



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2539627 - SP(2023/0408827-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **FATO DELLA VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE**
LTDA
ADVOGADA : **DANIELI OLIVEIRA VILLAR - SP401186**
AGRAVADO : **VALDECI SPIRANDELLI**
AGRAVADO : **JANIA DOS SANTOS DIAS GUIMARAES**
ADVOGADOS : **NATHALIA MARIA ALVES PEREIRA - SP438461**
IDAIANY MOREIRA GONÇALVES - SP397689

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. APLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/1997 SEM REGISTRO IMOBILIÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por extemporaneidade, por ausência de comprovação, no ato da interposição, de feriado local e suspensão de prazos, e por advertência de que embargos de declaração não interrompem ou suspendem o prazo recursal.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão do compromisso de compra e venda de lote com cláusula de alienação fiduciária, com devolução das parcelas pagas e incidência do Código de Defesa do Consumidor.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinando a restituição de 85% das parcelas pagas, com correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado, além de honorários de 10%.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para majorar a retenção para 20%, manter a restituição em parcela única, afastar a Lei n. 9.514/1997 ante a ausência de registro imobiliário e aplicar o Código de Defesa do Consumidor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o procedimento de consolidação da propriedade e leilão dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 foi indevidamente afastado; (ii) saber se a Lei n. 9.514/1997, por ser especial, prevalece sobre o Código de Defesa do Consumidor na hipótese de inadimplemento; (iii) saber se a ausência de registro impede a aplicação da lei especial entre as partes originárias; e (iv) saber se há divergência em precedentes do STJ quanto à aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A decisão afasta a intempestividade à luz da questão de ordem no AREsp 2638376/MG, aplicando a Lei n. 14.939/2024 para determinar a correção do vício formal quanto à comprovação de feriado local, e supera o óbice para analisar o mérito.

7. O registro imobiliário é requisito essencial para a constituição da propriedade fiduciária e para a incidência dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997; ausente o registro, não se aplica o procedimento de consolidação e leilão, incidindo as regras do Código Civil, do Código de Defesa do Consumidor e a Súmula n. 543 do STJ. Estando o acórdão recorrido conforme a jurisprudência desta Corte, incide a Súmula n. 83 do STJ, também impedindo o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência da Corte, o que obsta o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal. 2. Ausente o registro da alienação fiduciária (Lei n. 9.514/1997), não incidem os arts. 26 e 27, sendo inaplicável o procedimento de consolidação e leilão e aplicáveis o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor e a Súmula n. 543 do STJ. 3. A Lei n. 14.939/2024 autoriza a correção do vício formal relativo à comprovação de feriado local, permitindo a reconsideração da intempestividade.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.003 § 6º, 85 §§ 11, 2º; Constituição Federal, art. 105 III *a, c*; Lei n. 9.514/1997, arts. 23, 26, 27.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83, 543; STJ, REsp n. 2.135.500/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/11/2024.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2539627 - SP (2023/0408827-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : FATO DELLA VALLE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADA : DANIELI OLIVEIRA VILLAR - SP401186
AGRAVADO : VALDECI SPIRANDELLI
AGRAVADO : JANIA DOS SANTOS DIAS GUIMARAES
ADVOGADOS : NATHALIA MARIA ALVES PEREIRA - SP438461
IDAIANY MOREIRA GONÇALVES - SP397689

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. APLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/1997 SEM REGISTRO IMOBILIÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por extemporaneidade, por ausência de comprovação, no ato da interposição, de feriado local e suspensão de prazos, e por advertência de que embargos de declaração não interrompem ou suspendem o prazo recursal.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão do compromisso de compra e venda de lote com cláusula de alienação fiduciária, com devolução das parcelas pagas e incidência do Código de Defesa do Consumidor.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinando a restituição de 85% das parcelas pagas, com correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado, além de honorários de 10%.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para majorar a retenção para 20%, manter a restituição em parcela única, afastar a Lei n. 9.514/1997 ante a ausência de registro imobiliário e aplicar o Código de Defesa do Consumidor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o procedimento de consolidação da propriedade e leilão dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 foi indevidamente afastado; (ii) saber se a Lei n. 9.514/1997, por ser especial, prevalece sobre o Código de Defesa do Consumidor na hipótese de inadimplemento; (iii) saber se a ausência

de registro impede a aplicação da lei especial entre as partes originárias; e (iv) saber se há divergência em precedentes do STJ quanto à aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A decisão afasta a intempestividade à luz da questão de ordem no AREsp 2638376/MG, aplicando a Lei n. 14.939/2024 para determinar a correção do vício formal quanto à comprovação de feriado local, e supera o óbice para analisar o mérito.

