

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.739.994 - DF (2018/0108214-2)  
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : SWISS PARK BRASÍLIA INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADOS : GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868  
CAMILA LEITE DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF048749  
RECORRIDO : BRUNO RIGONATO RODRIGUES DE PAULA  
RECORRIDO : VANESSA EMANUELLE CARVALHO MELO RIGONATO  
ADVOGADO : LEANDRO JUNIO DA SILVA - DF046806

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por SWISS PARK BRASÍLIA INCORPORADORA LTDA., fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

*"CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO. DESCUMPRIMENTO. CULPA DA CONSTRUTORA. RESSARCIMENTO INTEGRAL DO VALOR PAGO. SENTENÇA MANTIDA. 1. É possível a rescisão de contrato firmado por meio de escritura pública de Compra e Venda de Imóvel com Alienação fiduciária por tratar-se de pleito fundamentado no inadimplemento contratual de uma das partes. 2. Considerando que a rescisão do ajuste se deu em razão de culpa da construtora, que não efetuou a entrega das obras de infraestrutura do empreendimento na data aprazada, fica esta obrigada a restituir ao comprador todos os valores desembolsados. 3. Recurso improvido"(fl. 617 e-STJ).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 673/680 e-STJ).

No recurso especial, a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 47 do Código de Processo Civil de 2015, 1.245 do Código Civil e 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

Sustenta a incompetência absoluta do Juízo da Circunscrição Judiciária de Taguatinga/DF, assinalando que a ação trata de direito real sobre bem imóvel, hipótese que atrai a competência do foro da situação do bem, qual seja, a Comarca da Cidade Ocidental/GO. Insiste que a incompetência absoluta é matéria de ordem pública, podendo ser arguida e reconhecida em qualquer grau de jurisdição.

Defende que a discussão gira em torno de "*efetiva compra e venda realizada por meio de instrumento público devidamente levado a registro na matrícula do imóvel*" (fl. 694

# Superior Tribunal de Justiça

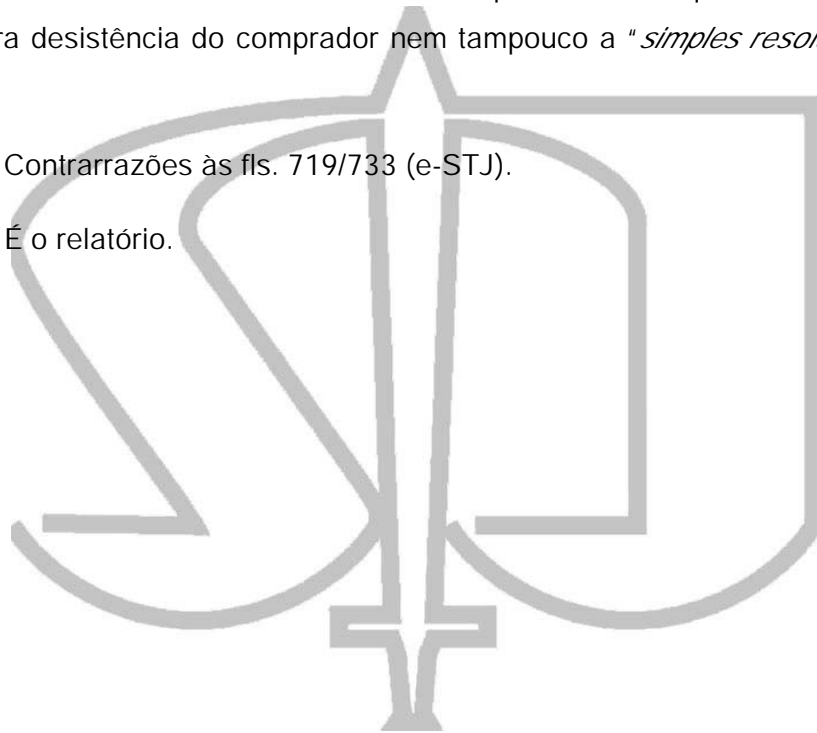
e-STJ), e que, "*após a lavratura de escritura pública, com pacto de alienação fiduciária em garantia, não se mostra cabível discutir o descumprimento do prazo de entrega do empreendimento, pois, os efeitos do negócio jurídico se encontram exauridos*" (fl. 697 e-STJ).

