



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2542866 - RN (2023/0457500-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : FELIPE CARNEIRO GONCALVES
AGRAVANTE : ANA CHRISTINA CORTEZ BONA
ADVOGADO : RAFAEL FERNANDES DE ALCÂNTARA - CE020492
AGRAVADO : FGR URBANISMO NATAL SPE LTDA
ADVOGADOS : ARILDA GUEDES PEREIRA - RN001577
JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA PARTE CONTRÁRIA.

INSURGÊNCIA RECURSAL DO REQUERENTE.

1. "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." (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. Agravo interno desprovido.

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 01/10/2024 a 07/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 07 de outubro de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2542866 - RN (2023/0457500-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : FELIPE CARNEIRO GONCALVES
AGRAVANTE : ANA CHRISTINA CORTEZ BONA
ADVOGADO : RAFAEL FERNANDES DE ALCÂNTARA - CE020492
AGRAVADO : FGR URBANISMO NATAL SPE LTDA
ADVOGADOS : ARILDA GUEDES PEREIRA - RN001577
JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA PARTE CONTRÁRIA.

INSURGÊNCIA RECURSAL DO REQUERENTE.

1. "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." (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. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por FELIPE CARNEIRO GONCALVES e ANA CHRISTINA CORTEZ BONA, em face de decisão, da lavra deste signatário, que deu provimento ao recuso especial da parte contrária.

O apelo extremo, a seu turno, manejado por FGR URBANISMO NATAL SPE LTDA, com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição

Federal, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DERESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS, AO ENTENDIMENTO DE APLICABILIDADE AO CASO DAS DISPOSIÇÕES DA LEI 9.514/97. INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA. ACOLHIMENTO PARCIAL.

CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. REGISTRO POSTERIOR AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA.

INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

DESAZIMENTO DO NEGÓCIO A REQUERIMENTO DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE FORMA IMEDIATA, MAS APENAS DE PARTE DOS VALORES ADIMPLIDOS.

ADMISSIBILIDADE DE RETENÇÃO, PELA CONSTRUTORA/VENDEDORA, DO PERCENTUAL DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO). APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.

Em suas razões recursais, a parte recorrente apontou violação aos arts. 23, 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997. Sustentou que "ao decidir pela aplicação do CDC ao caso dos autos, o Nobre Relator afastou a aplicação da lei específica de regência - 9.514/97, alegando que o registro não foi realizado oportunamente, já que foi realizado após o ajuizamento da ação. No entanto, inexistente norma jurídica que determine um momento específico em que o registro deve ser realizado, não tendo o condão de invalidar o pacto firmado sem vícios entre as partes".

Contrarrazões apresentadas às fls. 405/423 (e-STJ).

Inadmitido o processamento do recurso na origem, foi manejado o agravo de fls. 450/456, e-STJ.

Contraminuta às fls. 458/480, e-STJ.

Em decisão monocrática, este relator deu provimento ao recuso especial a fim de restabelecer a sentença.

Irresignada, a parte contrária manejou o presente agravo interno, no qual aduz, em suma, que o registro do contrato de alienação fiduciária somente ocorreu após o ajuizamento da ação de rescisão contratual.

Impugnação às fls. 519/527, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): A irresignação não merece prosperar.

1. Com efeito, em recente julgamento, a Segunda Seção firmou o entendimento de que a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no Registro de Imóveis não retira a validade do ajuste entre os contratantes ou, em outros termos, **não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto.**

Confira-se:

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 Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023.)

Outrossim, consoante jurisprudência desta Corte, "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" (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.).

No mesmo sentido:

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.

(AgInt no REsp n. 2.106.754/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. INCIDÊNCIA DA LEI 9.514/97. AFASTAMENTO DO CDC. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Conforme jurisprudência deste Superior Tribunal, "o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato (anticipatory breach), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente" (REsp 1.867.209/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 30/9/2020).

2. Na forma da jurisprudência do STJ, "diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel

mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador" (AgInt no AREsp 1.689.082/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020).

3. Afastada a incidência do CDC no caso, torna-se necessário o retorno dos autos à Corte estadual para que prossiga no exame do feito sob o enfoque da Lei 9.514/97.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.106.448/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 19/4/2024.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS NOS TERMOS DA SÚMULA 543/STJ. DESCABIMENTO. NECESSIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO BEM. PREVALÊNCIA DA LEI 9.514/1997 ANTE O CDC. CRITÉRIO DA ESPECIALIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE SUPERIOR. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO JULGADO IMPROCEDENTE.

1. Controvérsia pertinente ao confronto entre o direito que assiste ao promitente comprador de promover a resilição unilateral do contrato de promessa de compra e venda no regime da incorporação imobiliária com base na Súmula 543/STJ, de um lado, e, de outro, a garantia da alienação fiduciária em garantia.

2. Existência de jurisprudência pacífica nesta Corte Superior no sentido de que o pedido de resilição dá ensejo à alienação extrajudicial do bem segundo as regras da Lei 9.514/1997, não se aplicando nesse caso o enunciado da Súmula 543/STJ.

3. Inexistência de distinção para o caso de ausência de mora do devedor, pois o próprio pedido de resilição configura quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97. Precedente específico desta TURMA.

4. Improcedência do pedido de restituição de parcelas pagas na espécie.

5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no REsp n. 1.823.174/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 18/6/2021.)

Nesse contexto, considerando que o acórdão recorrido destoa do entendimento firmado nesta Corte Superior, é de rigor a manutenção da decisão ora agravada que deu provimento ao recurso especial a fim de restabelecer a sentença.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**Aglnt no AREsp 2.542.866 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0457500-4

Número de Origem:
08108479120168205124

Sessão Virtual de 01/10/2024 a 07/10/2024

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FGR URBANISMO NATAL SPE LTDA
ADVOGADOS : ARILDA GUEDES PEREIRA - RN001577
JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
AGRAVADO : FELIPE CARNEIRO GONCALVES
AGRAVADO : ANA CHRISTINA CORTEZ BONA
ADVOGADO : RAFAEL FERNANDES DE ALCÂNTARA - CE020492
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FELIPE CARNEIRO GONCALVES
AGRAVANTE : ANA CHRISTINA CORTEZ BONA
ADVOGADO : RAFAEL FERNANDES DE ALCÂNTARA - CE020492
AGRAVADO : FGR URBANISMO NATAL SPE LTDA
ADVOGADOS : ARILDA GUEDES PEREIRA - RN001577
JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 01/10/2024 a 07/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 07 de outubro de 2024