7. O registro imobiliário é requisito essencial para a constituição da propriedade fiduciária e para a incidência dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997; ausente o registro, não se aplica o procedimento de consolidação e leilão, incidindo as regras do Código Civil, do Código de Defesa do Consumidor e a Súmula n. 543 do STJ. Estando o acórdão recorrido conforme a jurisprudência desta Corte, incide a Súmula n. 83 do STJ, também impedindo o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência da Corte, o que obsta o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal. 2. Ausente o registro da alienação fiduciária (Lei n. 9.514/1997), não incidem os arts. 26 e 27, sendo inaplicável o procedimento de consolidação e leilão e aplicáveis o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor e a Súmula n. 543 do STJ. 3. A Lei n. 14.939/2024 autoriza a correção do vício formal relativo à comprovação de feriado local, permitindo a reconsideração da intempestividade.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.003 § 6º, 85 §§ 11, 2º; Constituição Federal, art. 105 III *a, c*; Lei n. 9.514/1997, arts. 23, 26, 27.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83, 543; STJ, REsp n. 2.135.500/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/11/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FATO DELLA VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por extemporaneidade, em razão da ausência de comprovação, no ato de interposição, de feriado local e de suspensão de prazos (art.

1.003, § 6º, do Código de Processo Civil), com precedentes do Superior Tribunal de Justiça, e por advertência de que embargos de declaração não interrompem ou suspendem o prazo recursal (fls. 338-340).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 356.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de rescisão do contrato e devolução do dinheiro.

O julgado foi assim ementado (fl. 291):

Ação rescisão do compromisso de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. Legitimidade da vendedora para figurar no pólo passivo da ação, visto que integrante do vínculo contratual que se pretende desfazer. Invalidez do pacto adjeto de alienação fiduciária, pois, ausente registro imobiliário, sendo inviável no caso afastar a incidência do CDC. Possibilidade de resilição do contrato, com restituição de 20% (vinte por cento) das quantias pagas pelos adquirentes, conforme vem decidindo esta Câmara.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, porque o acórdão recorrido teria afastado a aplicação do procedimento legal de consolidação da propriedade e leilão, com devolução apenas do que sobejar;

b) 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, já que, por ser norma especial, deveriam prevalecer sobre o Código de Defesa do Consumidor na hipótese de inadimplemento /abandono do contrato;

c) 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, pois a ausência de registro não impediria a aplicação da lei especial entre as partes originárias; e

d) 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, porquanto precedentes do STJ teriam decidido em sentido contrário ao acórdão recorrido.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor e pela inaplicabilidade dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, divergiu do entendimento dos julgados indicados como paradigmas (REsp n. 1.871.911/SP; REsp n. 1.792.003/SP; REsp n. 1.806.638/SP; além de acórdãos de tribunais estaduais).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a aplicabilidade da Lei n. 9.514/1997 (arts. 26 e 27), afastando o Código de Defesa do Consumidor e determinando a observância do procedimento de consolidação e leilão, com restituição apenas do que sobejar; requer ainda a condenação dos recorridos nas verbas sucumbenciais.

Contrarrazões às fls. 321-337.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão do contrato e devolução do dinheiro em que a parte autora pleiteou a rescisão do compromisso de compra e venda de lote com cláusula de alienação fiduciária, com devolução das parcelas pagas e aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para declarar rescindido o contrato, fixando a restituição de 85% das parcelas pagas, com correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado, além de honorários de 10% sobre o valor atualizado da condenação (fls. 227-231).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para majorar o percentual de retenção para 20% e manter a restituição em parcela única, assentando a inaplicabilidade da Lei n. 9.514/1997 ante a ausência de registro da garantia fiduciária e a incidência do Código de Defesa do Consumidor (fls. 291-295).

