

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.042.232 - RN (2022/0382182-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
RECORRENTE : CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA - EM LIQUIDAÇÃO
EXTRAJUDICIAL
ADVOGADOS : JUBSON TELLES MEDEIROS DE LIMA - RN011381
DIOGO PINTO NEGREIROS - RN006717
RECORRIDO : HELDER LINCOLN DA SILVA
ADVOGADOS : JUSSIER LISBOA BARRETO NETO - RN009274
RAISSA GOES LIRA DOS SANTOS - RN009258

EMENTA

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. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. INCIDÊNCIA DA LEI Nº 9.514/97.

1. Ação de resolução de contrato c/c restituição de valores ajuizada em 02/06/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 03/03/2022 e concluso em 15/12/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir sobre a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e a aplicabilidade do procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 na hipótese em que o adquirente manifesta sua intenção de resolver o contrato por dificuldades financeiras ("anticipatory breach").

3. Nas obrigações sujeitas a termo, em regra, o credor somente poderá exigir o seu cumprimento na data do vencimento (arts. 331 e 939 do CC/02), de modo que o inadimplemento somente restará caracterizado caso não satisfeita a prestação no tempo convencionado. No entanto, é possível que antes do termo ajustado o devedor declare ao credor que não cumprirá a obrigação ou adote comportamento concludente no sentido do não cumprimento. Nessa hipótese, estará caracterizado o inadimplemento antecipado do contrato ("anticipatory breach of contract").

4. No momento em que o adquirente manifesta o seu interesse em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, fica caracterizada a quebra antecipada, porquanto revela que ele deixará de adimplir a sua obrigação de pagar. Embora não se trate, ainda, de uma quebra da obrigação principal, o seu futuro incumprimento é certo, o que torna imperiosa a observância do procedimento específico estabelecido nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente.

5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Superior Tribunal de Justiça

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 22 de agosto de 2023 (data do julgamento)

Ministra NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.042.232 - RN (2022/0382182-6)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
RECORRENTE : CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA - EM LIQUIDAÇÃO
EXTRAJUDICIAL
ADVOGADOS : JUBSON TELLES MEDEIROS DE LIMA - RN011381
DIOGO PINTO NEGREIROS - RN006717
RECORRIDO : HELDER LINCOLN DA SILVA
ADVOGADOS : JUSSIER LISBOA BARRETO NETO - RN009274
RAISSA GOES LIRA DOS SANTOS - RN009258

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por CHB – COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/RN.

Recurso especial interposto em: 03/03/2022.

Concluso em: 15/12/2022.

Ação: de resolução de contrato c/c restituição de valores ajuizada por HELDER LINCOLN DA SILVA em desfavor de CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CHB – COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA, em razão de impossibilidade de arcar com os valores ajustados em contrato de compra e venda de unidade imobiliária com pacto adjeto de alienação fiduciária.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos, sob o fundamento de que a rescisão do contrato é incompatível com o procedimento previsto na Lei nº 9.514/1997.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelo recorrido, nos termos da seguinte ementa:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL. INAPLICABILIDADE DO PACTO ADJETODE

Superior Tribunal de Justiça

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DA LEGISLAÇÃO REGENTE EM CASO DE DESISTÊNCIA VOLUNTÁRIA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELA DAS QUANTIAS ADIMPLIDAS EM CONTRATO CUJO COMPRADOR TENHA DADO CAUSA AO DESFAZIMENTO. SÚMULA 543 DO STJ. ADMISSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE PERCENTUAL DE 25% PELA CONSTRUTORA/VENDEDORA. JUSTO PERCENTUAL. AUTORIZAÇÃO DE RETENÇÃO, À LUZ DA PRUDÊNCIA, NO MÁXIMO ADMITIDO PELA JURISPRUDÊNCIA. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.

1. Em se tratando de resolução unilateral do contrato principal de compra e venda de imóvel residencial pela compradora, por desistência voluntária, não há que se falar em aplicação do pacto adjecto de alienação fiduciária e da legislação regente, devendo aplicar-se o Código de Defesa do Consumidor.