A recorrente alega, ainda, que há divergência entre o acórdão recorrido e o aresto proferido no julgamento da Apelação Cível nº 4029238-91.2013.8.26.0114 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Por fim, requer que sejam observadas as disposições da Lei nº 9.514/1997, conforme pactuado entre os contratantes. Nesse ponto, afirma que a mencionada norma não permite a mera desistência do comprador nem tampouco a "*simples resolução do contrato*" (fl. 694 e-STJ).

Contrarrazões às fls. 719/733 (e-STJ).

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.739.994 - DF (2018/0108214-2)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. ESCRITURA PÚBLICA. COMPETÊNCIA. RELATIVA. DIREITO PESSOAL. DOMICÍLIO. CONSUMIDOR. FACILITAÇÃO. INADIMPLÊNCIA. VENDEDOR. CREDOR FIDUCIÁRIO. DIREITO À RESOLUÇÃO. ESTADO ANTERIOR. RETORNO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO TOTAL. ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/19 97. INAPLICABILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está firmada no sentido de que a facilitação da defesa dos direitos do consumidor em juízo permite a propositura de demanda judicial em seu próprio domicílio.
3. Em se tratando de discussão que concerne a direitos pessoais, a competência para processar e julgar o feito será relativa, ainda que as obrigações em comento derivem de negócio jurídico sobre bem imóvel.
4. O registro em cartório de escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária não obsta o direito à resolução por inadimplemento fundado no artigo 475 do Código Civil.
5. A existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.
6. As razões que levam ao não provimento do recurso especial pela alínea "a" também afetam a análise pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.
7. Recurso especial conhecido e não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

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

A pretensão recursal não merece acolhida.

1. Do histórico da demanda

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual com pedido de ressarcimento por perdas e danos em que BRUNO RIGONATO RODRIGUES DE PAULA e VANESSA EMANUELLE CARVALHO MELO RIGONATO pleitearam a rescisão de 2 (dois) contratos particulares de compra e venda, com pacto de alienação fiduciária, referentes a 2 (dois) lotes

# Superior Tribunal de Justiça

situados no Residencial Villa Suíça, firmados com a recorrente SWISS PARK BRASÍLIA INCORPORADORA LTDA, ora recorrente.

Em sua petição inicial, os autores narraram que a ré não cumpriu com as suas obrigações contratuais, porque não entregou o empreendimento na data estipulada em contrato, 26/11/2014. Alegaram, ainda, desequilíbrio contratual, pois não foi pactuada penalidade para o inadimplemento do vendedor, embora o contrato tenha previsto sanções para o comprador.

Por fim, afirmaram que a ré omitiu informações relevantes nos encartes a respeito do empreendimento, caracterizando a prática de propaganda enganosa e abusiva, ambas coibidas pelo Código de Defesa do Consumidor.

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para o fim de decretar a rescisão do contrato de compra e venda devido ao descumprimento da avença pela ré/vendedora, condenando-a a restituir aos autores todos os valores pagos, em parcela única, acrescidos de correção monetária e juros.

O Tribunal de origem manteve a sentença ressaltando que:

*"(...) o fato de ter assinado a escritura pública de Compra e Venda com Pacto Adje to de Alienação Fiduciária e tê-la levado a registro na matrícula do imóvel não impede o comprador de pleitear ao Poder Judiciário a resolução do contrato de promessa de compra e venda, caso verificado inadimplemento contratual do vendedor. Não se trata, portanto, de desfazimento do contrato por mera desistência de uma das partes contratantes como alega o apelante-réu.*

*Trata-se de demanda legitimamente fundada na cláusula geral da exceção do contrato não cumprido (art. 476, do CC), porque os autores não podem ser obrigados a permanecer vinculado ao ajuste, se o réu não cumpriu com suas obrigações contratuais"(fls. 621/622 e-STJ).*

O recurso especial se propõe a discutir:

i) a competência para processar e julgar ação de resolução de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária firmado entre consumidor e incorporadora;

ii) a impossibilidade de resolução de negócio jurídico de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia firmado por meio de escritura pública levada a registro em cartório, e

iii) a aplicabilidade do procedimento dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 ao caso em detrimento das disposições do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

2. Da violação do artigo 47 do Código de Processo Civil de 2015

A recorrente sustenta violação do art. 47 do Código de Processo Civil sob o argumento de que a presente lide discute direito real sobre imóvel (direito de propriedade), cuja competência é absoluta e se encontra situada no foro onde se localiza o bem.

