SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2111958 - SP (2023/0428035-3)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	CCISA02 INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
		ANA CLARA VENANCIO PELISSER - SP390091
RECORRIDO	:	DENISE SIMONETTO
ADVOGADO	:	CLAUDIVAN SILVEIRA DOS SANTOS - SP405668

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. ACÃO DE RESILICÃO CONTRATUAL C/C RESTITUICÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENACÃO FIDUCIÁRIA. ART. 53 DO CDC. INAPLICABILIDADE. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COISA IMÓVEL. OBRIGAÇÕES EM GERAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 22, § 1º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 51 DA LEI Nº 10.931/2004.
1. O entendimento do tribunal de origem está de desacordo com a jurisprudência desta Corte firmada, sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária, considerando ser obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.
2. A lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, como o mútuo, podendo inclusive ser prestada por terceiros. Inteligência dos arts. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004.
3. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de junho de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA48107539 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 10/06/2025 16:09:51
Publicação no DJEN/CNJ de 12/06/2025. Código de Controle do Documento: a1dd704e-2684-41c6-b6b0-d3e2b25f7573

RECURSO ESPECIAL Nº 2111958 - SP (2023/0428035-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	CCISA02 INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
		ANA CLARA VENANCIO PELISSER - SP390091
RECORRIDO	:	DENISE SIMONETTO
ADVOGADO	:	CLAUDIVAN SILVEIRA DOS SANTOS - SP405668

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ART. 53 DO CDC. INAPLICABILIDADE. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COISA IMÓVEL. OBRIGAÇÕES EM GERAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 22, § 1º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 51 DA LEI Nº 10.931/2004.
1. O entendimento do tribunal de origem está de desacordo com a jurisprudência desta Corte firmada, sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária, considerando ser obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.
2. A lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, como o mútuo, podendo inclusive ser prestada por terceiros. Inteligência dos arts. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004.
3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CCISA02 INCORPORADORA LTDA., com fundamento no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado:

> *"APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C. C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Sentença de parcial procedência, declarando rescindido o contrato e determinando a devolução de parte do preço pago. Recurso exclusivamente da incorporadora, alegando a impossibilidade de rescisão contratual, em razão da aplicação da Lei 9.514 /97. Não acolhimento. No caso dos autos, trata-se de relação híbrida, na qual a vendedora também figura como credora fiduciária, inexistindo efetivo financiamento bancárioou qualquer instituição financeira a integrar a relação. Correta a aplicação da legislação consumerista vigente ao caso concreto, nos termos da r. sentença recorrida. Julgados recentes desta Colenda Câmara. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO."* (fls. 225 /229 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 250/255 e-STJ).

Documento eletrônico VDA47445290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/05/2025 13:41:11
Código de Controle do Documento: 4915fff5-cd3b-4f62-affb-a5090c9c3b04

No recurso especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, a violação dos seguintes dispositivos legais, com as respectivas teses:

(i) art. 489 do Código de Processo Civil, haja vista a nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação;

(ii) art. 1.022 do Código de Processo Civil, porque o acórdão combatido teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional ao não apreciar aspectos relevantes da demanda suscitados nos embargos declaratórios;

(iii) art. 22, §1º, da Lei nº 9.514, em razão da impossibilidade de resilição contratual em contratos definitivos com cláusula de alienação fiduciária

Contrarrazões às fls. 321/324 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece ser acolhida.

Na origem, DENISE SIMONETTO ajuizou ação de resilição contratual cumulada com devolução de quantias pagas e outros pleitos, dizendo não possuir mais interesse no imóvel, bem como não mais poder honrar o compromisso avençado.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo dirimiu a controvérsia com base nos seguintes fundamentos:

> *"(...)*
> *O recurso cinge-se exclusivamente sobre a alegação de que alienação fiduciária em favor da construtora impediria a rescisão do contrato por iniciativa do comprador, nos termos da Lei 9.514/1997.*
> *Todavia, cumpre consignar a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, em detrimento da Lei de Alienação Fiduciária.*
> *Isso porque, verifica-se da leitura do contrato que o financiamento das parcelas foi efetuado diretamente com a vendedora (fls. 37/65), que passou a assumir, de forma híbrida e cumulativa, o papel de vendedora e de credora fiduciária, não havendo uma instituição bancária atuando como ente financiador do negócio de compra e venda.*
> *Aliás, no caso dos autos, inexiste um contrato de alienação fiduciária, eis que, na verdade, as partes somente firmaram um contrato "comum de promessa de compra e venda, na qual o pagamento seria feito de forma parcelada à construtora. Contudo, logo após a assinatura da avança a empreiteira realizou a averbação de alienação fiduciária, em seu favor, na matrícula do imóvel (fls. 67/69).*
> *O simples fato de conter no contrato previsão de alienação fiduciária em relação ao saldo devedor (fls. 38) não seria suficiente para submeter a relação em debate à legislação especial e afastar a legislação consumerista.*
> *Nos termos da jurisprudência desta Câmara, o pacto de alienação fiduciária não configura óbice à pretensão de rescisão contratual por intermédio da aplicação do CDC:*
> *[...]"* (e-STJ fls. 227/228).

Esse posicionamento está em desarmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, independentemente do registro da alienação fiduciária em garantia na matrícula do imóvel, não incidindo as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor.