2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, firmada no enunciado de Súmula 543, deve ocorrer a restituição imediata de parcela das quantias adimplidas em contrato cujo comprador tenha dado causa ao desfazimento.

3. O entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, em se tratando de relação consumerista, ainda que o consumidor/adquirente dê causa à resolução de contrato de compra e venda de imóvel, tem este o direito de ser restituído, em parte, do valor contratual efetivamente adimplido, admitindo-se a retenção de percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) pela vendedora. 4. Assim, à luz da prudência, cabível a autorização de retenção no percentual máximo, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago pela compradora, devendo o ressarcimento, em consequência, limitar-se a 75% (setenta e cinco por cento) da quantia já adimplida.

5. Precedentes do STJ (AgRg no AgRg no REsp 1172146/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j.18/06/2015) e do TJRN (Apelação Cível, 0814226-50.2018.8.20.5001, Dr. Berenice Capuxu De Araujo Roque, Gab. Des. Claudio Santos na Câmara Cível - Juiz(a)convocado(a) Dra. Berenice Capuxu, assinado em 02/09/2020, Apelação Cível, 0828570-07.2016.8.20.5001, Dr. Judite De Miranda Monte Nunes, Gab. Des^a. Judite Nunes na Câmara AC 2015.020355-4, Rel^a. Cível, assinado em 06/08/2020 e Desembargadora Maria Zeneide Bezerra, 2^a Câmara Cível, j.23/04/2019).

6. Apelo conhecido e parcialmente provido.

Recurso especial: alega violação do art. 1.022, parágrafo único, inc. I e II do CPC/2015 e dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, além de divergência jurisprudencial. Sustenta que o acórdão recorrido é contraditório, porque vai de encontro à prova dos autos, às razões recursais e à jurisprudência do STJ, bem como omissa, uma vez que não decidiu acerca do disposto na Lei nº 9.514/97. Assevera que, estando o contrato de alienação fiduciária registrado no competente registro de imóveis, deve-se observar o procedimento previsto na lei especial,

Superior Tribunal de Justiça

mesmo na hipótese de “anticipatory breach”.

Decisão de admissibilidade: o Tribunal de origem admitiu o recurso especial, determinando a remessa dos autos a esta Corte.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.042.232 - RN (2022/0382182-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

RECORRENTE : CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA - EM LIQUIDAÇÃO
EXTRAJUDICIAL

ADVOGADOS : JUBSON TELLES MEDEIROS DE LIMA - RN011381
DIOGO PINTO NEGREIROS - RN006717

RECORRIDO : HELDER LINCOLN DA SILVA

ADVOGADOS : JUSSIER LISBOA BARRETO NETO - RN009274
RAISSA GOES LIRA DOS SANTOS - RN009258

EMENTA

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. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. INCIDÊNCIA DA LEI Nº 9.514/97.

1. Ação de resolução de contrato c/c restituição de valores ajuizada em 02/06/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 03/03/2022 e concluso em 15/12/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir sobre a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e a aplicabilidade do procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 na hipótese em que o adquirente manifesta sua intenção de resolver o contrato por dificuldades financeiras ("anticipatory breach").

3. Nas obrigações sujeitas a termo, em regra, o credor somente poderá exigir o seu cumprimento na data do vencimento (arts. 331 e 939 do CC/02), de modo que o inadimplemento somente restará caracterizado caso não satisfeita a prestação no tempo convencionado. No entanto, é possível que antes do termo ajustado o devedor declare ao credor que não cumprirá a obrigação ou adote comportamento concludente no sentido do não cumprimento. Nessa hipótese, estará caracterizado o inadimplemento antecipado do contrato ("anticipatory breach of contract").

4. No momento em que o adquirente manifesta o seu interesse em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, fica caracterizada a quebra antecipada, porquanto revela que ele deixará de adimplir a sua obrigação de pagar. Embora não se trate, ainda, de uma quebra da obrigação principal, o seu futuro incumprimento é certo, o que torna imperiosa a observância do procedimento específico estabelecido nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente.