A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o princípio da "facilitação da defesa", instituído pelo artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, confere às demandas ajuizadas contra o consumidor competência de natureza absoluta ao juízo de seu domicílio.

Por outro lado, quando a ação é proposta pelo consumidor, o qual pode abdicar da norma protetiva do artigo 6º, inciso VIII, do CDC se mais conveniente para a sua defesa, há de ser aplicada a Súmula nº 33/STJ.

Nesses casos, o consumidor, ao ajuizar a ação, pode optar pelo foro de seu domicílio, de domicílio do réu, de eleição ou do local do cumprimento da obrigação ou, ainda, outro distinto, se devidamente justificado.

A propósito:

*"CONFLITO DE COMPETÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRADIÇÃO. EFEITOS MODIFICATIVOS. PREVIDÊNCIA PRIVADA. FUNCEF. ECONOMIÁRIAS APOSENTADAS. RELAÇÃO DE CONSUMO. AJUIZAMENTO DA AÇÃO, SEM JUSTIFICATIVA, EM COMARCA QUE NÃO É DOMICÍLIO DA RÉ, FORO CONTRATUAL, LOCAL DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO OU DOMICÍLIO DAS AUTORAS. IMPOSSIBILIDADE. 1. Verificada a presença de contradição no julgamento, possível conferir efeitos infringentes aos embargos de declaração a fim de extirpar o vício. 2. Segundo entendimento desta Corte, nas ações propostas contra o consumidor, a competência pode ser declinada de ofício para o seu domicílio, em face do disposto no art. 101, inciso I, do CDC e no parágrafo único, do art. 112, do CPC. 3. Se a autoria do feito pertence ao consumidor, contudo, permite-se-lhe a escolha do foro de eleição contratual, considerando que a norma protetiva, concebida em seu benefício, não o obriga, quando optar por demandar fora do seu domicílio. 4. Não se admite, todavia, sem justificativa plausível, a escolha aleatória de foro que não seja nem o do domicílio do consumidor, nem o do réu, nem o de eleição e nem o do local de cumprimento da obrigação. 5. Embargos de declaração acolhidos com efeitos modificativos para conhecer do conflito, declarando competente a Justiça do Estado da Paraíba, anulada a sentença proferida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre, RS" (EDcl no AgRg nos EDcl no CC 116.009/PB, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Rel. pl Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 8/2/2012, DJe 20/4/2012).*

# Superior Tribunal de Justiça

*"CONTRATO BANCÁRIO. ARRENDAMENTO MERCANTIL. CLÁUSULAS. DISCUSSÃO. COMPETÊNCIA. FORO. ESCOLHA. ADVOGADO. IMPOSSIBILIDADE. 1 - Segundo entendimento desta Corte, tratando-se de relação de consumo, a competência é absoluta, podendo ser declinada de ofício. Afastamento da súmula 33 do Superior Tribunal de Justiça. 2 - O intento protetivo da lei, no sentido de possibilitar a escolha do foro, do domicílio do autor ou do réu, dirige-se ao consumidor, propriamente dito, aquela pessoa física ou jurídica destinatária final do bem ou serviço. Impossibilidade de o advogado ajuizar a ação em foro diverso, que não é nem o da autora (consumidora) e nem o do réu (Banco), usando, ao que tudo indica, conforme as instâncias de origem, endereço fictício. 3 - Conflito conhecido para declarar competente o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Araraquã - SC, suscitante" (CC 106.990/SC, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/11/2009, DJe 23/11/2009).*

Na hipótese dos autos, conforme destacado pelo acórdão recorrido, o consumidor escolheu o foro do seu domicílio, agindo, portanto, em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Além disso, quanto à alegada aplicabilidade do artigo 47 do Código de Processo Civil ao presente caso, ressalta-se que o objeto da lide é o inadimplemento do contrato de compra e venda pelo atraso da incorporadora, ora recorrente, na entrega da infraestrutura prometida.

Assim, por discutir tema de caráter obrigacional, vinculado ao aludido pacto, não há dúvidas de que a lide versa acerca de direito pessoal, independentemente do meio elegido para formalização das tratativas, se por escritura pública ou por instrumento particular.

Por esse motivo, a competência, na hipótese, é relativa, sendo afastadas as disposições do mencionado artigo, porquanto aplicáveis apenas às situações em que as partes efetivamente litigam sobre direitos reais.