A propósito:

Documento eletrônico VDA47445290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/05/2025 13:41:11
Código de Controle do Documento: 4915fff5-cd3b-4f62-affb-a5090c9c3b04

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO PRÉVIO. IRRELEVÂNCIA PARA APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME
1. Agravo interno interposto por Bruno Lourenço de Lima contra decisão que deu provimento ao recurso especial de Skaf Urbanização e Participação Ltda., restabelecendo a sentença de improcedência do pedido do agravante. O agravante sustenta que a demora no registro do contrato de alienação fiduciária configura má-fé da recorrida e requer o afastamento da aplicação do direito à execução extrajudicial previsto na Lei n. 9.514/1997. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
2. A questão em discussão consiste em determinar se a ausência de registro prévio da alienação fiduciária impede a aplicação da Lei n. 9.514/1997 e permite a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel por meio diverso daquele previsto contratualmente. III. RAZÕES DE DECIDIR
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a ausência de registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não impede o credor fiduciário de promover a execução extrajudicial do bem, tampouco confere ao devedor fiduciante o direito de rescindir o contrato por outro meio (EREsp n. 1.866.844/SP).
4. O registro do contrato é imprescindível apenas para a constituição da propriedade fiduciária e para dar início à execução extrajudicial, mas não afeta a validade e eficácia do contrato entre as partes.
5. O entendimento do Tribunal de origem, que condicionou a aplicação da Lei n. 9.514/1997 ao prévio registro do pacto fiduciário, diverge da orientação firmada pelo STJ, que reconhece a eficácia do contrato entre as partes independentemente desse registro.
6. A decisão ora agravada foi proferida em observância à jurisprudência desta Corte, razão pela qual deve ser mantida.
IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO." (AgInt no REsp n. 2.169.924/SP, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

De fato, tal orientação destoa da jurisprudência desta Corte, firmada sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária, considerando ser obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

É o que se colhe na seguinte ementa:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ART. 53 DO CDC. INAPLICABILIDADE. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA.
1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.
2. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar especificamente de que forma os dispositivos legais teriam sido violados. Aplicação, por analogia, da Súmula nº 284/STF.
3. O entendimento do tribunal de origem está de acordo com a jurisprudência desta Corte firmada, sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária, considerando ser obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.
4. Agravo interno não provido." (AgInt no REsp n. 2.132.345/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024 , DJEN de 13/12/2024.)

Documento eletrônico VDA47445290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/05/2025 13:41:11
Código de Controle do Documento: 4915fff5-cd3b-4f62-affb-a5090c9c3b04

Ademais, tampouco possui amparo na jurisprudência desta Corte o entendimento do Tribunal de origem de que não existe um contrato de alienação fiduciária, mas sim um contrato de compra e venda com pagamento em parcelas.

Conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, inclusive na hipótese de a avença ter sido firmada com propósito de mútuo e sendo a garantia prestada a terceiro.

Nesse sentido:

> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE GARANTIA FIDUCIÁRIA SOBRE BEM IMÓVEL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. DESVIO DE FINALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COISA IMÓVEL. OBRIGAÇÕES EM GERAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 22, § 1º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 51 DA LEI Nº 10.931/2004. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO. AUSÊNCIA.*
> *1. Cinge-se a controvérsia a saber se é possível a constituição de alienação fiduciária de bem imóvel para garantia de operação de crédito não relacionadas ao Sistema Financeiro Imobiliário, ou seja, desprovida da finalidade de aquisição, construção ou reforma do imóvel oferecido em garantia.*
> *2. A lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, podendo inclusive ser prestada por terceiros. Inteligência dos arts. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004.*
> *3. Muito embora a alienação fiduciária de imóveis tenha sido introduzida em nosso ordenamento jurídico pela Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema Financiamento Imobiliário, seu alcance ultrapassa os limites das transações relacionadas à aquisição de imóvel.*
> *4. Considerando-se que a matéria é exclusivamente de direito, não há como se extrair do texto legal relacionado ao tema a verossimilhança das alegações dos autores da demanda.*
> *5. Recurso especial provido."* (REsp n. 1.542.275/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/11/2015, DJe de 2/12/2015.)

Logo, por não ter respaldo na jurisprudência desta Corte, o acórdão recorrido merece reforma.

Prejudicado o exame da apontada violação dos arts. 489 e 1.022, II, do CPC.

Ante o exposto, conheço do recurso especial para dar-lhe provimento e julgar improcedentes os pedidos da inicial, invertendo os ônus sucumbenciais fixados no acórdão recorrido.

É o voto.

Documento eletrônico VDA47445290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/05/2025 13:41:11
Código de Controle do Documento: 4915fff5-cd3b-4f62-affb-a5090c9c3b04

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.111.958 / SP

Número Registro: 2023/0428035-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10089475520208260477

Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CCISA02 INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
		ANA CLARA VENANCIO PELISSER - SP390091
RECORRIDO	:	DENISE SIMONETTO
ADVOGADO	:	CLAUDIVAN SILVEIRA DOS SANTOS - SP405668

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Documento eletrônico VDA48074522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/06/2025 00:33:14
Código de Controle do Documento: c2c98cc8-2565-4cab-872f-d0f4b82888cf

Brasília, 09 de junho de 2025

Documento eletrônico VDA48074522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/06/2025 00:33:14
Código de Controle do Documento: c2c98cc8-2565-4cab-872f-d0f4b82888cf