5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.042.232 - RN (2022/0382182-6)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
RECORRENTE : CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA - EM LIQUIDAÇÃO
EXTRAJUDICIAL
ADVOGADOS : JUBSON TELLES MEDEIROS DE LIMA - RN011381
 DIOGO PINTO NEGREIROS - RN006717
RECORRIDO : HELDER LINCOLN DA SILVA
ADVOGADOS : JUSSIER LISBOA BARRETO NETO - RN009274
 RAISSA GOES LIRA DOS SANTOS - RN009258

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em decidir sobre a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e a aplicabilidade do procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 na hipótese em que o adquirente manifesta sua intenção de resolver o contrato por dificuldades financeiras (“anticipatory breach”).

1. Da negativa de prestação jurisdicional.

1. A recorrente alega que o acórdão recorrido é omissivo e contraditório.

2. Consabidamente, a contradição que autoriza a oposição de embargos declaratórios é a interna, ou seja, entre as proposições do próprio julgado, e não entre a sua conclusão e a prova dos autos ou os argumentos debatidos (EDcl no CC n. 184.495/SP, Segunda Seção, DJe de 19/12/2022; EDcl no AgInt no AREsp n. 1.501.471/PR, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 27/9/2022).

3. Na espécie, a recorrente não aponta qualquer contradição interna, limitando-se a invocar suposta contradição entre o conteúdo do acórdão

Superior Tribunal de Justiça

recorrido e a prova dos autos, as razões recursais e a jurisprudência do STJ, o que não caracteriza contradição apta a ensejar a oposição de embargos declaratórios.

4. Também não se verifica a alegada omissão, haja vista que o aresto recorrido afastou expressamente a aplicação da Lei nº 9.514/97, consoante o fundamento de que "*em se tratando de resolução unilateral do contrato principal de compra e venda de imóvel residencial pelo comprador, ora apelante, por desistência voluntária, não há que se falar em aplicação do pacto adjecto de alienação fiduciária e da legislação regente*" (e-STJ, fl. 583).

5. Desse modo, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015.

2. Da alienação fiduciária de bem imóvel.

6. A alienação fiduciária de bem imóvel, introduzida e regulamentada pela Lei nº 9.514/1997, 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.

7. 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).

Superior Tribunal de Justiça

8. 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. Confira-se, por oportuno, o conteúdo dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, que regulamenta o procedimento a ser adotado na hipótese de inadimplemento do adquirente:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3º-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Superior Tribunal de Justiça

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalida-se o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para

Superior Tribunal de Justiça

adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Superior Tribunal de Justiça

§ 9º O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

9. A relevância da alienação fiduciária é reconhecida no cenário econômico pátrio, sendo um importante instrumento de incentivo e barateamento da concessão de crédito aos consumidores. Isso porque, com a transmissão da propriedade do bem pelo devedor ao credor, este se resguarda contra eventual inadimplemento da obrigação. Se assemelha o instituto, pois, a uma espécie de garantia real contra o inadimplemento.

10. Como resultado dessa redução de riscos, a alienação fiduciária possibilita, sabidamente, a prática de taxas de juros mais vantajosas para os consumidores. Daí advém a importância de se resguardar e fortalecer o instituto, o que, efetivamente, tem sido realizado pelo legislador, ao prever regras processuais um tanto quanto mais rigorosas a respeito da alienação fiduciária.

3. Da aplicabilidade do procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 na hipótese de inadimplemento antecipado do contrato ("anticipatory breach").

11. 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 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. O julgamento resultou na tese a seguir transcrita:

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,

Superior Tribunal de Justiça

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.

12. Sendo assim, somente se ausente inadimplemento ou, se existente, o credor não tiver constituído o devedor fiduciário em mora, a controvérsia será solucionada mediante a aplicação da legislação civilista (arts. 472, 473, 474, 75 e ss) ou do CDC (art. 53), a depender da qualificação das partes.