I - Art. 1.003, § 6º, do Código de Processo Civil

Quanto à tempestividade do recurso especial, a questão de ordem no AREsp 2638376/MG foi decidida pela Corte Especial em 5/2/2025, nos termos de acórdão assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. QUESTÃO DE ORGEM NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

COMPROVAÇÃO DE FERIADO LOCAL. LEI N. 14.939/2024. ALTERAÇÃO DO § 6º DO ART. 1.003 DO CPC/2015. APLICAÇÃO A RECURSOS ANTERIORES À VIGÊNCIA DO NOVO DIPLOMA LEGISLATIVO.

1. A Lei n. 14.939, de 30/7/2024, não modificou os requisitos de admissibilidade do recurso, mantendo a exigência de comprovação, no ato da interposição do recurso, da suspensão do expediente forense na localidade em que a peça recursal deve ser protocolizada. Nada obstante, criou incumbência para o Poder Judiciário, sem fixar prazo ou termo para o cumprimento, de determinar a correção do vício formal, ex officio, ou desconsiderá-lo caso a informação já conste do processo eletrônico.

2. Em tais circunstâncias, salvo se houver coisa julgada formal sobre a comprovação de feriado local e ausência de expediente forense, a Corte de origem e o Tribunal ad quem, enquanto não encerrada a respectiva competência, inclusive em agravo interno/regimental, estarão obrigados a determinar a correção do vício.

3. Questão de ordem acolhida pela Corte Especial.

Nesse sentido, considerando que o recorrente demonstrou que não houve expediente forense no TJSP nos dias 6 e 7 de abril (fl. 349), influenciando na contagem do prazo para interposição do recurso especial, reconsidero a decisão agravada, que concluiu pela intempestividade do recurso, e passo à sua análise.

II - Arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997

A parte recorrente sustenta que o acórdão recorrido deveria ter aplicado os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, ao argumento de que: (a) o procedimento de

consolidação da propriedade fiduciária e leilão teria sido afastado indevidamente; (b) a lei especial prevaleceria sobre o Código de Defesa do Consumidor; (c) a ausência de registro não impediria sua aplicação entre as partes; e (d) precedentes do Superior Tribunal de Justiça teriam orientado em sentido diverso.

O Tribunal de origem, entretanto, concluiu que não houve constituição da propriedade fiduciária, porque o contrato não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis, razão pela qual o ajuste não se submetia à Lei n. 9.514/1997, mas às regras gerais da relação obrigacional e às normas do Código de Defesa do Consumidor.

Esse entendimento está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual o registro é requisito essencial para a incidência da Lei n. 9.514/1997, inclusive para utilização do procedimento de consolidação e venda extrajudicial do imóvel.

O acórdão paradigma aplicável à matéria é o proferido no REsp 2.135.500/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/11/2024, cuja ementa dispõe:

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

Esse precedente destaca que, segundo o art. 23 da Lei n. 9.514/1997, a constituição da propriedade fiduciária exige registro no Cartório de Registro de Imóveis, sendo esse o pressuposto indispensável para instauração do rito especial dos arts. 26 e 27 da lei. A Terceira Turma reafirmou que, embora o contrato produza efeitos entre as partes, a falta de registro impede a execução extrajudicial, afastando a aplicação do regime especial e atraindo, na hipótese de rescisão, as regras do Código Civil, do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543 do STJ.

Além disso, estando o acórdão recorrido em conformidade com a orientação firmada por esta Corte, incide a Súmula n. 83 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso também pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.539.627 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0408827-9

Número de Origem:
10027676720218260063

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FATO DELLA VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

ADVOGADA : DANIELI OLIVEIRA VILLAR - SP401186

AGRAVADO : VALDECI SPIRANDELLI

AGRAVADO : JANIA DOS SANTOS DIAS GUIMARAES

ADVOGADOS : NATHALIA MARIA ALVES PEREIRA - SP438461
IDAIANY MOREIRA GONÇALVES - SP397689

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026