como "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 - grifei).

Nesse sentido:

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 rescisão 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.

(AglInt no REsp n. 2.020.649/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 15/3/2023)

Em relação à alegação de que esta Corte aplicou o Tema n.º 1.095 estando superado o entendimento da decisão agravada, ressalto que a decisão agravada está em consonância com o citado tema.

A propósito, cito a ementa do recurso repetitivo que julgou o citado tema:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEQUENTES DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

1. Para fins dos arts. 1036 e seguintes do CPC/2015 fixa-se a seguinte tese:

1.1. Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, 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. Caso concreto:

É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido, ante a não purgação da mora, a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial a qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.

3. Recurso Especial provido.

(REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022 - destaquei.)

Assim, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, que não conheceu do apelo nobre, devendo ser ele mantido.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.488.690 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0391762-6

Número de Origem:
551627533 55162753320198090051

Sessão Virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA

ADVOGADO : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721

AGRAVADO : LUCIANA DA SILVA SANTOS

ADVOGADO : BRUNO NACIFF DA ROCHA - GO026658

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA

ADVOGADO : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721

AGRAVADO : LUCIANA DA SILVA SANTOS

ADVOGADO : BRUNO NACIFF DA ROCHA - GO026658

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). JACÓ CARLOS SILVA COELHO, pela parte: AGRAVANTE: FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA.

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2024