

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.835.620 - SP (2019/0260761-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : **SPE TERNI NATURE I RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989**
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO E OUTRO(S) - SP161332
RECORRIDO : **ERNESTO FRANCISCO ALVES**
ADVOGADOS : **GIOVANI CESAR CASAROLI - SP279274**
RENATO GOMES RODRIGUES DA SILVA - SP272193

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE TERNI NATURE I RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE NÃO VULNERADO - DESINTERESSE DO AUTOR PELA CONTINUIDADE DO PACTO – CONTRATO REGIDO PELA LEI Nº 9.514/97 – FALTA DE REGISTRO DA GARANTIA – INADMISSIBILIDADE – INCIDÊNCIA DO CDC – ENTENDIMENTO DO C. STJ - RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS – CORREÇÃO MONETÁRIA DOS DESEMBOLSOS – JUROS COM FLUIR DO TRÂNSITO EM JULGADO - ARRAS POR NÃO DEVOLVER – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – APELO PROVIDO EM PARTE" (e-STJ fl. 260).

O recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997. Sustenta, em síntese, que na rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel adjeto à alienação fiduciária deve ser aplicada a norma específica de regência da alienação fiduciária de imóveis, independentemente da alienação fiduciária ter sido levada a registro.

É o relatório.

DECIDO.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Eis a letra do acórdão recorrido transcrito no que interessa à espécie:

"O Contrato foi celebrado sob a égide da Lei Especial todavia, dispõe o Artigo 23 da citada Lei que 'Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título'.

Na hipótese, ver que o Autor ajuizou a demanda em março de 2018 e quando pleiteou cópia da Matrícula do imóvel, em 13 de março, ainda

Superior Tribunal de Justiça

não havia sido feito o registro da garantia fiduciária pela Apelada, o que somente foi realizado no dia 28 do mesmo mês (fls. 82/83). De outro ângulo, não provou a vendedora a constituição do Recorrente em mora, com o envio de notificação; logo, não se há de falar em consolidação da propriedade e desfazimento do pacto nos termos da Lei Especial" (e-STJ fl. 261).

Tal posicionamento está em dissonância com a jurisprudência desta Corte firmada no sentido de que na hipótese de inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastando-se as regras previstas no CDC.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDANTE.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC. Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Na hipótese, o Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios constantes dos autos, concluiu que o contrato firmado pelas partes não se tratou de mero compromisso de compra e venda, contendo também pacto de alienação fiduciária, em que as próprias vendedoras são as credoras fiduciárias. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação das cláusulas contratuais, inviável em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Quanto ao dissídio jurisprudencial, a agravante não comprovou as semelhanças fáticas e o tratamento jurídico diferenciado entre os casos confrontados, não obedecendo às normas contidas nos artigos 1.029, §1º do CPC/15 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

4. Agravo interno desprovido"

(AgInt no REsp 1.791.893/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/6/2019, DJe 1º/7/2019)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECONHECIMENTO DA REPERCUSSÃO GERAL DA MATÉRIA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. AÇÃO POSSESSÓRIA DECORRENTE DE RELAÇÃO DE DIREITO PESSOAL. COMPETÊNCIA TERRITORIAL RELATIVA. PRECEDENTES. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OCORRÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. QUITAÇÃO DA DÍVIDA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DO ART. 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

AGRAVO DESPROVIDO.

1. O reconhecimento de repercussão geral pelo Supremo Tribunal Federal não impõe, em regra, o sobrestamento dos processos em curso no Superior

Superior Tribunal de Justiça

Tribunal de Justiça.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se consolidou no sentido de que 'deve ser afastada a competência absoluta de foro (...) quando a ação possessória seja decorrente de relação de direito pessoal surgida em consequência de contrato existente entre as partes' (AgRg nos EDcl no Ag 1.192.342/MG, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/9/2014, DJe 16/9/2014).

3. A desconstituição do acórdão distrital, para concluir que a notificação pessoal do devedor não teria sido comprovada, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, o que não se admite na via especial, em razão do que dispõe o Verbete sumular n. 7 do STJ.

4. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve ocorrer nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastando-se a regra genérica e anterior prevista no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

5. Agravo interno desprovido"

(AgInt no REsp 1.750.435/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 22/11/2018).

Ressalte-se que esta Corte possui entendimento no sentido de que a ausência de registro não implica a invalidade ou ineficácia do negócio jurídico em relação às partes contratante.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. CONTRATO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE ASSINATURA. MERA IRREGULARIDADE. REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. FUNDAMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283 DO STF. REGISTRO DO CONTRATO EM CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 2. É inadmissível o recurso especial que não impugna os fundamentos do acórdão recorrido, suficientes, por si só, à manutenção da conclusão a que chegou o Tribunal de origem (Súmula n. 283/STF).

3. A jurisprudência desta Corte entende que não é necessário o registro do contrato garantido por alienação fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos para que tenha validade e eficácia, uma vez que tal providência tem o intuito apenas de dar ciência a terceiros.

4. Agravo interno a que se nega provimento"

(AgInt nos EDcl no AREsp 206.250/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/4/2017, DJe 18/4/2017).

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. VALIDADE DO CONTRATO. REGISTRO EM CARTÓRIO. ANOTAÇÃO NO CERTIFICADO DE REGISTRO DO VEÍCULO. NECESSIDADE APENAS PARA PRESERVAR DIREITOS DE TERCEIRO. NÃO Oponibilidade entre os contratantes originários. MATÉRIA DE DIREITO.

1. O registro em cartório e a anotação no certificado do veículo não são requisitos de validade do contrato de alienação fiduciária, constituindo mero

Superior Tribunal de Justiça

expediente para preservação do interesse de terceiros, não podendo ser opostos quando a discussão envolver os contratantes originários. Precedentes.

2. *Matéria de direito, que não demanda o reexame dos elementos fáticos da lide.*

3. *Agravo regimental a que se nega provimento"*

(AgRg no REsp 977.998/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 2/12/2014, DJe 19/2/2015).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que proceda a novo julgamento da causa com a aplicação da legislação específica (Lei nº 9.514/1997).

Publique-se.

Intime-se.

Brasília-DF, 02 de outubro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

