



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2135500 - GO (2023/0314493-7)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA
ADVOGADOS : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
JACÓ CARLOS SILVA COELHO - DF023355
RECORRIDO : EDUARDO AUGUSTO LOPES DE SOUZA ELPIDIO
RECORRIDO : ROSÂNGELA BATISTA DIAS
ADVOGADO : ZELMA SOBRINHA DE SANTANA - GO024243

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO POR OMISSÃO DELIBERADA DA ALIENANTE. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. INCIDÊNCIA DA SUPRESSIO. PERDA DO DIREITO DE INVOCAR A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DISCIPLINADA PELA LEI Nº 9.514/97. APLICAÇÃO DO CC, DO CDC E DA SÚMULA Nº 543 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES FIXADA EM PARÂMETROS ADMITIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/4/2023 e concluso ao gabinete em 11/4/2024.

2. O propósito recursal é decidir se, em contrato com cláusula de alienação fiduciária de bem imóvel, permanece o direito da alienante de invocar a execução extrajudicial de acordo a Lei nº 9.514/97, na hipótese em que, durante longo período, opta deliberadamente por não registrar o contrato, o que apenas o faz com o nítido objetivo de afastar a incidência do CC, do CDC e da Súmula nº 543 do STJ, após o ajuizamento pelo adquirente de ação de rescisão contratual.

3. Segundo a Lei nº 9.514/97, constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente registro de imóveis, do contrato que lhe serve de título (art. 23).

4. Conforme tese fixada pela Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP (Tema nº 1095), “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”.

5. No julgamento do EREsp 1.866.844/SP, a Segunda Seção desta Corte concluiu que “o registro, conquanto despicendo 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”.

6. Assim, 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 na Lei nº 9.514/97.

7. Segundo a boa-fé objetiva (art. 422 do CC), as partes devem se comportar de acordo com um padrão ético de confiança e de lealdade, afastando-se a formação de relações desequilibradas ao longo da execução contratual. Esse princípio exerce três funções principais: (I) instrumento hermenêutico; (II) fonte de direitos e deveres jurídicos; e (III) limite ao exercício de direitos subjetivos.

8. Como corolário da boa-fé, tem-se o instituto da **supressio**, que inibe a invocação de um direito pelo seu não exercício durante decurso de prazo extenso. Configurada a **supressio**, haverá redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido renúncia àquela prerrogativa. Doutrina. Precedentes.

9. Tais premissas repercutem sobre os contratos de alienação fiduciária de bem imóvel que não foram registrados, durante longo período, por inércia deliberada do alienante.

10. Diante do princípio da boa-fé objetiva e do instituto da **supressio**, não se pode admitir que tais contratos sejam submetidos ao absoluto e ilimitado critério do alienante quanto ao momento do registro para atrair a incidência da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97.

11. Neste julgamento, o Tribunal de origem fixou a premissa fático-probatória de que a alienante, depois de deliberadamente permanecer inerte por dois anos de execução contratual, optou por realizar o registro com o nítido propósito de obstar a aplicação do CC, do CDC e da Súmula 543 do STJ, em virtude de ajuizamento de ação de rescisão contratual pelo adquirente. Verificada pelo acórdão recorrido a violação à boa-fé objetiva, diante da omissão intencional por longo período da alienante em realizar o registro, identifica-se que, em virtude da **supressio**, resta inibida a invocação do direito à execução extrajudicial da Lei nº 9.514/97.

12. Estando o percentual de 10% (dez por cento) de retenção fixado pelo Tribunal de origem dentro dos parâmetros admitidos pela jurisprudência desta Corte, não há razões para a reforma do acórdão recorrido.

