

ASPECTOS LEGAIS E JURISPRUDENCIAIS SOBRE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

LEGAL AND JURISPRUDENCE ASPECTS ON CONTRACT TERMINATION FOR PURCHASE AND SALE OF REAL ESTATE IN FIDUCIARY ALIENATION

Glauciane de Oliveira¹

Jairo Postal Júnior²

Resumo: O presente trabalho revisa e discute aspectos legais e jurisprudências sobre a rescisão unilateral por parte do compromissário comprador de contratos de compra e venda de bem imóvel sob alienação fiduciária, a partir de uma disposição teórica. Considerando que se trata de uma relação de consumo, também são apresentadas e discutidas as proposições do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, que dispõem serem nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas pelo promitente comprador, em caso de inadimplemento e rescisão contratual. A presente questão ainda gera controvérsia no meio jurídico. No entanto, o tema encontra-se pacificado pela Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que, por cautela, estabeleceu a restituição total ou parcial das parcelas pagas, de forma recíproca entre o promitente comprador e o promitente vendedor/construtor, na hipótese de resolução contratual. A partir do estudo, propõe-se uma reflexão sobre a possibilidade de o compromissário comprador rescindir contrato de compra e venda garantido em alienação fiduciária, mediante reembolso das parcelas já pagas em prestações sucessivas do contrato, bem como a verificação da possibilidade de aplicação do litisconsórcio necessário entre o promitente vendedor e a instituição financeira.

Palavras-chave: Contrato de Compra e Venda. Rescisão Contratual. Alienação Fiduciária. Código de Defesa do Consumidor. Litisconsórcio Necessário.

Abstract: This paper discusses legal aspects and jurisprudence on the unilateral termination by the buyer of contracts for the purchase and sale of real estate under fiduciary alienation, based on a theoretical provision. Considering that it is a relationship of consumption, the proposals of article 53 of the Consumer Protection Code (CDC) are also presented and discussed, which states that the clauses establishing the total loss of the installments paid by the promising buyer are null and void, in case of default and contract termination. The present theme still generates controversy in the legal environment. Nevertheless, the issue is pacified by Precedent 543 of the Superior Court of Justice (STJ), which, as a precaution, established the total or partial refund of the installments paid, in a reciprocal manner - a promising buyer - a promising seller / builder, in the hypothesis of contractual resolution. Based on the study, a proposal is made on the possibility of the buyer undertaking to terminate the purchase and sale contract guaranteed in fiduciary alienation, by reimbursement of the installments already paid in successive installments of the contract, as well as the verification of the possibility of application of the necessary joint agreement between the promising seller and the financial institution.

¹ Associação dos Advogados do Estado de São Paulo - AASP.

² Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Key words: Purchase and Sale Contract. Contract Termination. Fiduciary Alienation. Consumer Protection Code. Compulsory Joinder.

Data de submissão: 23.02.2020

Data de aprovação: 18.11.2020

Identificação e disponibilidade:

(<https://revista.univap.br/index.php/revistaunivap/article/view/2485>,
<http://dx.doi.org/10.18066/revistaunivap.v27i53.2485>).

1 INTRODUÇÃO

Falar em contratos de compra e venda de bem imóvel, é pensar primeiramente na necessidade de se prevenir as partes dos riscos em caso de inadimplemento e importância no cumprimento das obrigações, o que levou ao longo do tempo o surgimento das garantias contratuais, como parte do tema, a alienação fiduciária.

O objetivo da pesquisa é analisar as hipóteses de rescisão contratual por parte do promitente comprador, e seus efeitos na relação de consumo, considerando, principalmente, a alienação do bem dado em garantia. Contudo, a análise restringe-se tão somente, sobre o aspecto jurisprudencial do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ), sem, contudo, ter a pretensão de esgotar o tema.

A motivação para a pesquisa advém de uma problemática sobre a possibilidade ou impossibilidade de rescisão contratual do contrato de compra e venda de bem imóvel em alienação fiduciária como garantia, por parte do compromissário comprador. A matéria ainda é controversa e divide opiniões no âmbito jurídico. Tal tema foi abordado por Oliveira (2019), que entende que a resposta é sim, é possível a rescisão contratual mesmo estando o bem imóvel em alienação fiduciária, considerando a diversidade de partes envolvidas na relação contratual.

2 METODOLOGIA

Visando embasar o entendimento e as discussões sobre as decisões que vêm sendo tomadas em casos de rescisão unilateral de contratos de compra e venda de imóveis em alienação fiduciária, em particular nos tribunais do Estado de São Paulo, a pesquisa adotada para o desenvolvimento do trabalho foi baseada em análise doutrinária, sobretudo jurisprudencial, considerando algumas variáveis do tema.

Também foi realizado um levantamento jurisprudencial sobre esta temática, por meio de consulta ao portal do Superior Tribunal de Justiça (<https://scon.stj.jus.br/SCON/>) e ao portal de Serviços e-SAJ, do Tribunal de Justiça de São Paulo (<https://esaj.tjsp.jus.br/cisq/consultaCompleta.do?f=1>), referente a decisões homologadas no período de 01 de janeiro de 2017 a 20 de setembro de 2019. A pesquisa teve como entrada os seguintes parâmetros de busca (palavras-chave) nos sistemas de busca dos referidos tribunais: “rescisão contratual” e “contrato de compra e venda” e “alienação fiduciária”.

3 ASPECTOS CONTRATUAIS

3.1 CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Antes de abordar sobre os conceitos de contrato de compra e venda propriamente dito, tema da pesquisa, é feita uma breve descrição de contrato preliminar, previsto nos artigos 462 a 466 do Código Civil, também denominado de “compromisso de compra e venda” ou “promessa e compromisso de venda”.

