

JULGADOS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

IMPENHORABILIDADE DO BEM IMÓVEL

IMPENHORABILIDADE IMÓVEL PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ARTIGO 543-C, DO CPC. EXECUÇÃO FISCAL. IMÓVEL PROFISSIONAL. BEM ABSOLUTAMENTE IMPENHORÁVEL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. ARTIGO 649, IV, DO CPC. INAPLICABILIDADE. EXCEPCIONALIDADE DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL. 1. A penhora de imóvel no qual se localiza o estabelecimento da empresa é, excepcionalmente, permitida, quando inexistentes outros bens passíveis de penhora e desde que não seja servil à residência da família. 2. O artigo 649, V, do CPC, com a redação dada pela Lei 11.382/2006, dispõe que são absolutamente impenhoráveis os livros, as máquinas, as ferramentas, os utensílios, os instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao exercício de qualquer profissão. 3. A interpretação teleológica do artigo 649, V, do CPC, em observância aos princípios fundamentais constitucionais da dignidade da pessoa humana e dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa (artigo 1º, incisos III e IV, da CRFB/88) e do direito fundamental de propriedade limitado à sua função social (artigo 5º, incisos XXII e XXIII, da CRFB/88), legitima a inferência de que o imóvel profissional constitui instrumento necessário ou útil ao desenvolvimento da atividade objeto do contrato social, máxime quando se tratar de pequenas empresas,

empresas de pequeno porte ou firma individual. 4. Ademais, o Código Civil de 2002 preceitua que: "Art. 1.142. Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária." 5. Conseqüentemente, o "estabelecimento" compreende o conjunto de bens, materiais e imateriais, necessários ao atendimento do objetivo econômico pretendido, entre os quais se insere o imóvel onde se realiza a atividade empresarial. 6. A Lei 6.830/80, em seu artigo 11, § 1º, determina que, excepcionalmente, a penhora poderá recair sobre o estabelecimento comercial, industrial ou agrícola, regra especial aplicável à execução fiscal, cuja presunção de constitucionalidade, até o momento, não restou ilidida. 7. Destarte, revela-se admissível a penhora de imóvel que constitui parcela do estabelecimento industrial, desde que inexistentes outros bens passíveis de serem penhorados [Precedentes do STJ: AgRg nos EDcl no Ag 746.461/RS, Rel. Ministro Paulo Furtado (Desembargador Convocado do TJ/BA), Terceira Turma, julgado em 19.05.2009, DJe 04.06.2009; REsp 857.327/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21.08.2008, DJe 05.09.2008; REsp 994.218/PR, Rel. Ministro Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 04.12.2007, DJe 05.03.2008; AgRg no Ag 723.984/PR, Rel. Ministro José Delgado, Primeira Turma, julgado em 04.05.2006, DJ 29.05.2006; e REsp 354.622/SP, Rel. Ministro Garcia Vieira, Primeira Turma, julgado em 05.02.2002, DJ 18.03.2002]. 8. In casu, o executado consignou que: "Trata-se de execução fiscal na qual foi penhorado o imóvel localizado na rua Marcelo Gama, nº 2.093 e respectivo prédio de alvenaria, inscrito no Registro de Imóveis sob o nº 18.082, único bem de propriedade do agravante e local onde funciona a sede da empresa individual executada, que atua no ramo de fabricação de máquinas e equipamentos industriais. (...) Ora, se o objeto social da firma individual é a fabricação de máquinas e equipamentos industriais, o que não pode ser feito em qualquer local, necessitando de um bom espaço para tanto, e o agravante não possui mais qualquer imóvel - sua residência é alugada - como poderá prosseguir com suas atividades sem