13. Recurso especial conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam

os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 05 de novembro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2135500 - GO (2023/0314493-7)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA
ADVOGADOS : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
JACÓ CARLOS SILVA COELHO - DF023355
RECORRIDO : EDUARDO AUGUSTO LOPES DE SOUZA ELPIDIO
RECORRIDO : ROSÂNGELA BATISTA DIAS
ADVOGADO : ZELMA SOBRINHA DE SANTANA - GO024243

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO POR OMISSÃO DELIBERADA DA ALIENANTE. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. INCIDÊNCIA DA SUPRESSIO. PERDA DO DIREITO DE INVOCAR A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DISCIPLINADA PELA LEI Nº 9.514/97. APLICAÇÃO DO CC, DO CDC E DA SÚMULA Nº 543 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES FIXADA EM PARÂMETROS ADMITIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/4/2023 e concluso ao gabinete em 11/4/2024.

2. O propósito recursal é decidir se, em contrato com cláusula de alienação fiduciária de bem imóvel, permanece o direito da alienante de invocar a execução extrajudicial de acordo a Lei nº 9.514/97, na hipótese em que, durante longo período, opta deliberadamente por não registrar o contrato, o que apenas o faz com o nítido objetivo de afastar a incidência do CC, do CDC e da Súmula nº 543 do STJ, após o ajuizamento pelo adquirente de ação de rescisão contratual.

3. Segundo a Lei nº 9.514/97, constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente registro de imóveis, do contrato que lhe serve de título (art. 23).

4. Conforme tese fixada pela Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP (Tema nº 1095), “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”.

5. No julgamento do REsp 1.866.844/SP, a Segunda Seção desta Corte

concluiu que “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”.

6. Assim, 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 na Lei nº 9.514/97.

7. Segundo a boa-fé objetiva (art. 422 do CC), as partes devem se comportar de acordo com um padrão ético de confiança e de lealdade, afastando-se a formação de relações desequilibradas ao longo da execução contratual. Esse princípio exerce três funções principais: (I) instrumento hermenêutico; (II) fonte de direitos e deveres jurídicos; e (III) limite ao exercício de direitos subjetivos.

8. Como corolário da boa-fé, tem-se o instituto da **supressio**, que inibe a invocação de um direito pelo seu não exercício durante decurso de prazo extenso. Configurada a **supressio**, haverá redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido renúncia àquela prerrogativa. Doutrina. Precedentes.

9. Tais premissas repercutem sobre os contratos de alienação fiduciária de bem imóvel que não foram registrados, durante longo período, por inércia deliberada do alienante.

10. Diante do princípio da boa-fé objetiva e do instituto da **supressio**, não se pode admitir que tais contratos sejam submetidos ao absoluto e ilimitado critério do alienante quanto ao momento do registro para atrair a incidência da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97.

11. Neste julgamento, o Tribunal de origem fixou a premissa fático-probatória de que a alienante, depois de deliberadamente permanecer inerte por dois anos de execução contratual, optou por realizar o registro com o nítido propósito de obstar a aplicação do CC, do CDC e da Súmula 543 do STJ, em virtude de ajuizamento de ação de rescisão contratual pelo adquirente. Verificada pelo acórdão recorrido a violação à boa-fé objetiva, diante da omissão intencional por longo período da alienante em realizar o registro, identifica-se que, em virtude da **supressio**, resta inibida a invocação do direito à execução extrajudicial da Lei nº 9.514/97.

12. Estando o percentual de 10% (dez por cento) de retenção fixado pelo Tribunal de origem dentro dos parâmetros admitidos pela jurisprudência desta Corte, não há razões para a reforma do acórdão recorrido.

13. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Examina-se recurso especial interposto por FGR ARDINS ANCORA SPE LTDA, fundado na alínea “a” do permissivo constitucional, em face de acórdão do

TJ/GO.

Recurso especial interposto em: 10/4/2023.

Concluso ao gabinete em: 11/4/2024.

Ação: de rescisão contratual c/c restituição de valores, ajuizada pelos recorridos, EDUARDO AUGUSTO LOPES DE SOUZA ELPIDIO e ROSÂNGELA BATISTA DIAS, em face da recorrente, FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA.