Gagliano (2004) define o compromisso de compra e venda de bem imóvel como:

Trata-se, pois, do direito real conferido ao promitente-comprador de um imóvel, em virtude de um contrato preliminar especial de compra e venda (compromisso de venda), firmado com o promitente-vendedor, sem cláusula de arrependimento, em instrumento público ou particular, e devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

Refere-se, portanto, de um negócio jurídico pertencente à categoria dos contratos preliminares, por meio do qual as partes estabelecem as cláusulas e contraem direitos e obrigações, dentre elas a de firmar o contrato definitivo de compra e venda. Não tem como objetivo, celebrar ou modificar sua situação, mas apenas criar a obrigação de um futuro contrato.

Com relação ao contrato de compra e venda, pode-se dizer que é um dos instrumentos escritos mais utilizados no mercado para aquisição de bens móveis e imóveis, e de maior relevância social na relação de consumo. Esta modalidade surgiu a partir do século XX, em decorrência do fato que a maioria da população não dispunha, à época, de recursos financeiros suficientes para pagamento de um bem à vista, o que resultou na adoção de uma forma de contrato capaz de garantir ao vendedor o recebimento do preço parcelado, e ao comprador a transferência dos direitos inerentes ao domínio.

Segundo Diniz (2018a, p. 387), a compra e venda estará perfeita e acabada quando estiverem presentes a coisa, o preço e o consentimento, bastando o acordo de vontade sobre a coisa e sobre o preço (art. 482 CC), conforme estabelecido no texto a seguir:

a compra e venda vislumbra a presença de três elementos constitutivos, que são essenciais à sua existência: a **coisa**, o **preço** e o **consentimento**. Esses elementos integrantes do contrato de compra e venda são comuns a todos eles; todavia, há casos em que se pode acrescentar um quarto elemento: a **forma**, que seria essencial apenas àqueles contratos de compra e venda de bens imóveis que requeiram forma especial, isto é, escritura pública, para serem válidos e eficazes (DINIZ, 2018a) (g.n).

O contrato de compra e venda dá aos contraentes tão-somente um direito pessoal, gerando para o vendedor apenas uma obrigação de transferir o domínio; conseqüentemente, produz efeitos meramente obrigacionais, não conferindo poderes de proprietário àquele que não obteve a entrega do bem adquirido (DINIZ, 2018b).

Para Tartuce (2018, p. 295-296), além dos elementos fundamentais, um contrato de compra e venda apresenta as seguintes características: bilateral, oneroso, cumulativo, consensual ou real, formal ou informal e atípico. Para o autor, o

contrato de compra e venda pode, eventualmente, assumir a forma de contrato aleatório, envolvendo riscos em relação à venda de coisas futuras, como é o caso da compra de imóvel dado em garantia em alienação fiduciária. Por sua vez, Gomes (2002) caracteriza a compra e venda como um contrato bilateral, consensual, oneroso, cumulativo, ou aleatório, de execução instantânea, ou diferida. No entanto, nosso ordenamento jurídico, considera contrato de compra e venda, simplesmente consensual, bastando somente o acordo de vontades sobre o negócio jurídico, para se tornar perfeito e acabado.

Neste sentido, da mesma forma que o comprador tem o direito de receber a coisa e pagar pelo preço dela, o vendedor também tem a obrigação de entregar a coisa e receber o preço, em concordância com o conceito de Gomes (2002, p. 221), pelo qual uma das partes se obriga a transferir a propriedade de uma coisa à outra, recebendo, em contraprestação, determinada soma de dinheiro ou valor fiduciário equivalente. Seu fim específico é a alienação de um bem. Diz-se, portanto, que os riscos têm efeitos sinalagmáticos, ou seja, intrínsecos aos contratos de compra e venda na relação obrigacional de forma igualitária de direitos e de deveres entre as partes.

Segundo Gomes (2002), uma vez firmado o contrato, é impossível o arrependimento. O que se segue é a execução pelo descumprimento das obrigações pactuadas, como as obrigações recíprocas para as partes. Verificando-se essa ocorrência, surge a questão dos riscos, que consiste em determinar a parte que deve suportar as consequências do caso fortuito (GOMES, 2002, p. 233).

3.2 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A alienação fiduciária configura-se como uma modalidade de garantia introduzida no ordenamento jurídico por meio da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (BRASIL, 1965) e alterada e complementada pelo Decreto-Lei nº 911/69. A propriedade fiduciária é constituída a partir do registro do contrato de alienação fiduciária perante o competente Ofício de Registro de Imóvel. Podem fazer uso da alienação fiduciária tanto instituições financeiras autorizadas a operar no Sistema Financeiro Imobiliário como as demais pessoas físicas ou jurídicas. Na prática, o devedor transfere a propriedade ao credor (normalmente uma Instituição Financeira) em confiança (fidúcia), até que seja concluído o pagamento total da dívida. Com a quitação total, o credor devolve a propriedade ao devedor.

A alienação fiduciária encontra-se regulamentada pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (BRASIL, 1997), no artigo 22 e seguintes, conceituada como negócio jurídico pelo qual o devedor (fiduciante), com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor (fiduciário), da propriedade resolúvel de coisa imóvel. Tem como requisitos subjetivos, as partes, dotadas de capacidade e legitimidade e requisitos objetivos, os bens móveis e imóveis, e por fim, o requisito formal, o registro do instrumento público ou particular.

Nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, o requisito formal traz a essência do ato, pois sem o instrumento escrito não há o registro da propriedade. A exigência dessa formalidade é importante para que terceiros tenham ciência de que o imóvel é objeto de alienação fiduciária, garantindo a oponibilidade a terceiros.