A propósito, eis o raciocínio firmado por esta Terceira Turma: *"(...) versando a relação jurídica subjacente sobre direitos pessoais, e não reais, decorrentes de contrato de compra e venda de imóvel, não haveria que se falar em competência absoluta, mas relativa"* (AgInt no REsp 1.750.435/DF, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/11/2018, DJe 22/11/2018).

Nesse mesmo sentido: AgRg nos EDcl no Ag 1.192.342/MG, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/9/2014, DJe 16/9/2014; CC 111.572/SC, Rel. Ministra Nancy

Andrighi, Segunda Seção, julgado em 9/4/2014, DJe 15/4/2014 e REsp 65.806/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 15/8/2000, DJ 20/11/2000, p. 284.

3. Da ofensa aos artigos 1.245 do Código Civil e 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997

No mérito, a recorrente alega que não seria possível rescindir a avença, pois trata-se de compra e venda *pro soluto* com pacto de alienação fiduciária registrada em cartório por meio de escritura pública. Conforme afirma, por força do art. 1.245 do Código Civil, teria havido a transferência da propriedade aos requeridos e, conseqüentemente, os efeitos do negócio jurídico se encontrariam exauridos.

Ademais, sustenta que o negócio foi firmado com cláusula de alienação fiduciária, motivo pelo qual deve ser regido pelo procedimento pactuado pelas partes, qual seja, aquele descrito pelos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

O tribunal de origem consignou que as partes firmaram escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária e a levaram a registro, em consonância com o que alega a recorrente.

No entanto, a despeito do exposto nas razões recursais, tal fato não tem o condão de afastar dos adquirentes o direito à resolução da avença, com a devolução total das parcelas pagas, fundado no inadimplemento, exatamente como previsto de forma indistinta pelo art. 475 do Código Civil, seja para contratos preliminares, seja para contratos definitivos.

Sob a ótica da Teoria Geral dos Contratos, Araken de Assis discorre que o mencionado dispositivo garante ao contratante não inadimplente a escolha pela resolução definida como o direito ao "*desfazimento da relação contratual, por decorrência de evento superveniente à sua formação, ou seja, do inadimplemento imputável, e busca a volta ao status quo*". A resolução, nesses termos, exhibe uma "*lógica própria e definível*" que "*visa corrigir um desequilíbrio que, por diversas razões, ataca o curso do itinerário contratual*" (Resolução do contrato por inadimplemento. 2ª edição em e-book baseada na 6ª edição impressa. São Paulo: Thomson Reuters, 2019).

Na situação dos autos, o inadimplemento do vendedor, credor fiduciário, restou comprovado na origem.

# Superior Tribunal de Justiça

Segundo concluiu a Corte distrital, não se trata de mera desistência do comprador, pois a incorporadora, ora recorrente, "*se obrigou a efetuar obras de infraestrutura e implantar serviços urbanísticos no empreendimento denominado 'Villa Suíça Residência'*" (fl. 621 e-STJ). Entretanto, não houve a entrega da estrutura prometida na data estipulada no contrato.

Diante disso, embora as partes tenham pactuado uma compra e venda com pacto de alienação fiduciária e outorga de escritura, os efeitos do contrato não se exauriram com o registro, porquanto pendente justamente a obrigação assumida pelo incorporador de construir a infraestrutura nos mencionados lotes.

Situação que ensejaria enfoque distinto seria aquela em que as partes firmaram compromisso de compra e venda, cujo objetivo é a concretização do negócio definitivo. Nesse cenário, a promessa tem seus efeitos exauridos com a outorga da escritura, o que, ainda assim, não impediria a rescisão do negócio jurídico por inadimplemento.

Ademais, é válido mencionar que tampouco merece acolhida a tese de que seria inviável a resolução em virtude da transferência da propriedade para os compradores. Isso porque, "*na prática, não se opera a transferência, se o próprio incorporador dá o financiamento*" (RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano*. 1ª edição em e-book baseada na 10ª edição impressa. São Paulo: Thomson Reuters, 2014).

Aliás, aprofundando os estudos acerca da natureza dos mencionados contratos, Arnaldo Rizzardo concluiu que eles

*"(...) não passam de uma promessa de compra e venda mascarada em compra. Em verdade, persistem os elementos da promessa, seja quanto à construção, seja quanto ao pagamento. Em qualquer das formas, e mesmo na promessa propriamente dita, o adquirente exerce os poderes inerentes ao jus utendi e ao jus fruendi, ficando reservado ao incorporador e ao proprietário fiduciário o jus disponendi, que passa para o adquirente depois de complementado o pagamento do preço"*(*op. cit.* – grifou-se).