A petição inicial alegou, em síntese, que, em 30/4/2017, os autores/recorridos celebraram com a ré/recorrente um contrato de promessa de compra e venda de determinado lote. Após terem adimplido o sinal, no valor de R\$ 10.970,18, mais duas parcelas anuais de R\$ 10.970,24 no ano de 2018, bem como as 23 primeiras parcelas do saldo devedor, que totalizam o valor de R\$ 55.057,01, não puderam cumprir com as obrigações contratuais.

A demandada apresentou reconvenção, na qual aduz questões atinentes à responsabilidade pelo registro do contrato e seu custeio, ao argumento de ser ônus dos promitentes compradores, ora recorridos.

Sentença: em relação à demanda principal, julgou improcedentes os pedidos; em relação ao pleito reconvenicional, julgou procedente o pedido, para condenar a parte autora/recorrida a restituir à parte ré/recorrente valores referentes às despesas desembolsadas (ITBI, IPTU, escritura e registro de escritura).

Decisão unipessoal do Des. Relator: deu parcial provimento à apelação interposta pela parte recorrida, para reformar sentença, julgar procedente o pedido de rescisão do contrato e determinar a restituição aos recorridos/autores dos valores pagos, em parcela única, deduzido o percentual de 10% a título de retenção (fls. 368-375, e-STJ).

Acórdão do TJ/GO: negou provimento ao agravo interno interposto pela recorrente/ré, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO NOSEMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. INDEFERIMENTO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. CONTRATO. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

REGISTRO. FORMALIDADE ESSENCIAL IMPLEMENTADA, APENAS, APÓS PROPOSITURA DA AÇÃO. AUSÊNCIA DE CONSTITUIÇÃO EM MORA. RESCISÃO DO CONTRATO. AFASTAMENTO DA LEI Nº 9.514/9. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. AUSÊNCIA DE FATOS RELEVANTES.

1. Como os argumentos delineados pela Agravante não se apresentam reveladores de fundamentos convincentes e relevantes capazes de evidenciar a possível plausibilidade jurídica da tese exposta, indefere-se o pedido de efeito suspensivo, na forma pretendida.

2. Considerando a rescisão o pacto em questão ocorreu por iniciativa dos Compradores, e, como a devolução da quantia remanescente foi objeto de discussão no Superior Tribunal Justiça em sede de Recurso Repetitivo (REsp nº 1.300.418/SC) plenamente possível o julgamento monocrático, como na espécie.

3. Na situação vertente, em 30/04/2017, os Autores celebraram com o Réu um contrato de promessa de compra e venda de lote, contudo, não puderam cumprir com as obrigações contratuais.

4. A presente demanda foi proposta, no dia 20/05/2019. No entanto, o registro do pacto, objeto da ação, na matrícula do imóvel, somente, ocorreu em 05/07/2019, ou seja, após o ajuizamento da presente demanda.

5. Na hipótese, como não houve a constituição em mora dos Agravados, um dos requisitos próprios da lei especial Lei 9.514/1997, a solução do contrato seguiu com base no Código Civil, CDC e na Súmula nº 543 do STJ.

6. Ausentes argumentos relevantes que demonstrem o desacerto dos fundamentos utilizados na decisão recorrida, nega-se provimento ao Agravo Interno.

AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (fls. 512-519, e-STJ)

Recurso especial: aponta violação aos arts. 1.022, II, do CPC e aos arts. 23, 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

Em síntese, sustenta a recorrente, além da negativa de prestação jurisdicional no julgamento do agravo interno interposto junto ao TJ/GO, que é “notável a negativa de vigência dos artigos 23, 26 e 27 da Lei de Alienação Fiduciária – 9.514/97 – pois sabe-se que a aplicação do código consumerista nesses casos fere a expressa previsão contratual, o rito especial disposto na legislação que o disciplina e o entendimento do próprio STJ em diversos julgados recentes acerca do tema” (e-STJ, fl. 535).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/GO inadmitiu o recurso especial (fls. 569-571, e-STJ), o que deu ensejo ao AREsp nº 2.450.829/GO, convertido em recurso especial, para melhor exame da matéria (fls. 692, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O propósito recursal é decidir se, em contrato com cláusula de alienação fiduciária de bem imóvel, permanece o direito da alienante de invocar a execução extrajudicial de acordo a Lei nº 9.514/97, na hipótese em que, durante longo período, optou deliberadamente por não registrar o contrato, o que apenas o fez, com o nítido objetivo de afastar a incidência do CC, do CDC e da Súmula nº 543 do STJ, após o ajuizamento pelo adquirente de ação de rescisão contratual.