Fiuza (2006) conceitua alienação fiduciária em garantia como um contrato pelo qual uma pessoa, o devedor fiduciante, a fim de garantir o adimplemento da obrigação e mantendo-se na posse direta, obriga-se transferir a propriedade de uma coisa ou a titularidade de um direito a outra pessoa, o credor fiduciário, que fica

adstrito a retransmitir a propriedade ou a titularidade do direito ao devedor fiduciante, tão logo seja quitada a dívida garantida. Segundo ele, não se trata de um direito real de garantia, mas de espécie de propriedade com escopo de garantia.

Para Martins (2001), a alienação fiduciária em garantia consiste na operação em que, recebendo algum financiamento para aquisição de bem móvel durável, aliena esse bem ao financiador, em garantia do pagamento da dívida contraída. Então, uma vez quitada a dívida no modo ajustado, o credor perde aquele domínio que lhe fora transferido apenas em garantia.

Na compra e venda de imóvel estão presentes as seguintes partes: vendedor, fiduciante (devedor) e fiduciário (credor). Assim, o fiduciante recebe a propriedade e transmite essa propriedade, em garantia, ao fiduciário. A característica desse contrato é o fato de ao fiduciário (credor ou financiador) ser transferido o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa alienada, independentemente da tradição efetiva do bem. Este ficará em poder do devedor ou fiduciante, que passa a ser o possuidor direto e depositário do bem.

Pela alienação fiduciária, o devedor ao adquirir o bem com o financiamento, integra-se no domínio do mesmo, mas transfere esse domínio ao credor em garantia da dívida contraída, deixando de integrar-se o bem vendido em garantia no patrimônio do credor desde que essa dívida seja paga no prazo ajustado (MARTINS, 2001).

Entretanto, havendo inadimplência por parte do devedor, da obrigação garantida, pode o credor, na qualidade de proprietário fiduciário, vender a coisa a terceiro, entregando ao devedor o saldo que houver, desde que comprovada a mora ou inadimplemento do devedor. Da mesma forma, havendo culpa por parte do credor, pode o devedor reaver parte do que pagou, por meio de resolução do contrato.

Cabe mencionar um aspecto ainda bastante controverso no ordenamento jurídico, que versa sobre a possibilidade (ou impossibilidade) da alienação fiduciária em segundo grau de um mesmo bem imóvel. Segundo Rodrigues *et al.* (2017), mesmo sem consenso, a maioria da doutrina estabelecida considera inadmissível a concessão de duas alienações fiduciárias a um mesmo bem imóvel, pois o mesmo, quando sob alienação fiduciária, não se constitui mais como patrimônio do devedor, de modo que não pode ser objeto de nova garantia, nem mesmo em favor do mesmo credor, como ocorre no caso de hipoteca, a qual permite que um mesmo bem imóvel possa ser dado em garantia hipotecária de segundo grau, como preconiza o artigo 1.476 do Código Civil: “O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor” (BRASIL, 2012).

No entanto, já há, mais recentemente, entendimentos que vão ao encontro da possibilidade da alienação fiduciária em segundo grau, ou seja, da dupla alienação sobre o mesmo bem imóvel, como recomenda o enunciado 506 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal de março de 2012:

Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo bem imóvel, que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada na data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito *ex tunc* (BRASIL, 2012).

Em face desse entendimento, com a possibilidade da constituição de segunda alienação fiduciária, o devedor continua sendo o mesmo, porém uma nova obrigação se constitui, com permanência total da primeira. Então, a alienação fiduciária recairá, não sobre o valor pleno do imóvel dado em garantia, uma vez que este já foi transmitido ao primeiro credor, mas a propriedade subsequente adquirida pelo devedor posteriormente ao adimplemento da primeira obrigação. Como tal entendimento, ainda se configura como matéria controversa, não foi explorado nas discussões e pesquisas de jurisprudências realizadas no presente trabalho, visto que elas, por si só, já abarcam um debate profícuo.

3.3 DISTRATO

Segundo Bittar (1990), o distrato é também um acordo, daí o caráter bilateral, por meio do qual as partes encerram uma relação contratual. Para Pontes de Miranda (1959), o distrato é o trato em sentido contrário, ou seja, *contrarius consensus*. Os artigos 474 e seguintes do CC regulam as hipóteses de resolução do contrato, fundadas no inadimplemento ou na onerosidade excessiva, podendo ocorrer na forma culposa ou por caso fortuito.

É fundamental esclarecer que resolução não é sinônimo de rescisão e, tampouco, ambos os conceitos não se confundem com resilição. Resolução, na concepção de Gomes (2002), cabe nos casos de inexecução. Classifica-se em falta de cumprimento ou inadimplemento *stricto sensu*, mora. Para Aguiar Junior (2003), a resolução é um modo de extinção dos contratos, decorrente do exercício de direito formativo do credor diante do incumprimento do dever.

Segundo Fiuza (2006), o inadimplemento poderá ser fortuito ou culpável. O fortuito conduz à solução do contrato, com o restabelecimento da situação anterior, na medida do possível. O contrato simplesmente se desfaz e não há falar em perdas e danos. No entanto, pode ser, contudo, que o inadimplemento revele conduta ilícita, e neste caso, o contrato poderá ser resolvido com a possibilidade de indenização por perdas e danos.

Tratando-se especificamente do *quantum* a ser restituído ao promitente comprador, o art. 67-A, II da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (BRASIL, 2018) estabelece, como regra geral, tanto nos casos de resolução por inadimplemento quanto nos casos de distrato, que a cláusula penal compensatória não pode ser maior que 25% das quantias pagas devidamente atualizadas pelo índice do contrato, considerando os descontos e as retenções.

