



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2106754 - SP (2023/0395268-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : BADI SIMAN NETO
AGRAVANTE : ELISANGELA BISPO DUARTE SIMAN
ADVOGADOS : ÊNIO ARANTES RANGEL - SP158229
ANDRE LUIS LEMOS DE ANDRADE - SP269843
AGRAVADO : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
AGRAVADO : COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVADO : COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA - SP468345

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO. PREVALÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. CONTRATO NÃO REGISTRADO. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES.

1. Nos casos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente.
2. Conforme jurisprudência consolidada no âmbito desta Corte: "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" (REsp 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).
3. 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 25/06/2024 a 01/07/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 01 de julho de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2106754 - SP (2023/0395268-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : BADI SIMAN NETO
AGRAVANTE : ELISANGELA BISPO DUARTE SIMAN
ADVOGADOS : ÊNIO ARANTES RANGEL - SP158229
ANDRE LUIS LEMOS DE ANDRADE - SP269843
AGRAVADO : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
AGRAVADO : COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVADO : COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA - SP468345

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO. PREVALÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. CONTRATO NÃO REGISTRADO. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES.

1. Nos casos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente.
2. Conforme jurisprudência consolidada no âmbito desta Corte: "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).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por BAD SIMAN NETO e outra contra decisão que deu provimento ao recurso especial, por considerar que a alienação fiduciária de imóvel gera efeitos entre as partes, independentemente do registro, sendo regido por lei especial, afastando-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Nas razões do presente agravo, defende a parte agravante, em síntese, que a inexistência de registro descaracterizaria a alienação fiduciária, inviabilizando a constituição de propriedade resolúvel, em favor do credor.

Ressalta, ainda, que, em caso de extinção anormal do contrato, incidiria o

Código de Defesa do Consumidor mesmo nos casos de alienação fiduciária de imóvel, por se tratar de hipótese não regulada por lei especial.

Contrarrazões às fls. 786/800.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Conforme realçado na decisão agravada, o Tribunal de origem pressupõe que seria aplicável o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de alienação fiduciária de imóvel, facultando ao consumidor a desistência do negócio, com direito de retenção limitada a 20% dos valores pagos (fls. 524/528, e-STJ):

De início, irrelevante o fato de o contrato ter sido celebrado com pacto de alienação fiduciária em garantia, tendo em vista que os procedimentos previstos na Lei 9.514/97 se relacionam à hipótese de rescisão do contrato por iniciativa da credora-fiduciária, diante de eventual inadimplemento do devedor-fiduciante, o que não afasta a possibilidade deste obter desfazimento do contrato por outros meios, até porque o caso envolve relação inegavelmente consumerista, incidindo as normas de proteção do Código de Defesa do Consumidor, observando-se, ainda, que o credor fiduciário é o próprio promitente vendedor. [...] Quanto à devolução dos valores embolsados, lembrando que os adquirentes pagaram 80 das 120 prestações (fls. 34/35), afigura-se razoável a retenção pela vendedora de 20% dos valores pagos pelos adquirentes, porcentagem que compensa razoavelmente os prejuízos decorrentes da resolução do contrato e está de acordo com a jurisprudência [...]

Como se vê, o entendimento acima reproduzido está em divergência com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual a disciplina do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária, considerando ser obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, o qual disciplina, de maneira específica, o critério de devolução para tal hipótese.

A tese foi contemplada inclusive em precedente de repetitivo (Tema 1.095):

“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.”

Ressalte-se que a aplicação da Lei nº 9.514/97, em detrimento do Código de Defesa do Consumidor, ocorre inclusive nos casos de extinção anormal do contrato, como na desistência.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PEDIDO DE DESFAZIMENTO DO CONTRATO. EQUIPARAÇÃO À MORA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N.º 9.514/97. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O pedido de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente configura inadimplemento antecipado do negócio jurídico, ensejando a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.567.410/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO. PREVALÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. PRECEDENTES.

1. Nos casos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.927.025/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.)

Ademais, é irrelevante o prévio registro do contrato de garantia de alienação fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos para que o pacto tenha validade e eficácia entre as partes, conforme jurisprudência consolidada no âmbito desta Corte Superior:

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

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.106.754 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0395268-5

Número de Origem:

10105519620198260344

1010551962019826034450000

1010551962019826034450001

1010551962019826034450002

Sessão Virtual de 25/06/2024 a 01/07/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

RECORRENTE : COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

OUTRO NOME : COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324

ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA - SP468345

RECORRIDO : BADI SIMAN NETO

RECORRIDO : ELISANGELA BISPO DUARTE SIMAN

ADVOGADOS : ÊNIO ARANTES RANGEL - SP158229

ANDRE LUIS LEMOS DE ANDRADE - SP269843

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BADI SIMAN NETO

AGRAVANTE : ELISANGELA BISPO DUARTE SIMAN

ADVOGADOS : ÊNIO ARANTES RANGEL - SP158229

ANDRE LUIS LEMOS DE ANDRADE - SP269843

AGRAVADO : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

AGRAVADO : COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVADO : COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
ARIANE PINHEIRO GÓIS SOUZA - SP468345

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 25/06/2024 a 01/07/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 01 de julho de 2024