1. Reconstrução contextual.

1. Trata-se, na origem, de rescisão contratual c/c restituição de valores, ajuizada pelos recorridos, EDUARDO AUGUSTO LOPES DE SOUZA ELPIDIO e ROSÂNGELA BATISTA DIAS, em face da recorrente, FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA.

2. Conforme o contexto fático-probatório delineado pelas instâncias ordinárias, em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, após dois anos realizando o pagamento das parcelas contratuais, a parte adquirente notificou a parte alienante sobre sua intenção de não mais continuar com o negócio jurídico, diante da ausência de condições financeiras para o pagamento das parcelas vincendas.

3. Recusada a rescisão contratual pela alienante, os adquirentes ajuizaram a ação, na origem, de rescisão do negócio jurídico.

4. A alienante, então, apenas após notificada da intenção da rescisão e depois do ajuizamento da ação judicial, realizou o registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária, invocando, com isso, a impossibilidade de rescisão do contrato e aplicação das regras da Lei nº 9.514/97 quanto à execução extrajudicial para a satisfação da dívida.

5. Desse modo, conforme constou do acórdão recorrido, “a presente demanda foi proposta no dia 20/05/2019. No entanto, **sabendo da intenção dos Autores a respeito da rescisão e de interposição de ação judicial, astutamente a Ré registrou, em 05/07/2019, o contrato de alienação fiduciária**” (fl. 517, e-STJ).

6. Assim, o acórdão recorrido asseverou que “como tal providência não foi efetivada oportunamente, afastou-se a incidência do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, sendo que o caso foi apreciado sob as normas do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, na hipótese em apreço, como não houve a constituição em mora dos Agravados, um dos requisitos próprios da lei especial Lei 9.514/97, a solução do contrato seguiu com base no Código Civil, CDC e na Súmula nº 543 do STJ, não havendo falar-se em afronta ao artigo 23 da citada Lei” (fl. 517, e-STJ).

7. O recurso especial, então, pleiteia a reforma do acórdão recorrido, sob o argumento de que, além de negativa de prestação jurisdicional, teria direito a optar a qualquer momento pelo registro do contrato, independentemente do decurso de longo prazo e do ajuizamento de ação de rescisão contratual pelo adquirente. Alternativamente, requer que eventual valor a ser devolvido se limite a 75% (setenta e cinco por cento) das quantias já pagas pelo adquirente.

2. Negativa de prestação jurisdicional.

8. As matérias impugnadas foram enfrentadas de forma fundamentada no julgamento do Tribunal de origem.

9. O TJ/GO decidiu concluiu que, na hipótese, a ausência de registro do contrato de alienação fiduciária de bem imóvel até a propositura da ação de rescisão contratual afasta a execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97, observando-se o regime do CC, do CDC e o teor da Súmula nº 543 do STJ.

10. Não há ofensa ao art. 1.022, II, e ao art. 1.021 do CPC/15, quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte (AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, Terceira Turma, DJe de 2/2/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, Quarta Turma, DJe de 16/2/2018).

3. Alienação fiduciária de bem imóvel.

11. O negócio fiduciário é aquele mediante o qual um sujeito

(fiduciante), a fim de garantir uma obrigação, transmite a propriedade de uma coisa ou a titularidade de um direito a outro (fiduciário), que, se cumprido o encargo, devolve o bem ou o direito ao transmitente. Considera-se fiduciária, assim, a propriedade resolúvel de coisa ou direito que o devedor fiduciante, com escopo de garantia, transfere ao credor fiduciário.