Porém, segundo Scavone Junior (2017), a cláusula penal compensatória poderá ser estipulada no contrato em até 50% (cinquenta por cento) do valor pago pelo adquirente se a incorporação estiver regida pelo regime do patrimônio de afetação, conforme expressa permissão decorrente do § 5º do art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964).

No mesmo sentido, de acordo com o entendimento majoritário do STJ, em caso de desfazimento de alienação imobiliária, o promitente comprador terá direito a uma parte das parcelas pagas, e não à integralidade dos valores já desembolsados: **“o desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade”** (SÃO PAULO, Tribunal de Justiça do Estado 2003) (g.n.).

Assim, partindo de uma vasta ocorrência de demandas envolvendo a compra e venda de imóvel, o STJ editou a Súmula 543, na hipótese de resolução contratual, submetido ao CDC, ficando assim estabelecido:

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.

Apesar de pacificada no sentido de que, em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda, o direito à restituição integral ou parcial das parcelas pagas ao promitente comprador, a Súmula deixa em aberto o percentual de retenção, na hipótese de o comprador ter dado causa ao desfazimento do negócio jurídico.

Vale lembrar que a citada Súmula é aplicável apenas nos casos em que há aplicação das normas previstas no Código de Defesa do Consumidor (CDC). Convém observar que o art. 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964), para efeito de resolução do compromisso de compra e venda firmado com as incorporadoras, menciona a aplicabilidade das regras especiais para distrato e para a resolução do compromisso de compra e venda.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1 INVIABILIDADE DE EXTINÇÃO DO PACTO

Amorim (2018) preconiza que não se pode aventar a possibilidade de arrependimento após o ato jurídico perfeito, ou seja, posterior ao pacto firmado, sob pena de estimular a celebração irresponsável de negócios, sem a devida previsão de receitas, desrespeitando a segurança jurídica nos negócios. Segundo o autor, não cabe aos compradores, ainda que adimplentes pleitearem uma rescisão contratual e o desfazimento do negócio jurídico de alienação fiduciária, uma vez que uma venda e compra já foi aperfeiçoada, com a transmissão definitiva da propriedade entregue pelos devedores (fiduciantes) em garantia ao credor (fiduciário).

Nessa linha de entendimento sobre a impossibilidade de rescisão de contrato, ressalta-se o recente julgado em agravo, do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Venda e compra de imóvel. Dificuldades financeiras supervenientes. Rescisão pleiteada pela compradora. Indeferimento de tutela antecipatória para suspensão de cobranças e de possível alienação do imóvel em leilão público, com determinação de não apontamento no rol de inadimplentes. Inconformismo. Descabimento. Ausência da probabilidade do direito. Preceptivo do artigo 300 e ss. do CPC. A rescisão almejada impõe a devolução das partes ao status quo ante, devolvendo o comprador o bem enquanto a vendedora devolve o preço. Impossibilidade da medida que resulta de o fato da autora não ser mais proprietária do imóvel, apenas possuidora. A propriedade do imóvel só pode ser recuperada com a quitação do contrato de financiamento e alienação fiduciária perante a instituição bancária, visto que este permanece válido, pois não abusivo. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (SÃO PAULO, Tribunal de Justiça do Estado, 2018a).

No entanto, as decisões arbitradas previamente sobre a controversa matéria de possibilidade ou não de rescisão do contrato em alienação fiduciária, ou de aplicabilidade dos procedimentos específicos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de

1997 (BRASIL, 1997), ainda encontram pontos de divergência. Assim, muitas outras decisões apontam um entendimento contrário, como a jurisprudência do TJSP a seguir:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Rescisão contratual motivada pelo desinteresse do adquirente. Possibilidade jurídica do pedido. Compra e venda com alienação fiduciária em garantia à vendedora. Afastado o inconformismo da ré que suscita impossibilidade da rescisão do contrato que deve ser submetido a regime jurídico específico da Lei 9.514/97. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, ainda que adquirido o imóvel com cláusula de alienação fiduciária. Propriedade não consolidada em nome da vendedora e credora fiduciária. Possibilidade de o adquirente pleitear a rescisão do contrato com restituição das quantias pagas. Súmulas nº 543 do STJ e nº 1 do TJSP. Restituição das partes ao estado anterior. Devolução dos valores pagos, com retenção. Sentença que determina a devolução de 90% dos valores pagos. Acolhida em parte a pretensão da ré para majorar o percentual de retenção. Caso concreto que demonstra ser razoável a retenção de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas, segundo entendimento do STJ e precedentes desta C. Câmara. Pedido da ré de liberação da unidade para nova negociação. Admissibilidade. Pretensão implícita decorrente da rescisão do contrato, com interrupção dos pagamentos das parcelas do preço DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. (SÃO PAULO, Tribunal de Justiça do Estado, 2017).

Para Loureiro (2018), pode ocorrer a extinção contratual, seja pelo inadimplemento absoluto ou mora, ou pela impossibilidade de pagamento do saldo devedor remanescente. Porém, três aspectos devem ser considerados: (a) a resolução pedida pelo próprio adquirente impossibilitado de pagar o preço, inconfundível com a simples opção de desistência unilateral e imotivada do contrato; (b) a cláusula resolutiva expressa alterada pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 (BRASIL, 2015) e sua aplicação; e (c) os distratos e a abusividade de cláusulas restitutórias.

A distinção principal estará na composição das perdas e danos, para fins de cálculo do valor a ser restituído pelo promitente vendedor, conforme estabelece a Súmula 543 do STJ, a seguir:

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. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, 2015).

