SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2667712 - GO (2024/0214752-4)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO	:	JASON VINICIUS FERREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ALEXANDRE SOUTO - GO013139

EMENTA

CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. FINANCIAMENTO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. APLICAÇÃO DO CDC. TEMA 1.095/STJ.

1. A controvérsia dos autos limita-se à possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos sujeitos à Lei n. 9.514/97, que regulamenta a alienação fiduciária.

2. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto ao Tema Repetitivo n. 1095, que estabelece: "Nos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrados em cartório, a resolução do pacto, em caso de inadimplência do devedor regularmente constituído em mora, deve seguir o procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando, assim, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

3. A Segunda Seção assentou, no julgamento do EREsp n. 1.866.844/SP que, embora a ausência do registro não prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

Agravo interno improvido.

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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de abril de 2025.

Documento eletrônico VDA46909481 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/04/2025 13:54:28
Publicação no DJEN/CNJ de 23/04/2025. Código de Controle do Documento: dd9ce4b9-399e-4c66-a1d7-cb683696b013

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA46909481 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/04/2025 13:54:28
Publicação no DJEN/CNJ de 23/04/2025. Código de Controle do Documento: dd9ce4b9-399e-4c66-a1d7-cb683696b013

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2667712 - GO (2024/0214752-4)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO	:	JASON VINICIUS FERREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ALEXANDRE SOUTO - GO013139

EMENTA

CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. FINANCIAMENTO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. APLICAÇÃO DO CDC. TEMA 1.095/STJ.
1. A controvérsia dos autos limita-se à possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos sujeitos à Lei n. 9.514/97, que regulamenta a alienação fiduciária.
2. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto ao Tema Repetitivo n. 1095, que estabelece: "Nos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrados em cartório, a resolução do pacto, em caso de inadimplência do devedor regularmente constituído em mora, deve seguir o procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando, assim, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".
3. A Segunda Seção assentou, no julgamento do EREsp n. 1.866.844/SP que, embora a ausência do registro não prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.
Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Documento eletrônico VDA46537213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 31/03/2025 16:08:27
Código de Controle do Documento: 3f349d73-f4ca-44f3-8bd3-cc7eb2db870f

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS assim ementado (fls. 370-371):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. FINANCIAMENTO SEM REGISTRO. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/97. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ENTREGA NA DATA PREVISTA. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. SENTENÇA REFORMADA.
> I - É entendimento do Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.095), que o registro de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária no competente Cartório de Registro de Imóveis tem natureza constitutiva, de maneira que a sua ausência afasta a aplicação da Lei 9.514 /97 e aplicam-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor.
> II - A ré não conseguiu comprovar que as obras foram entregues na data prevista no contrato de compra e venda discutido nos autos, de forma que não se desincumbiu do ônus da prova, qual seja, a apresentação de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme art. 373, II, do CPC.
> III - De acordo com o entendimento do STJ, para gerar dano moral indenizável, é necessário que haja a comprovação de consequência fática apta a acarretar dor e sofrimento por sua gravidade. Mero atraso na obra não é capaz de gerar dano moral.
> IV - Ausente a comprovação de consequência fática capaz de resultar em danos morais por causa do atraso na entrega das obras do loteamento, necessário o afastamento da condenação da ré ao pagamento de indenização.
> **APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.**

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 410-421).

Alega a agravante que "A recente readequação do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, notadamente no julgamento dos Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 1.866.844/SP, em 27.09.2023, evidenciou que, apesar de o registro ser imprescindível para a constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, a ausência desse registro não retira a validade e a eficácia dos termos livremente pactuados entre os contratantes." (fl. 783)

Aduz, ainda, que "No voto-vogal, o Ministro Ricardo Villas Bôas concluiu que embora o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja

Documento eletrônico VDA46537213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 31/03/2025 16:08:27
Código de Controle do Documento: 3f349d73-f4ca-44f3-8bd3-cc7eb2db870f

imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, conforme disposto no art. 23 da Lei nº 9.514/1997, a ausência desse registro não invalida os termos previamente ajustados entre as partes contratantes." (fl. 783)

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 790-817).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A controvérsia dos autos limita-se à possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos sujeitos à Lei n. 9.514/97, que regulamenta a alienação fiduciária.

O acórdão recorrido consignou (fls. 372-373):

> É entendimento do Superior Tribunal de Justiça, firmado no julgamento do Tema 1095, que o registro de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária no competente Cartório de Registro de Imóveis tem natureza constitutiva.
>
> Ausente o citado registro, afasta-se a aplicação da Lei 9.514 /97 e aplicam-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor, de maneira que é possível a rescisão contratual por iniciativa do promitente comprador. Por consequência, afasta - se, também, a aplicação do Tema 1095, do Superior Tribunal de Justiça, conforme pretendido pela ré/apelante.

O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no **Tema Repetitivo n. 1095**, que estabelece: "Nos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrados em cartório, a resolução do pacto, em caso de inadimplência do devedor regularmente constituído em mora, deve seguir o procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando, assim, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

A propósito:

> RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEGUINTES DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO

Documento eletrônico VDA46537213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 31/03/2025 16:08:27
Código de Controle do Documento: 3f349d73-f4ca-44f3-8bd3-cc7eb2db870f

> 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 19/12/20 22.)

Quanto aos Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 1.866.844/SP, julgado em 27.09.2023, alegado pela agravante, frise que a Segunda Seção assentou que, embora a ausência do registro não prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97. Eis a ementa do julgado:

> 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

Documento eletrônico VDA46537213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 31/03/2025 16:08:27
Código de Controle do Documento: 3f349d73-f4ca-44f3-8bd3-cc7eb2db870f

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.)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA46537213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 31/03/2025 16:08:27
Código de Controle do Documento: 3f349d73-f4ca-44f3-8bd3-cc7eb2db870f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.667.712 / GO

Número Registro: 2024/0214752-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
518305697 51830569720228090051

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO	:	JASON VINICIUS FERREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ALEXANDRE SOUTO - GO013139

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO	:	JASON VINICIUS FERREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ALEXANDRE SOUTO - GO013139

Documento eletrônico VDA46886216 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/04/2025 00:39:53
Código de Controle do Documento: 6137907b-f849-4548-88b5-9fa846d5f74d

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de abril de 2025

Documento eletrônico VDA46886216 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/04/2025 00:39:53
Código de Controle do Documento: 6137907b-f849-4548-88b5-9fa846d5f74d