o local de sua sede? Excelências, como plenamente demonstrado, o imóvel penhorado constitui o próprio instrumento de trabalho do agravante, uma vez que é o local onde exerce, juntamente com seus familiares, sua atividade profissional e de onde retira o seu sustento e de sua família. Se mantida a penhora restará cerceada sua atividade laboral e ferido o princípio fundamental dos direitos sociais do trabalho, resguardados pela Constituição Federal (art. 1º, IV, da CF). Dessa forma, conclusão outra não há senão a de que a penhora não pode subsistir uma vez que recaiu sobre bem absolutamente impenhorável." 9. O Tribunal de origem, por seu turno, assentou que: "O inc. V do art. 649 do CPC não faz menção a imóveis como bens impenhoráveis. Tanto assim que o § 1º do art. 11 da L 6.830/1980 autoriza, excepcionalmente, que a penhora recaia sobre a sede da empresa. E, no caso, o próprio agravante admite não ter outros bens penhoráveis. Ademais, consta na matrícula do imóvel a averbação de outras seis penhoras, restando, portanto, afastada a alegação de impenhorabilidade. Por fim, como bem salientou o magistrado de origem, o agravante não comprovou a indispensabilidade do bem para o desenvolvimento das atividades, limitando-se a alegar, genericamente, que a alienação do bem inviabilizaria o empreendimento." 10. Conseqüentemente, revela-se legítima a penhora, em sede de execução fiscal, do bem de propriedade do executado onde funciona a sede da empresa individual, o qual não se encontra albergado pela regra de impenhorabilidade absoluta, ante o princípio da especialidade (*lex specialis derogat lex generalis*). 11. Recurso especial desprovido. Acórdão submetido ao regime do artigo 543-C, do CPC, e da Resolução STJ 08/2008. (REsp n. 1.114.767/RS, relator Ministro Luiz Fux, Corte Especial, julgado em 2/12/2009, DJe de 4/2/2010.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
IMPENHORABILIDADE DO BEM IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO.

RECO NHECIMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Reconhecimento pelo tribunal de origem que a parte recorrente não se desincumbira do ônus de demonstrar que o imóvel penhorado era a residência da família e, conseqüentemente, comprovar a impenhorabilidade do bem. 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ, tanto em relação a alínea a quanto a c do permissivo constitucional, na hipótese em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos. 3. Agravo interno desprovido. (Aglnt no AREsp n. 2.426.463/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/3/2024, DJe de 14/3/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL OFERTADO EM GARANTIA HIPOTECÁRIA. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO. DÍVIDA DO AUTOR DA PARTILHA. IMPENHORABILIDADE DO BEM HERDADO. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DOS BENS PESSOAIS DOS HERDEIROS. PRECEDENTE. AGRAVO DESPROVIDO. 1. É vedado à parte insurgente, nas razões do agravo interno, apresentar teses que não foram aventadas no momento oportuno, em virtude da preclusão. 2. A responsabilidade dos herdeiros pelas dívidas existentes não estará adstrita ao patrimônio transferido, podendo haver a constrição de bens pessoais dos sucessores, mas tão somente limitada às forças da herança. Precedente. 3. Agravo interno desprovido. (Aglnt no Aglnt no AREsp n. 1.851.956/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ARTS. 489 E 1022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO FISCAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. AUSÊNCIA DE PROVAS RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. PROVIMENTO NEGADO. 1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, consoante se depreende da análise do acórdão recorrido. O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a controvérsia, não padecendo o julgado de nenhum erro, omissão, contradição ou obscuridade. Destaca-se que julgamento diverso do pretendido, como neste caso, não implica ofensa aos dispositivos de lei invocados. 2. No caso dos autos, o Tribunal de origem concluiu pela ausência de comprovação de que o imóvel era impenhorável nos termos da Lei 8.009/1990. Entendimento diverso, conforme pretendido, implicaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, circunstância que redundaria na formação de novo juízo acerca dos fatos e das provas, e não na valoração dos critérios jurídicos concernentes à utilização da prova e à formação da convicção, o que impede o conhecimento do recurso especial quanto ao ponto. Incidência no caso em questão a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), segundo a qual "a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". 3. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n.