Por outro lado, para a resolução convencional entre os contratantes, pela dissolução do contrato, não haveria necessidade de interpelação judicial, por força do artigo 474 do CC, que legitima a resolução por iniciativa de uma das partes. Loureiro (2018) então afirma que “há entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que **“o contrato com cláusula resolutiva expressa, para ser rescindido por inadimplemento, dispensa a rescisão formal pelo Poder Judiciário”**. Eventual necessidade de o credor recorrer ao Poder Judiciário para pedir a restituição da prestação já cumprida, ou devolução da coisa entregue, ou perdas e danos, não tem efeito desconstitutivo do contrato, mas meramente declaratório de relação já extinta por força da própria convenção entre as partes

(g.n.).

Por outro lado, o desfazimento de um contrato também pode resultar em desmembramentos de caráter indenizatório, ainda que a impossibilidade advenha de caso fortuito ou força maior. Para Venosa (2013), a cláusula resolutiva autoriza a parte a considerar resolvido o contrato em face do inadimplemento. No entanto, uma breve compreensão do instituto poderia supor que se afasta sistematicamente uma declaração judicial na hipótese, não é o que acontece na maioria das vezes. Quando se dá por resolvido um contrato, há outros efeitos concretos de que necessitam as partes, além do singelo desfazimento.

Para Tartuce (2018, p. 318), não restam dúvidas de que a revisão contratual tratada pelo CDC é facilitada justamente por não exigir o fator imprevisibilidade, bastando que o desequilíbrio negocial ou a onerosidade excessiva decorra de um fato superveniente, ou seja, um fato novo não existente quando da contratação original. Na realidade civilista, a imprevisibilidade é o grande problema, o que torna a revisão judicial do contrato praticamente impossível na prática.

Existem demandas nas quais o promitente devedor alega impossibilidade superveniente, mas a alienante ré nega tal situação, e afirma que se trata de mero arrependimento, em razão de inconveniência econômica de manutenção da obrigação. Neste caso, os tribunais têm julgado pelo indeferimento do pedido, entendendo por não se tratar de impossibilidade econômico-financeira, mas mera conveniência.

Loureiro (2018) afirma ainda que, se o caso concreto não for de impossibilidade de cumprimento, mas de mera conveniência, ou de desistência imotivada do adquirente, inexistente direito potestativo de pedir a extinção do contrato. Assim, afirma-se que a extinção da relação obrigacional contratual é possível, desde que devidamente comprovada, por inadimplemento, ou impossibilidade superveniente. A diferença está no fato de que na hipótese de inadimplemento, ou mero arrependimento do promitente comprador, a iniciativa da resolução é exclusiva do promitente vendedor, que tem a seu favor a opção entre executar o preço do inadimplido do contrato, ou pleitear sua resolução.

Salienta-se, entretanto, que o direito conferido ao promitente comprador inadimplente não é absoluto, ou seja, esse só dispõe do direito subjetivo de buscar a resolução do contrato, se provar que não reúne condições suficientes para o pagamento da dívida.

4.2 POSICIONAMENTO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

De acordo com o artigo 53 do CDC, não pode haver uma cláusula de decaimento amplo da obrigação, ou seja, a perda total das prestações pagas pelo comprimente comprador. Por outro lado, o artigo protege o adquirente de cláusulas abusivas que impeçam o reembolso dos valores pagos.

No entanto, no caso de rescisão contratual em que se configure culpa exclusiva do promitente vendedor, o Código de Defesa do Consumidor prevê a restituição integral dos valores pagos pelo comprador, de acordo com a Súmula 543 do STJ, cujo texto é o seguinte:

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.

Para Terra (1998), o art. 53 do CDC não deveria ser aplicado, caso houvesse devolução ao fiduciante (devedor) da quantia que superasse o valor da dívida, em razão da alienação pelo inadimplemento.

Decisão questionada por Scavone Junior (2017), que entende que o art. 53 do CDC deve ser aplicado integralmente às alienações fiduciárias de bens imóveis, mesmo nos casos em que exista lei especial, pois pelo contrato se configura que existe uma relação de consumo, e, portanto, o CDC se aplica integralmente. Na mesma linha de interpretação, Nery Junior (1999 p. 546 e 547) argumenta que a perda total das parcelas não segue o que prega a norma consumerista. Nas palavras do autor:

(...) para as compras a prestação, sejam de móveis ou imóveis, com garantia hipotecária, com cláusula de propriedade resolúvel, de alienação fiduciária, reserva de domínio ou outro tipo de garantia, o Código não permite que se pactue a perda total das prestações pagas, no caso de retomada do bem ou resolução do contrato pelo credor, por inadimplemento do consumidor (NERY JUNIOR, 1999, p. 546-547).

Conclui-se, portanto, que o consumidor tem direito ao percentual das parcelas pagas em caso de inadimplemento, porque foi ele quem deu azo ao financiamento do imóvel em alienação fiduciária, ainda que o ato jurídico tenha sido perfeito e acabado.

4.3 RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO

4.3.1 Quando a financiadora for a própria vendedora

A respeito das rescisões nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na planta, em regime de incorporação imobiliária, ao prever, de forma congruente com o CDC e legislação vigente, a hipótese é de retenção pelo vendedor, o percentual de 10% sobre o valor das parcelas pagas, incluindo-se, além destas, despesas com comissão de corretagem, taxa condominial, e demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

O artigo 67-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964), congruente com o entendimento jurisprudencial consolidado pelo STJ, no sentido de que, se de um lado entende a vedação da perda total das prestações pagas pelo comprador no caso de rescisão contratual por sua culpa, também o obriga ao cumprimento da sua obrigação, que, no caso da compra de imóveis na planta, ao pagamento do preço na forma e modo acordados, sob pena de consequências financeiras, suportadas pela própria construtora, por exemplo, comissão de corretagem e despesas administrativas do contrato.