12. No ordenamento jurídico brasileiro, a matéria é disciplinada pelo Código Civil e por uma extensa legislação extravagante.

13. Por isso, aponta a doutrina a coexistência de um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, basicamente divididas em dois diplomas: (b1) o Decreto-Lei nº 911/1969, acrescido do art. 66-B da Lei nº 4.728/65 (Lei do Mercado de Capitais), atualizados pela redação da Lei nº 10.931/2004, tratando de propriedade fiduciária sobre coisas móveis fungíveis e infungíveis, além da cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou de títulos de crédito, restrito o credor fiduciário à pessoa jurídica instituição financeira, e; (b2) a Lei nº 9.514/97, também modificada pela Lei nº 10.931/2004, que trata da propriedade fiduciária imobiliária, seja o credor instituição financeira ou não (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais. 14. ed. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 557).

14. A coexistência de ambos os regimes jurídicos e a solução de eventual conflito de leis foi enfrentada pela Lei 10.931/2004, ao acrescentar o art. 1.368-A no Código Civil para esclarecer que “as demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária” (vale dizer, aquelas que não tratam de negócio fiduciário envolvendo bem móvel infungível e firmado entre quaisquer pessoas, naturais ou jurídicas) “submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial”.

15. A alienação fiduciária de bem imóvel, introduzida e regulamentada pela Lei nº 9.514/97, é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel, como definido em seu art. 22.

16. Na dinâmica delineada pelo legislador, o devedor (fiduciante), sendo proprietário de um imóvel, aliena-o ao credor (fiduciário) a título de garantia. A propriedade assim adquirida tem caráter resolúvel, vinculada ao pagamento da dívida, pelo que, uma vez verificado o pagamento, opera-se a automática extinção da propriedade do credor, com a consequente reversão da propriedade plena ao devedor fiduciante (art. 25), enquanto, ao contrário, se verificado o inadimplemento contratual do devedor fiduciante, opera-se a consolidação da propriedade plena no patrimônio do credor fiduciário (art. 26) (CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária: negócio fiduciário. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 307).

17. Segundo a Lei nº 9.514/97, constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente registro de imóveis, do contrato que lhe serve de título (art. 23).

18. Com o inadimplemento da dívida, não havendo a purgação da mora na forma prevista pelo art. 26 da lei de regência, ocorre a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, a qual é averbada no registro do imóvel.

19. Confira-se o conteúdo dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, que regulamentam o procedimento de execução extrajudicial a ser adotado na hipótese de inadimplemento do adquirente.

20. Sobre o tema, no dia 26/10/2022, a Segunda Seção do STJ julgou dois recursos especiais – REsp 1.891.498/SP e REsp 1.894.504/SP – atrelados ao Tema nº 1095, cuja controvérsia consistia na prevalência ou não do Código de Defesa do Consumidor, especificamente do seu art. 53, na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em

garantia.

21. O julgamento resultou na seguinte tese: “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”.

22. Mencione-se que o STF, em 26/10/2023, ao julgar o RE nº 860.631, fixou a tese de que “é constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal” (Tema nº 982 da Repercussão Geral).

23. A Segunda Seção, no julgamento do EREsp 1.866.844/SP, definiu que o registro do contrato garantido por alienação fiduciária no cartório de títulos e documentos, além de dar ciência a terceiros sobre o negócio jurídico, é requisito para permitir alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência. Porém, entendeu que tal registro não é condição para que o pacto tenha validade e eficácia perante os contratantes:

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. (REsp 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.)

24. Assim, 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.

4. Da boa-fé objetiva e da *supressio* perante a ausência, por longo período, de registro do contrato por opção do alienante.

25. O registro do contrato, naturalmente, implica em ônus e custos que recaem sobre a operação de venda de imóveis submetidos ao regime da Lei nº 9.514/97.

26. Mesmo que, na negociação, o alienante repasse ao adquirente o custo do registro por meio de previsão em cláusula contratual, trata-se de elemento que impacta na formação do preço e, conseqüentemente, na atratividade da venda do imóvel.

