SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2779509 - DF (2024/0402728-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS	:	RENATO CHAGAS CORRÊA DA SILVA - MT008184A
		THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
AGRAVADO	:	PEDRO COSTA PAIXAO
ADVOGADA	:	ELIANE FERNANDES MILHOMENS - DF050442

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI N° 9.514/1997. GARANTIA DE ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO DO CONTRATO. AUSÊNCIA. IMPRESCINDIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que inadmitiu recurso especial com fundamento na Súmula 7 do STJ, alegando a ausência de prova de averbação do contrato de alienação fiduciária no Ofício de Imóveis competente.

2. A parte agravante sustenta que é desnecessário o exame das provas no caso em exame já que o cerne da questão veiculada no recurso especial reponta em saber se os artigos 26 e 27 da Lei n° 9.514/1997 têm aplicabilidade em detrimento do diploma consumerista mesmo na ausência de averbação do contrato com pacto adjeto de alienação fiduciária no Ofício de Imóveis competente para a execução da garantia.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de registro do contrato de alienação fiduciária impede a aplicação dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, prevalecendo o Código de Defesa do Consumidor.

III. Razões de decidir

4. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

5. A Segunda Seção assentou, no julgamento do EREsp n. 1.866.844/SP que, embora a ausência do registro não

Documento eletrônico VDA50561947 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 16/09/2025 16:30:51
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2025. Código de Controle do Documento: 2f5be0be-fb16-4151-86da-71f343af23bc

prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.
IV. Dispositivo
6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de setembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA50561947 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 16/09/2025 16:30:51
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2025. Código de Controle do Documento: 2f5be0be-fb16-4151-86da-71f343af23bc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2779509 - DF (2024/0402728-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS	:	RENATO CHAGAS CORRÊA DA SILVA - MT008184A
		THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
AGRAVADO	:	PEDRO COSTA PAIXAO
ADVOGADA	:	ELIANE FERNANDES MILHOMENS - DF050442

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI N° 9.514/1997. GARANTIA DE ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO DO CONTRATO. AUSÊNCIA. IMPRESCINDIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que inadmitiu recurso especial com fundamento na Súmula 7 do STJ, alegando a ausência de prova de averbação do contrato de alienação fiduciária no Ofício de Imóveis competente.

2. A parte agravante sustenta que é desnecessário o exame das provas no caso em exame já que o cerne da questão veiculada no recurso especial reponta em saber se os artigos 26 e 27 da Lei n° 9.514/1997 têm aplicabilidade em detrimento do diploma consumerista mesmo na ausência de averbação do contrato com pacto adjeto de alienação fiduciária no Ofício de Imóveis competente para a execução da garantia.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de registro do contrato de alienação fiduciária impede a aplicação dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, prevalecendo o Código de Defesa do Consumidor.

III. Razões de decidir

4. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do

Documento eletrônico VDA50322703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 08/09/2025 16:19:38
Código de Controle do Documento: 729c4114-9324-49d8-b385-bc1697a90544

devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

5. A Segunda Seção assentou, no julgamento do EREsp n. 1.866.844/SP que, embora a ausência do registro não prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

IV. Dispositivo

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto contra decisão da Presidência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que inadmitiu o recurso especial com fundamento na Súmula 7 desta Corte Superior, o qual transcrevo para que integre o relatório (e-STJ fls. 869):

> *II – O recurso é tempestivo, regular o preparo, as partes são legítimas e há interesse recursal.*
>
> *Em análise aos pressupostos constitucionais de admissibilidade, verifica-se que o recurso especial não merece ser admitido quanto à apontada afronta aos artigos 26 e 27, ambos da Lei 9.514/1997, bem como quanto ao invocado dissídio pretoriano.* ***Com efeito, a turma julgadora afastou a incidência da Lei 9.514/1997 ao caso em exame com base na assertiva de que "não há nos autos prova de que contrato com pacto de alienação fiduciária foi averbado no Ofício de Imóveis competente" (ID 56295935).***
>
> *Assim, rever a decisão colegiada nesse aspecto é medida que esbarra no veto do enunciado 7 da Súmula do STJ, também aplicável aos recursos especiais interpostos na alínea "c" do permissivo constitucional (AgInt no AREsp n. 2.433.171/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/6/2024, DJe de 12/6/2024).*
>
> *Quanto à pretendida inversão dos ônus da sucumbência trata-se de pleito que refoge à competência desta Presidência.*
>
> *III – Ante o exposto, INADMITO o recurso especial.*
>
> *Publique-se.*
>
> *[Grifos próprios]*