4.3.2 Quando a financiadora for uma terceira pessoa (litisconsórcio)

Destaca-se no caso em tela, o litisconsórcio passivo necessário, sob o qual a lei não é taxativa quanto às situações em que o litisconsórcio deva ser constituído. Dependendo a eficácia da sentença, do ingresso de terceiro na relação processual, impõe-se a sua citação na qualidade de litisconsorte passivo necessário. Vale ressaltar que, apesar da diversidade de pessoas litigando no mesmo processo, o juiz não está obrigado a julgar de maneira uniforme todos que litigam, mas a decisão

poderá ser individualizada.

Nos contratos em alienação fiduciária, a financiadora poderá notificar o devedor fiduciário, para em 15 dias pagar os valores em atraso. Ainda assim, não havendo o pagamento, é feita uma consolidação da propriedade de forma extrajudicial, registrada em cartório, para que a financiadora possa levar o imóvel a leilão em 30 dias. Não sendo o imóvel arrematado neste primeiro leilão, haverá um segundo, que será agendado para os próximos 30 dias, e o imóvel poderá ser vendido. Do total arrematado, a financiadora desconta o valor da dívida, ou seja, valor que faltava para quitar o imóvel, e a taxa do leiloeiro e havendo saldo remanescente, este será devolvido ao comprador inadimplente.

Conclui-se que, neste caso, que o promitente comprador fica sujeito às regras da alienação fiduciária e não mais ao que estabelece o contrato de compra e venda, visto que a relação jurídica passou a ser tão somente com a financiadora, detentor da posse indireta do imóvel.

4.4 ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE A MATÉRIA

A busca resultou na identificação de um total de 750 jurisprudências, sendo 277 de 2017; 297 de 2018 e 176 de 2019 (até o mês de setembro). Dessas, foram analisadas 349 jurisprudências, sendo que 201 estão relacionadas diretamente com a rescisão contratual de contrato de compra e venda de bem imóvel. Dentre as 201 jurisprudências, 179 versaram sobre a fixação de percentuais de retenção dos valores pagos no caso da rescisão contratual, e 22 processos discorriam sobre a possibilidade e a impossibilidade de desfazimento do contrato, ou sobre a desistência do negócio.

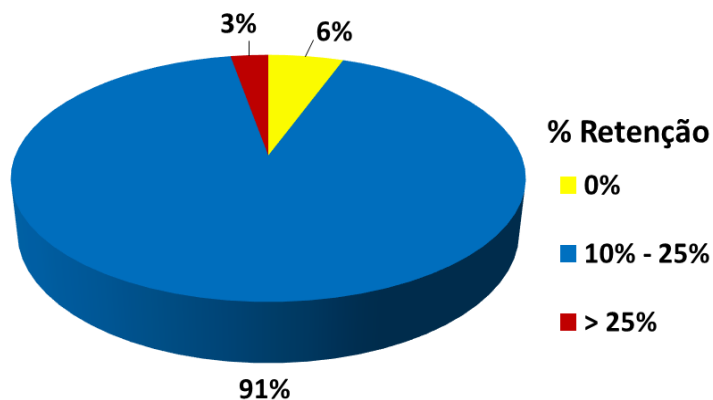
Dentre as jurisprudências que estabeleceram valores de percentual de retenção por parte do vendedor, foi possível destacar duas vertentes principais: a) as decisões que estabeleceram um percentual de 10% a 25% de retenção dos valores pagos; e b) as que não seguem este intervalo de valor. A pesquisa também foi restrita aos julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo, face à complexidade de julgados existentes em todo o território nacional, sendo que os casos foram selecionados por amostragem apenas para exemplificar o contexto da pesquisa.

Das decisões que não seguem este intervalo, há aquelas que arbitraram pela devolução da totalidade (100%) das quantias pagas durante o contrato, casos em que fica comprovada a culpa exclusiva do promitente vendedor, especialmente pelo não cumprimento na entrega do imóvel.

A Figura 1 mostra a distribuição de percentuais de retenção arbitrados nas jurisprudências analisadas, em três intervalos de valores: 0% (totalidade de devolução), 10% a 25% e valores superiores a 25%. A Figura 2 apresenta a distribuição de todos os percentuais de retenção arbitrados nas 179 decisões.

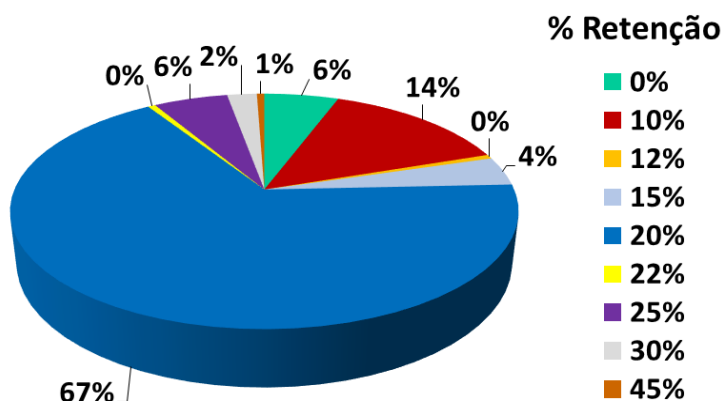
A grande maioria (91%) das decisões da Corte do TJSP, no período investigado, segue a tese que o percentual de retenção de 10% a 25% de devolução dos valores pagos pelos compradores mostra-se adequado e suficiente para ressarcir as despesas administrativas e de propaganda do empreendimento. Neste intervalo, o percentual de 20% tem sido adotado em 67% das decisões arbitradas.