Por esses motivos, é possível a resolução de contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária na hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário, ainda que a avença tenha sido registrada na matrícula de registro dos imóveis em exame.

No tocante ao segundo tema - os efeitos da existência de cláusula de alienação



# Superior Tribunal de Justiça

fiduciária acerca da forma de resolução do contrato de compra e venda em debate -, o entendimento jurisprudencial desta Corte é firme no sentido de que, na hipótese de inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, afastando-se as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor.

Confirmam-se:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR DESINTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/97. NORMA ESPECIAL QUE PREVALECE SOBRE O CDC. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. 'A Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor - CDC. Em tais circunstâncias, o inadimplemento do devedor fiduciante enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da lei especial'. (AgInt no REsp 1.822.750/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 18/11/2019, DJe 20/11/2019). 2. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp 1.742.902/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020).*

*"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. AUSÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento consolidado no sentido de que, na hipótese de inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, afastando-se as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor. Precedentes. 3. Na hipótese, com base na análise dos elementos de provas dos autos, a Corte local reconheceu que não ocorreu o inadimplemento. 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. 4. Agravo interno não provido" (AgInt nos EDcl no REsp 1.824.090/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 20/4/2020, DJe 27/4/2020).*

Ocorre que, no caso em apreço, não se discute a mora do devedor fiduciante, mas, sim, o atraso em prestação assumida pelo vendedor, credor fiduciário. Na hipótese, o inadimplemento, aliás, diz respeito às obrigações pactuadas na compra e venda, contrato principal, e não na relação das partes no que tange à alienação fiduciária, caracterizada como contrato acessório nesses autos.

Por essa razão, afasta-se o procedimento mencionado na presente hipótese, o qual é apenas aplicável em caso de mora do devedor fiduciante.

# Superior Tribunal de Justiça

Nesse sentido:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL ALEGADAMENTE VIOLADOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CLARA E PRECISA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97 AFASTADA. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A ausência de indicação clara e precisa dos dispositivos de lei federal alegadamente violados pelo acórdão recorrido caracteriza a deficiência na fundamentação do recurso, a atrair o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedentes. 2. Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos. 3. Agravo interno a que se nega provimento". (AgInt no AREsp 1432046/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2019, DJe 24/09/2019 - grifou-se)*

Ressalta-se que tal escolha legislativa condiz com a própria natureza dos contratos de alienação fiduciária, os quais se caracterizam pela existência de obrigações recíprocas em que um dos contratantes se obriga a restituir a coisa - transferida em caráter resolúvel - e o outro a pagar uma dívida (CHALHUB, Melhim Namem. Negócio fiduciário. 4. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. pág. 160).

Portanto, as partes negociam a propriedade dada em garantia, deslocando-a de modo a constituir a titularidade do imóvel em mãos do credor fiduciário até o adimplemento do mútuo.

Nessa linha, frustrado o contrato, opera-se ao credor fiduciário a escolha de acionar o procedimento previsto pelos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 que permite a realização de leilão extrajudicial com a imediata consolidação da propriedade até então apenas resolúvel.

Assim, como o principal efeito advindo do procedimento aludido para o caso de extinção contratual é a consolidação da dita propriedade em nome do credor fiduciário, seria ilógico aplicar a referida regra no caso em que ele próprio se encontra inadimplente.

Registre-se, por fim, que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, as razões que levam ao não provimento do recurso especial pela alínea "a" também afetam a análise pela alínea "c" do permissivo constitucional.

É o que se observa da seguinte ementa, ora transcrita naquilo que interessa:

*"(...)  
Descabimento do Recurso Especial com base no dissídio jurisprudencial, pois as mesmas razões que inviabilizaram o conhecimento do apelo, pela alínea a, servem de justificativa quanto à alínea c do permissivo constitucional. (...)". (REsp 1.902.152/RO, Rel. Ministra Assusete Magalhães,*

# *Superior Tribunal de Justiça*

Segunda Turma, julgado em 16/3/2021, DJe 9/4/2021)

## 4. Do dispositivo

Ante o exposto, conheço do recurso especial e nego-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 17,5% (dezessete e meio por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se houver.

É o voto.