2.030.272/PE, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO OPOSTOS PELO FILHO DOS EXECUTADOS COM A PRETENSÃO DE DESCONSTITUIR A PENHORA DO IMÓVEL EM QUE RESIDE DE TITULARIDADE DOS PAIS. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA JÁ ANALISADA E NEGADA EM EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE APRESENTADA PELA MÃE, COEXECUTADA. IMPOSSIBILIDADE. PENHORA DE BEM DE FIADOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 549/STJ. 1. Cinge-se a controvérsia à possibilidade de se rediscutir, em embargos de terceiros opostos pelo filho dos executados, a (im)penhorabilidade de bem de família já analisada em exceção de pré-executividade ajuizada pela coexecutada, mãe do agravante. 2. O filho tem legitimidade para suscitar em embargos de terceiro a impenhorabilidade do bem de família em que reside. Contudo, tal ação não pode ser usada para, por via transversa, modificar decisão judicial que já rechaçou a impenhorabilidade do referido bem, proferida em demanda que envolve os próprios proprietários. 3. Hipótese em que o agravante não é proprietário nem mesmo de fração ideal do imóvel constrito, apenas reside nele, e a proteção do bem de família já foi anteriormente arguida pela coexecutada, mãe do agravante, em exceção de pré-executividade, tendo sido rechaçada pelo Tribunal de origem, sob o argumento de que é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Incidência da Súmula n. 549 do STJ. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.104.283/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. 1. "A regra de impenhorabilidade do bem de família trazida pela Lei 8.009/90 deve ser examinada à luz do princípio da boa-fé objetiva, que, além de incidir em todas as relações jurídicas, constitui diretriz interpretativa para as normas do sistema jurídico pátrio" (REsp 1.575.243/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 22/3/2018, DJe de 2/4/2018). 2. No presente caso, evidencia-se que a recorrente opôs embargos de terceiros em desfavor do ora agravado, em virtude de penhora que recaiu sobre imóvel destinado à moradia da família. 3. Ante a ausência de qualquer indício de má-fé da embargante, deve ser considerada impenhorável a casa serviente da moradia familiar. 4. Agravo interno provido, para determinar a impenhorabilidade do bem de família. (AgInt no AREsp n. 1.213.638/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS (Lei nº 9.514/97)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. UNIÃO ESTÁVEL.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DA UNIÃO. AUSÊNCIA DE OUTORGA CONVIVENCIAL. ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO AFASTADA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Inadmissível o recurso especial referente à questão que não foi apreciada pelo Tribunal a quo, pela ausência de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 2. De acordo com a jurisprudência dessa Corte, a invalidação de atos de alienação praticado por algum dos conviventes sem autorização do outro deverá observar se existia, a época em que firmado o ato de alienação, publicidade conferida a união estável mediante a averbação de contrato de convivência ou da decisão declaratória da existência união estável no Ofício do Registro de Imóveis, em que cadastrados os bens comuns, ou mediante demonstração de má-fé do adquirente. 3. No caso dos autos, o TRF da 3ª Região consignou que a falta de outorga convivencial não ensejaria a anulação do negócio jurídico, pois o contratante teria se qualificado como "separado judicialmente", além de inexistir publicidade conferida à união estável mediante a averbação de contrato de convivência no Ofício do Registro de Imóveis em que cadastrados os bens comuns. 4. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ. 5. Agravo interno não provido (AgInt no AREsp n. 2.165.267/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS. DECISÕES ANTERIORES QUE APRECIARAM QUESTÃO DIVERSA DAQUELA EFETIVAMENTE POSTA NOS AUTOS. DETERMINAÇÃO DE RETORNO DOS AUTOS AO

TRIBUNAL DE ORIGEM PARA NOVO JULGAMENTO. 1. A discussão posta em causa diz respeito à validade do contrato de empréstimo garantido por alienação fiduciária de bens alegadamente protegidos pela Lei n.º 8.009/90. 2. O acórdão estadual reconheceu a nulidade parcial do negócio, em razão da impenhorabilidade de um dos imóveis dados em garantia. 3. O recurso especial foi provido para estender a impenhorabilidade em razão da indivisibilidade do bem, apreciando, portanto, questão diversa daquela efetivamente submetida a juízo. 4. Necessidade de retorno dos autos ao Tribunal de origem para que aprecie novamente a validade do negócio jurídico tendo em vista orientação jurisprudencial desta Corte Superior no sentido de que os bens protegidos pela Lei n.º 8.009/90 podem ser validamente dados em alienação fiduciária. 5. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.029.028/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS. ACÓRDÃO EMBARGADO QUE APRECIOU QUESTÃO DIVERSA DAQUELA EFETIVAMENTE POSTA NOS AUTOS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES. 1. A discussão posta em causa diz respeito à validade do contrato de empréstimo garantido por alienação fiduciária de bens alegadamente protegidos pela Lei n.º 8.009/90. 2. O acórdão embargado, decidindo sobre a impenhorabilidade dos bens de família, examinou questão diversa daquela efetivamente trazida a julgamento, qual seja, a validade ou invalidade do negócio jurídico. 3. Impõe-se, assim, o acolhimento dos embargos de declaração para novo julgamento do recurso. 4. A proteção

conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não importa em sua inalienabilidade, revelando-se possível a disposição do imóvel pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária. (AgInt nos EDv no EREsp n. 1.560.562/SC, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 2/6/2020, DJe de 9/6/2020). 5. Embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes para negar provimento ao recurso especial (EDcl no AgInt no REsp n. 2.029.028/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023.)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas ente os contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem. 2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno. 3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002. 4.

Para tanto, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante. 5. Recurso especial provido. (REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023.)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. ART. 23 DA LEI Nº 9.514/1997. PROCEDIMENTO PREVISTO NO ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/1997. NÃO APLICAÇÃO. RESCISÃO DO CONTRATO PELO ADQUIRENTE COM RESTITUIÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. 1. Ação ajuizada em 21/10/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 01/09/2021 e concluso ao gabinete em 28/03/2022. 2. O propósito recursal é decidir se a previsão de cláusula de alienação fiduciária em garantia, em instrumento particular de compra e venda de imóvel, impede a resolução do ajuste por iniciativa do adquirente, independentemente da ausência de registro do contrato no competente Registro de Imóveis. 3. No ordenamento jurídico brasileiro, coexiste 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; e b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei nº 9.514/1997, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis. 4. No regime especial da Lei nº 9.514/97, o registro do contrato no competente Registro de Imóveis tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária de coisa imóvel e a garantia dela decorrente não se perfazem. 5. Na ausência do registro que prevê o art. 23 da Lei nº 9.514/1997, não há constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, tampouco haverá consolidação da propriedade em nome do credor na hipótese de inadimplência, razão pela qual não incidem os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, podendo o adquirente pleitear a rescisão do ajuste, com a restituição dos valores pagos, sem precisar se submeter ao procedimento previsto nestes dispositivos. 6. Hipótese em que, embora o contrato tenha sido celebrado em 20/11/2017, na data do ajuizamento da ação pelo adquirente do imóvel (21/10/2020), pleiteando a rescisão do contrato, não havia o registro deste no competente Registro de Imóveis, razão pela qual a garantia fiduciária não tinha se constituído e o adquirente - recorrido - tinha o direito de rescindir o ajuste, com a restituição de parte do valor pago, sem a necessidade de se submeter ao procedimento previsto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997. 7. Recurso especial conhecido e não provido. (REsp n. 1.987.389/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 30/8/2022, DJe de 1/9/2022.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM.

DESNECESSIDADE. APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. ANÁLISE QUE ENCONTRA ÓBICE NA SÚMULA 7/STJ. 1. Recurso especial interposto em 10/9/2021 e concluso ao gabinete em 16/12/2021. 2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) é necessário o registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia para que esta seja constituída; e b) é aplicável à hipótese de venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária o Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista a Lei 9.514/97, legislação especial. 3. No ordenamento jurídico brasileiro coexiste 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, dentre as quais a Lei 9.514/97, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis. 4. 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. 5. 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. 6. No tocante à aplicação do Código de Consumidor à hipótese de venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária, é firme o entendimento dessa Corte de que, em havendo 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 9.514/1997 - norma posterior e mais específica -, afastando-se, por consequência, a regra genérica e anterior prevista no art. 53, do Código de Defesa do Consumidor. 7. Na hipótese dos autos, diante da ausência de registro do pacto adjeto 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. 8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 1.976.082/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022).