Figura 1 - Distribuição de percentuais de retenção de valores nas 179 jurisprudências analisadas: 0%, 10% - 25% e acima de 25%.



Fonte: Os autores.

Figura 2 - Distribuição de percentuais de retenção de valores nas 179 jurisprudências analisadas.



Fonte: Os autores.

Sobre os percentuais de retenção, são citados a seguir trechos de precedentes do STJ, conforme a seguir:

“A jurisprudência desta Corte, em casos análogos, de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre **10% e 25%** dos valores pagos.” (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, 2016a) (g.n.).

O acórdão recorrido não destoia da jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre **10% e 25%** dos valores pagos.” ((BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, 2016b) (g.n.).

Ressalta-se ainda que, isso não ocorre quando se configura a culpa exclusiva da vendedora, principalmente pelo não cumprimento dos prazos estabelecidos no contrato, especialmente quando ocorre atraso na entrega do empreendimento, sendo as decisões em favor da devolução total dos valores pagos, conforme estabelece a Súmula 543 do STJ, como citado em julgamentos recentes do TJSP, cujo trecho é descrito a seguir:

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. Autora ajuizou a demanda visando a rescisão do compromisso de compra e venda ante o atraso na entrega do lote, bem como a restituição dos valores pagos. Sentença de

parcial procedência. Apelo da ré. 1. Razões de apelação que possuem relação direta com os argumentos expostos na r. sentença, mesmo que se repitam argumentos já manifestados em peças anteriores. Preliminar de não conhecimento do recurso afastada. 2. Possibilidade de rescisão do contrato. Cláusula de alienação fiduciária do imóvel não obsta a rescisão. Credora fiduciária que se confunde com a vendedora. 3. Rescisão e devolução das parcelas pagas. Abusividade do contrato que estabelece mera estimativa para o prazo para a entrega (art. 39, inciso XII, do CDC). Prorrogação da entrega nos termos da Lei nº 6766/79 é vaga, violando dever de informação do consumidor. Ademais, prazo de 4 anos do artigo 18, V, da Lei 6766/79 não se refere ao prazo prometido pelo fornecedor ao consumidor, já que faz menção ao prazo máximo que pode constar em cronograma a ser submetido para a aprovação da Municipalidade. Atraso na entrega verificado. Rescisão por culpa da vendedora devida. Retenção de parte das parcelas pagas. Descabimento. Súmula 543 do E. STJ. **Devolução integral devida.** 4. Restituição de comissão de corretagem. Retorno ao estado anterior ao negócio. (...)" (SÃO PAULO, Tribunal de Justiça do Estado, 2018b) (g.n.)

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo discutiu aspectos relevantes, e ainda controversos, sobre a rescisão contratual em contratos de compra e venda de bens imóveis em alienação fiduciária. O tema ainda prescinde de discussão e aprofundamento, mas cabe aqui destacar pontos importantes abordados e embasados pelo trabalho.

Há situações nas quais a culpa pela rescisão do contrato seja configurada exclusivamente por parte da construtora ou incorporadora do imóvel, ficando, neste caso, estabelecida a restituição integral do valor pago pelo comprador, com juros e correção monetária. Além disso, aventa-se ainda a possibilidade de existir pedido de indenização por danos morais e materiais, na hipótese de atraso na entrega da obra, que motive a rescisão do contrato.

Por outro lado, a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel pode ocorrer por culpa exclusiva do comprador. Nesta situação, a construtora ou incorporadora tem direito de reter parte do valor pago como recursos para ressarcimento de despesas administrativas, como corretagem e assessoria, publicidade, entre outras. O levantamento das jurisprudências que versam sobre esse tópico, aponta que os tribunais têm reconhecido como abusiva a cláusula que prevê uma retenção superior a 25% do valor efetivamente pago pelo comprador.

Vale ainda destacar que, caso haja uma cláusula de arrependimento no compromisso de compra e venda, o sinal pago deve ser devolvido, por ambas as partes (comprador e vendedor), dependendo qual das partes deu causa ao desfazimento do negócio, em alinhamento com a Súmula 412 do Superior Tribunal Federal (STF), in verbis:

No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem o recebeu, exclui indenização maior a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo.

Existem precedentes do STJ afirmando que o percentual máximo que o promitente vendedor pode reter é de 25% dos valores pagos, devendo o restante ser devolvido ao promitente comprador, quando foi o comprador quem deu azo ao

rompimento do contrato. Do contrário, se foi o construtor/vendedor quem deu causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade. Há também a necessidade de se verificar as situações de abusividade contratual por parte da construtora e financiadora, ao fixarem as perdas e danos de forma discriminada, desde que não viole os direitos básicos do consumidor.

O tema ainda segue polêmico, no entanto, face à problemática abordada na presente pesquisa, considerando as argumentações das jurisprudências pesquisadas e respeitando as opiniões contrárias, propõe-se como resolução da controvérsia a retenção de 10% a 25% pela construtora, das quantias pagas pelo comprador, incluído nesse percentual a quantia paga a título de sinal, prevalecendo assim, a norma mais favorável ao consumidor, considerando, além disso, os princípios da boa-fé objetiva e função social a que estão sujeitos o contrato.

REFERÊNCIAS

AGUIAR JUNIOR, R. R. **Extinção dos contratos por incumprimento do devedor: resolução**. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2003.

AMORIM, W. **Da impossibilidade de rescisão contratual de contratos de compra e venda de imóveis com alienação fiduciária em garantia Lei 9.514/97**. 2018.