13. A conclusão alcançada amparou-se no fato de que a Lei nº 9.214/97 trata-se de lei posterior e especial em relação ao CDC (aplicação dos critérios cronológico e da especialidade) e na inexistência de divergência entre o disposto no art. 53 do CDC e nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.214/97.

14. Naquela oportunidade, deliberou-se pela não consideração, na fixação da tese retromencionada, da questão concernente ao inadimplemento antecipado do contrato ("anticipatory breach"). Isto é, da problemática envolvendo a necessidade de observância do procedimento estabelecido na Lei nº 9.214/97 às hipóteses nas quais os adquirentes buscam a resolução do contrato de compra e venda em razão da impossibilidade superveniente de arcar com as parcelas convencionadas a título de contraprestação do imóvel.

15. Com efeito, a Lei nº 9.514/1997 prevê, no *caput* do art. 26 que, "*vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário*". Ou seja, é preciso definir a amplitude da expressão "vencida e não paga" prevista nessa norma.

16. Embora, como esclarecido anteriormente, essa controvérsia não tenha sido debatida com maiores profundidades no julgamento do Tema 1095, o relator dos recursos especiais, o e. Min. Marco Buzzi manifestou-se, *in obiter dictum*, pela inaplicabilidade da tese firmada às situações de "anticipatory

Superior Tribunal de Justiça

breach". Na concepção de Sua Excelência, "*o inadimplemento, para fins de aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, restringe-se à ausência de pagamento, pelo devedor fiduciário, no tempo, modo e lugar convencionados (mora), não estando abrangido o comportamento contrário à continuidade da avença*".

17. O não cumprimento da obrigação pelo devedor no tempo, lugar e forma convencionados traduz o conceito de inadimplemento (art. 394 do CC/02). Nas obrigações sujeitas a termo, em regra, o credor somente poderá exigir o seu cumprimento na data do vencimento (arts. 331 e 939 do CC/02), de modo que o inadimplemento somente restará caracterizado caso não satisfeita a prestação no tempo convencionado.

18. No entanto, é possível que antes do termo ajustado o devedor declare ao credor que não cumprirá a obrigação ou adote comportamento concludente no sentido do não cumprimento. Nessa hipótese, estará caracterizado o inadimplemento antecipado do contrato ("anticipatory breach of contract").

19. O instituto da quebra antecipada foi desenvolvido pela jurisprudência inglesa, em meados do século XIX, quando se decidiu que se uma das partes da relação contratual manifesta a sua intenção de não cumprir o contrato, a outra pode aceitar tal declaração e resolver a avença (AZULAY, Fortunato. *Do Inadimplemento Antecipado*. Rio de Janeiro: Brasília/Rio, 1977, pp. 101-102). Ao depois, a Convenção de Viena de 1980 passou a prever expressamente essa espécie de inadimplemento em seu art. 72, segundo o qual "*se, antes da data do cumprimento, for manifesto que uma parte cometerá uma violação fundamental do contrato, a outra parte pode declarar a resolução deste*".

20. No direito brasileiro, não há previsão legal expressa consagrando o inadimplemento antecipado. Nada obstante, ainda na vigência do

Superior Tribunal de Justiça

CC/16, havia doutrina e jurisprudência admitindo a sua aplicação, com amparo, sobretudo, no princípio da boa-fé objetiva (MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao Novo Código Civil*. Vol. V. Tomo II. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 157).

21. A propósito, Ruy Rosado de Aguiar Jr. sustenta a viabilidade de aplicação desse instituto no direito pátrio e esclarece que:

A prática de atos contrários ao contrato e a declaração do devedor de que não honrará a obrigação devem estar devidamente demonstradas e caracterizadas, criando uma situação que inevitavelmente levará ao descumprimento.

(...)