27. Então, tem surgido a estratégia comercial utilizada por empresas que atuam no ramo de alienação de imóveis de, deliberadamente, deixar de registrar o contrato de alienação fiduciária como forma de reduzir custos nas operações de vendas de imóveis.

28. Assim, em caso de venda de imóveis sob cláusula de alienação fiduciária, a falta de registro do contrato tem criado o que se pode denominar de “alienação fiduciária de gaveta” – a exemplo do contrato comum de compra e venda de imóveis não registrado em cartório, que dá ensejo ao conhecido “contrato de gaveta”.

29. Embora as despesas da operação sejam reduzidas, tal estratégia se trata de uma opção arriscada para o negócio jurídico, seja porque torna a

alienação ineficaz perante terceiros de boa-fé ou porque, enquanto não houver o registro, não se concretiza a propriedade fiduciária (art. 23 da Lei nº 9.514/97).

30. Como visto, no regime especial da Lei 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem. Diante da ausência de registro do pacto adjecto de alienação fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competente e da conseguinte ausência de constituição da garantia real, a relação existente entre as contratantes permanece sendo uma relação de direito pessoal (REsp n. 1.976.082/DF, Terceira Turma, julgado DJe de 12/8/2022).

31. Com isso, enquanto não registrado o contrato, o credor não poderá realizar procedimento de execução extrajudicial disciplinado nos arts. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/97.

32. Ocorre que não se pode admitir que os contratos de venda de imóveis sejam submetidos ao absoluto critério do alienante quanto ao momento do registro e, assim, quanto à incidência da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97.

33. O registro não pode se tornar uma ilimitada “carta na manga” do alienante para, no momento que lhe for conveniente, afastar o CDC e o CC para fins de rescisão contratual.

34. Se assim fosse, todo registro de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel somente se daria a partir do momento em que o credor percebesse a intenção de rescisão contratual pelo adquirente.

35. Seria formada uma circunstância em que se reduziria o custo da venda ao alienante e, ao mesmo tempo, seria esvaziada a exigência legal do registro sem que o alienante sofresse qualquer prejuízo em seu direito de utilizar da execução extrajudicial prevista na referida legislação.

36. Ocorre que, segundo a boa-fé objetiva (art. 422 do CC), as partes devem se comportar de acordo com um padrão ético de confiança e de lealdade. Nesse sentido, “o princípio da boa-fé objetiva, brocardo jurídico sustentáculo do

desenho dos negócios jurídicos, ensina que é necessária a garantia da confiança e expectativas legítimas entre as partes, em todas as fases da contratação” (REsp nº 2.038.495/GO, Terceira Turma, DJe 29/6/2023).

37. Conforme Judith Martins-Costa, trata-se de “regra de conduta fundada na honestidade, na retidão, na lealdade e, principalmente, na consideração para com os interesses do 'alter', visto como um membro do conjunto social que é juridicamente tutelado” (MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado: sistema e tópica no processo obrigacional. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. p. 412).

38. Desse modo, a boa-fé objetiva induz deveres assessórios de conduta, impondo às partes comportamentos obrigatórios implicitamente contidos em todos os contratos, a serem observados para que se concretizem as justas expectativas durante a execução da avença, mantendo-se o equilíbrio da relação.

39. Esse princípio exerce três funções principais: (I) instrumento hermenêutico; (II) fonte de direitos e deveres jurídicos; e (III) limite ao exercício de direitos subjetivos.

40. Dessa última função derivam diversos corolários da boa-fé, como o instituto da **supressio**, que inibe a invocação de um direito pelo seu não exercício durante decurso de prazo extenso (REsp 1.338.432/SP, Quarta Turma, DJe 27/11/2017).

41. A **supressio** implica na redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer determinado direito ou faculdade, criando para a outra a percepção válida e plausível – a ser apurada casuisticamente – de ter havido a renúncia àquela prerrogativa.

42. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald definem a **supressio** como “um retardamento desleal no exercício do direito, que, caso exercitado, geraria uma situação de desequilíbrio inadmissível entre as partes, pois a abstenção na realização do negócio cria na contraparte a representação de que

esse direito não mais será atuado” (Curso de Direito Civil: responsabilidade civil. 5. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 193).

43. Recorde-se, ainda, o conceito de Antônio Menezes Cordeiro, segundo o qual a **supressio** consiste na “situação do direito que, não tendo sido, em certas circunstâncias, exercido durante um determinado lapso de tempo, não possa mais sê-lo por, de outra forma, contrariar a boa-fé” (Da boa-fé no direito civil. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2018. p. 797).

44. Convém ressaltar que o abuso do direito – aqui caracterizado pela **supressio** – é qualificado pelo legislador como espécie de ato ilícito (art. 187 do CC), no qual, em verdade, não há desrespeito à regra de comportamento extraída da lei, mas à sua valoração: o agente atua conforme a legalidade estrita, mas ofende o elemento teleológico que a sustenta, descuidando do dever ético que confere a adequação de sua conduta ao ordenamento jurídico.

45. Conforme entendimento desta Corte, a **supressio** representa “modalidade de abuso de direito fundada na boa-fé objetiva, sendo indispensáveis os seguintes pressupostos para a sua configuração: (I) posição jurídica subjetiva conhecida e exercitável; (II) abstenção ostensiva ou qualificada do exercício; (III) confiança investida, cujas balizas podem ser verificadas por meio de longo decurso do tempo e da ocorrência de atos inspiradores; e (IV) exercício contrário à confiança investida. Configurada a **supressio**, haverá redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido renúncia àquela prerrogativa (REsp 2.088.764/SP, Terceira Turma, DJe 9/10/2023). No mesmo sentido: REsp n. 1.803.278/PR, Terceira Turma, DJe 5/11/2019, e REsp n. 1.643.203/RJ, Terceira Turma, DJe 1/12/2020.

46. Tais premissas repercutem sobre os contratos de alienação fiduciária de bem imóvel que não foi registrado, durante longo período, por inércia deliberada do credor.

47. Sob pena de violação ao princípio da boa-fé e de formação de substancial desequilíbrio entre as partes, não se poderia admitir que o alienante, após o ajuizamento da ação de rescisão contratual pelo adquirente, utilize o registro do contrato como forma de evitar a incidência do CC, do CDC e da Súmula nº 543 do STJ, após longo período de execução contratual em que restou omissa quanto ao registro por sua livre escolha e estratégia comercial de redução de custos.

48. Ademais, tal prática representa uma forma de esvaziar o requisito legal do prévio registro do contrato para fins da alienação fiduciária de bens imóveis, negando-se vigência ao art. 23 da Lei nº 9.514/97, que condiciona a propriedade fiduciária ao registro do contrato.

49. Assim, o contrato de alienação fiduciária de imóvel que, por opção do alienante apenas foi registrado após o ajuizamento da ação de rescisão contratual pelo adquirente/devedor, afasta o regime de execução extrajudicial Lei nº 9.514/97, diante dos princípios da boa-fé objetiva e do instituto da **supressio**.

50. A propósito do tema do registro como condição para a utilização do referido procedimento especial de execução extrajudicial, este STJ, em recentes precedentes – posteriores ao julgamento do EREsp 1.866.844/SP (DJe 9/10/2023) –, tem concluído que, “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” (AgInt no AREsp n. 2.488.690/GO, Terceira Turma, DJe de 15/5/2024.). No mesmo sentido: AgInt nos EDcl no REsp n. 2.079.045/SP, Terceira Turma, DJe de 22/5/2024.

5. Do recurso sob julgamento.

51. O TJ/GO fixou a premissa fático-probatória de que a alienante, após dois anos de execução contratual, optou por realizar o registro como forma de obstar a rescisão contratual e a aplicação do CC, do CDC e da Súmula 543 do STJ,

após ajuizamento de ação de rescisão contratual pelo adquirente.