BITTAR, C. A. **Direito dos contratos e dos atos unilaterais**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1990.

BRASIL. **Decreto Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969**. Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 1969 Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0911Compilado.htm. Acesso em: 11 nov. 2019.

BRASIL. **Jornadas de Direito Civil I, III, IV e V. Enunciados aprovados**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. 135 p. Disponível em <http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/compilacaoenunciadosaprovados1-3-4jornadadircivilnum.pdf>. Acesso em: 11 out. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. Brasília DF: Presidência da República, Secretaria Geral, 2015. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/L13097.htm. Acesso em: 11 nov. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. Diário Oficial da União, Brasília, 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2018/lei/L13786.htm. Acesso em: 11 nov. 2019.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Brasília DF: Presidência da República, Casa Civil, 1964. Disponível em

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591compilado.htm. Acesso em: 11 nov. 2019.

BRASIL. Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. **Diário Oficial da União**, Brasília, 1965. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4728.htm. Acesso em: 11 nov. 2019.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 1997. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm. Acesso em: 11 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento no Recurso Especial**: AgInt no REsp 1.361.921/MG, 3ª Turma, V.U., Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, j. em 23/06/2016. 2016a. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/578096324/recurso-especial-resp-1721844-sp-2018-0011234-4/decisao-monocratica-578096332>. Acesso em: 11 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial**: AgInt no AgRg no AREsp 816.434/DF, 3ª Turma, V.U., Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, j. em 27/09/2016. 2016b. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/862890498/agravo-interno-no-agravo-regimental-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-agrg-no-aresp-816434-df-2015-0294986-2>. Acesso em: 11 nov. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 543**: segunda seção, julgado em 26 ago. 2015, DJe 31 ago. 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=\(sumula%20adj1%20%27543%27\).sub](https://scon.stj.jus.br/SCON/sumanot/toc.jsp?livre=(sumula%20adj1%20%27543%27).sub). Acesso em 11 de nov. 2019.

DINIZ, M. H. **Curso de direito civil brasileiro**. Volume 2: teoria geral das obrigações. 33. ed. São Paulo: Saraiva, 2018a.

DINIZ, M. H. **Manual de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018b. Disponível em: <http://www.waadvocaciasp.com.br/da-impossibilidade-de-rescisao-contratual-de-contratos-de-compra-e-venda-de-imoveis-com-alienacao-fiduciaria-em-garantia-lei-9-514-97/>. Acesso em: 11 nov. 2019.

FIUZA, C. **Direito Civil**: Curso Completo. 9. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

GAGLIANO, P. S. **Código Civil Comentado**, XIII, Artigos 1.369 a 1.418, coordenador: Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Editora Atlas, 2004.

GOMES, O. **Contratos**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

LOUREIRO, F. E. Três aspectos atuais relativos aos contratos de compromisso de venda e compra de unidades autônomas futuras. In: GUERRA, A. D. M. **Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil**. São Paulo: Escola Paulista de Magistratura, 2018. p. 712-734,

v. 2.

MARTINS, F. **Contratos e Obrigações Comerciais**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

NERY JUNIOR, N. **Código de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto**. 6. ed. São Paulo: Forense Universitária, 1999.

OLIVEIRA, G. **Rescisão unilateral por parte do compromissário comprador de contrato de compra e venda de bem imóvel, em alienação fiduciária**. São José dos Campos. 99f. Trabalho de conclusão de curso (Especialização em Direito Processual Civil) - Escola Superior da Advocacia – ESA, São José dos Campos, 2019.

PONTES DE MIRANDA, F. C. **Tratado de Direito Privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959, v. 25.

RODRIGUES, E. V. et al. A possibilidade jurídica da alienação fiduciária em 2o. grau. **Revista Extensão em Foco**, v. 5, n. 1, p. 93-102, 2017. Disponível em: <https://periodicos.uniarp.edu.br/index.php/extensao/article/view/1190>. Acesso em: 11 nov. 2019.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça do Estado. **Agravo de Instrumento**: TJSP; Agravo de Instrumento 2253156-89.2017.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2018; Data de Registro: 05/02/2018. 2018a. disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/891212411/agravo-de-instrumento-ai-22531568920178260000-sp-2253156-8920178260000>. Acesso em: 11 nov. 2019.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça do Estado. **Apelação**: Apelação nº 1004637-18.2016.8.26.0001, julgada pela 8ª Câmara de Direito Privado do TJSP em 30/08/2017, Relator Desembargador Alexandre Coelho. 2017. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/643810220/apelacao-apl-10486340320168260114-sp-1048634-0320168260114>. Acesso em: 11 nov. 2019.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça do Estado. **Apelação**: Apelação 0004703-40.2015.8.26.0101; Relatora: Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/04/2018. 2018b. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11347471&cdForo=0>. Acesso em: 11 nov. 2019.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça do Estado. **Recurso Especial**: REsp. nº 403.189 DF, 4ª Turma do STJ, v. un., Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, em 26/5/03, DJ de 1º/9/03, pág. 291. 2003. Disponível em <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/652360205/apelacao-apl-10015203220148260278-sp-1001520-3220148260278/inteiro-teor-652360225>. Acesso em: 11 nov. 2019.

SCAVONE JUNIOR, L. A. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 12. ed. Rio de

Janeiro: Forense, 2017.

TARTUCE, F. **Direito civil, v. 3**: Teoria Geral dos Contratos. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

TERRA, M. **Alienação Fiduciária de imóvel em garantia**. São Paulo, Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editora, 1998.

VENOSA, S. S. **Direito Civil**: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. v. 2.