A parte agravante argumenta, todavia, que é desnecessário o exame das provas no caso em exame já que o cerne da questão veiculada no recurso especial reponta em saber se os artigos 26 e 27 da Lei n° 9.514/1997 têm

Documento eletrônico VDA50322703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 08/09/2025 16:19:38
Código de Controle do Documento: 729c4114-9324-49d8-b385-bc1697a90544

aplicabilidade em detrimento do diploma consumerista mesmo na ausência de averbação do contrato com pacto adjeto de alienação fiduciária no Ofício de Imóveis competente para a execução da garantia.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

Assiste razão à recorrente quanto à desnecessidade de reexame das provas do processo, tendo sido suficientemente destacado pelo Tribunal de origem o substrato fático relevante para responder à questão jurídica veiculada no recurso especial (e-STJ fls. 883):

> *O Tribunal a quo afastou a incidência da Lei 9.514/1997 sob a justificativa de que "não há nos autos prova de que contrato com pacto de alienação fiduciária foi averbado no Ofício de Imóveis competente". Contudo, este posicionamento diverge de julgados de outros tribunais que tratam da questão de forma diversa, configurando dissídio pretoriano, o que justifica a admissão do Recurso Especial com base na alínea "c" do permissivo constitucional.*
>
> *[Grifos próprios]*

Mesmo com base nesse elemento fático, a recorrente entende que o acórdão do Tribunal de origem teria negado vigência aos artigos 26 e 27 da Lei n° 9.514/1997 ao entender que eles restaram inaplicáveis diante da ausência de prova nos autos de que o contrato com pacto de alienação fiduciária tenha sido averbado no Ofício de Imóveis competente, dando, portanto, prevalência ao Código de Defesa do Consumidor em detrimento da lei específica. Cuida-se, no aspecto, de responder à questão sobre se a ausência de registro do pacto de alienação fiduciária desautoriza a aplicação dos artigos 26 e 27 da Lei n° 9.514/1997.

Quanto a essa questão já se manifestou essa Corte no sentido de que o registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é sim imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de

Documento eletrônico VDA50322703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 08/09/2025 16:19:38
Código de Controle do Documento: 729c4114-9324-49d8-b385-bc1697a90544

Registro de Imóveis, nos moldes do artigo 26 da Lei n° 9.514/1997. Portanto, embora a ausência de registro não prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto nos artigos 26 e 27 da Lei n° 9.514/1997.

A propósito:

> *RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE. 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. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.*
>
> *2.* ***O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.***
>
> *3.* ***A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.***
>
> *4. 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.*
>
> *5. Recurso especial provido.*

Documento eletrônico VDA50322703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 08/09/2025 16:19:38
Código de Controle do Documento: 729c4114-9324-49d8-b385-bc1697a90544

(REsp n. 2.180.761/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025.)

CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. FINANCIAMENTO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. APLICAÇÃO DO CDC. TEMA 1.095/STJ.

1. A controvérsia dos autos limita-se à possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos sujeitos à Lei n. 9.514 /97, que regulamenta a alienação fiduciária.

2. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto ao Tema Repetitivo n. 1095, que estabelece: "Nos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrados em cartório, a resolução do pacto, em caso de inadimplência do devedor regularmente constituído em mora, deve seguir o procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando, assim, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

3. ***A Segunda Seção assentou, no julgamento do EREsp n. 1.866.844 /SP que, embora a ausência do registro não prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.***

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.667.712/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025.)

Logo, embora o agravo seja conhecível, o recurso especial esbarra no óbice da Súmula 83 desta Corte Superior diante da consolidada jurisprudência sobre o tema. Ante o exposto, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Diante da verba sucumbencial fixada na origem, majoro o percentual de honorários devidos pela recorrente ao recorrido para 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA50322703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 08/09/2025 16:19:38
Código de Controle do Documento: 729c4114-9324-49d8-b385-bc1697a90544

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.779.509 / DF

Número Registro: 2024/0402728-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07425035420228070001

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADOS	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
		RENATO CHAGAS CORRÊA DA SILVA - MT008184A
AGRAVADO	:	PEDRO COSTA PAIXAO
ADVOGADA	:	ELIANE FERNANDES MILHOMENS - DF050442

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA50543122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/09/2025 00:36:30
Código de Controle do Documento: 958634eb-7ae3-4312-835c-2dc4e4ecca63

Brasília, 15 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50543122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/09/2025 00:36:30
Código de Controle do Documento: 958634eb-7ae3-4312-835c-2dc4e4ecca63