52. Assim, o acórdão recorrido explicitou que:

No caso em apreço, em 30/04/2017, os Autores, ora Agravados, celebraram com o Réu um contrato de promessa de compra e venda do lote 08, da quadra “H”, com metragem equivalente a 421,93 m² (quatrocentos e vinte e um vírgula noventa e três metros quadrados), do Loteamento Fechado Jardins Barcelona, localizado no município de Senador Canedo/GO.

Após terem adimplido o sinal, no valor de R\$ 10.970,18 (dez mil, novecentos e setenta reais e dezoito centavos), mais duas parcelas anuais de R\$ 10.970,24 (dez mil, novecentos e setenta reais e vinte e quatro centavos) em 2018, bem como as 23 (vinte e três) primeiras parcelas do saldo devedor que totalizam o valor de R\$ 55.057,01 (cinquenta e cinco mil, cinquenta e sete reais e um centavo), não puderam cumprir com as obrigações contratuais.

Assim os Requerentes, 06/04/2019, notificaram a intenção de rescisão contratual, no entanto a Requerida informou que não é possível a rescisão contratual, conforme e-mail anexado no à movimentação nº 54. Como já amplamente abordado, a presente demanda foi proposta no dia 20/05/2019. No entanto, sabendo da intenção dos Autores a respeito da rescisão e de interposição de ação judicial, astutamente a Ré registrou, em 05/07/2019, o contrato de alienação fiduciária.

Nesses termos, como tal providência não foi efetivada oportunamente, afastou-se a incidência do artigo 23 da Lei nº 9.514/9, sendo que o caso foi apreciado sob as normas do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, na hipótese em apreço, como não houve a constituição em mora dos Agravados, um dos requisitos próprios da lei especial Lei 9.514/1997, a solução do contrato seguiu com base no Código Civil, CDC e na Súmula nº 543 do STJ, não havendo falar-se em afronta ao artigo 23 da citada Lei.

53. Desse modo, houve a fixação, pelas instâncias ordinárias, de que a alienante, em violação à boa-fé objetiva, decidiu por não realizar o registro do contrato durante longo período de execução contratual, optando por adotar tal medida somente após a ciência de que o adquirente pretendia realizar a rescisão contratual.

54. Rever as conclusões adotadas pelo tribunal de origem para demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável devido à Súmula n. 7/STJ.

55. Portanto, ao assim agir, a alienante optou por assumir o risco de que a rescisão contratual não observasse o rito especial da Lei nº 9.514/97, mas sim do Código Civil, do Código de Defesa do Consumidor e do teor da Súmula nº 543 do STJ – segundo a qual “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”.

56. Assim, verificada pelo acórdão recorrido a violação à boa-fé objetiva, diante da omissão deliberada da alienante por longo período, identifica-se que, em virtude da **supressio**, resta inibida, agora, a invocação do direito à execução extrajudicial da Lei nº 9.514/97.

57. Com isso, aplica-se a Súmula nº 543 do STJ, cuja aplicação, na jurisprudência desta Corte, tem sido no sentido de que, “nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga” (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.370/RJ, Terceira Turma, DJe de 20/9/2023.).

58. No recurso sob julgamento, estando o percentual de 10% (dez por cento) de retenção fixado pelo Tribunal de origem dentro dos parâmetros admitidos pela jurisprudência desta Corte, não há razões para a reforma do acórdão recorrido.

6. Dispositivo.

Forte nessas razões, CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

Considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro para 15% os honorários fixados anteriormente em 10% sobre o valor da condenação (fl. 374, e-STJ).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0314493-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.135.500 / GO

Números Origem: 527016746 52701674620198090174

EM MESA

JULGADO: 05/11/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA
ADVOGADO : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
RECORRIDO : EDUARDO AUGUSTO LOPES DE SOUZA ELPIDIO
RECORRIDO : ROSÂNGELA BATISTA DIAS
ADVOGADO : ZELMA SOBRINHA DE SANTANA - GO024243

ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Responsabilidade do Fornecedor - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

 2023/0314493-7 - REsp 2135500