No incumprimento antecipado, não se pode reconhecer propriamente uma quebra da obrigação principal, porquanto ainda não se ofereceu o momento oportuno para a exigibilidade da prestação, mas existe aí uma situação que, desde logo, evidencia a frustração da prestação sem nada mais ter-se que esperar. (*Comentários ao Novo Código Civil*. Vol. VI. Tomo II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 581)

22. Na jurisprudência deste Tribunal Superior, o assunto foi abordado pela primeira vez no julgamento do REsp 306.626/RJ (DJ de 07/06/2001), também de relatoria do i. Ministro Ruy Rosado. Na hipótese, as partes haviam firmado um contrato de compra e venda de imóvel, no entanto, a data avençada para a entrega do bem estava se aproximando sem que a obra tivesse sido iniciada. Diante disso, aplicou-se o instituto do inadimplemento antecipado, acolhendo-se o pedido de resolução deduzido pelos adquirentes, com a restituição dos valores pagos.

23. No âmbito desta Terceira Turma, no REsp nº 1.867.209/SP (DJe de 30/09/2020), de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, decidiu-se, à unanimidade, que "*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*

Superior Tribunal de Justiça

antecipada do contrato ("anticipatory breach"). Conforme sublinhou o e. Relator, "o inadimplemento, referido pelas disposições dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, não pode ser interpretado restritivamente à mera não realização do pagamento no tempo, modo e lugar convencionados (mora), devendo ser entendido, também, como o comportamento contrário à manutenção do contrato ou ao direito do credor fiduciário". No mesmo sentido: REsp n. 1.930.085/AM, Terceira Turma, DJe de 18/8/2022 e REsp n. 1.792.003/SP, Terceira Turma, DJe de 21/6/2021.

24. No momento em que o adquirente manifesta o seu interesse em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, fica caracterizada a quebra antecipada, porquanto revela que ele deixará de adimplir a sua obrigação de pagar. Embora não se trate, ainda, de uma quebra da obrigação principal, o seu futuro incumprimento é certo, o que torna imperiosa a observância do procedimento específico estabelecido nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente.

25. Não fosse assim, o tratamento dado aos contratos de compra e venda com alienação fiduciária seria equivalente ao empregado nos contratos de compra e venda sem tal garantia. Melhor dizendo, autorizar o desfazimento do contrato a requerimento do adquirente, com a consequente restituição das parcelas pagas, significaria ignorar o tratamento específico conferido pela Lei nº 9.514/97 a essa modalidade negocial. Além disso, o vendedor estaria sujeito a maiores riscos, o que, inegavelmente, geraria impactos negativos nos consectários aplicados a esses contratos.

4. Da hipótese dos autos.

26. Na espécie, as partes celebraram contrato de compra e venda

Superior Tribunal de Justiça

com pacto adjecto de alienação fiduciária. No entanto, o recorrido propôs a presente demanda objetivando a resolução do contrato ante a incapacidade financeira de arcar com as parcelas ajustadas.

27. A Corte de origem concluiu pela desnecessidade de observância do procedimento previsto na lei de regência (Lei nº 9.514/97) e, por conseguinte, deu provimento à apelação do recorrido, para resolver o contrato, com a restituição das parcelas pagas, autorizada a retenção de 25% (e-STJ, fls. 578-597).

28. Ocorre que, conforme acima delineado, a hipótese caracteriza-se como inadimplemento antecipado do contrato e não dispensa a aplicação do procedimento especial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/57.

5. Dispositivo.

29. Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e dou-lhe PARCIAL PROVIMENTO, para restabelecer a sentença de improcedência, inclusive no que concerne à distribuição dos ônus sucumbenciais.

30. Ante o resultado do julgamento, deixo de aplicar o disposto no art. 85, § 11, do CPC/2015.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0382182-6 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.042.232 / RN**

Números Origem: 08230879320168205001 8230879320168205001

EM MESA

JULGADO: 22/08/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
RECORRENTE : CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA - EM LIQUIDAÇÃO
EXTRAJUDICIAL
ADVOGADOS : JUBSON TELLES MEDEIROS DE LIMA - RN011381
DIOGO PINTO NEGREIROS - RN006717
RECORRIDO : HELDER LINCOLN DA SILVA
ADVOGADOS : JUSSIER LISBOA BARRETO NETO - RN009274
RAISSA GOES LIRA DOS SANTOS - RN009258

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

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 deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.