



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2879754 - GO (2025/0084035-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **LUCIANO ARROYO**
ADVOGADOS : **SÉRGIO AMARAL MARTINS - GO026828**
: **FERNANDO AMARAL MARTINS - GO016427**
AGRAVADO : **FGR URBANISMO MATA DO ALGODAO LTDA**
ADVOGADO : **JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIMENTO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. NEGÓCIO JURÍDICO EFICAZ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A ausência do registro em cartório não prejudica a eficácia da alienação fiduciária com cláusula fiduciária. Incidência do Tema 1.095 da Corte Cidadã.
2. O dissenso jurisprudencial deve ser comprovado por certidão, cópia, ou citação do repositório de jurisprudência, oficial ou credenciado, inclusive em mídia eletrônica, em que tiver sido publicada a decisão divergente, ou ainda pela reprodução do julgado disponível na internet, com indicação da respectiva fonte
3. Agravo conhecido para negar provimento ao 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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2879754 - GO (2025/0084035-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LUCIANO ARROYO
ADVOGADOS : SÉRGIO AMARAL MARTINS - GO026828
FERNANDO AMARAL MARTINS - GO016427
AGRAVADO : FGR URBANISMO MATA DO ALGODAO LTDA
ADVOGADO : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIMENTO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. NEGÓCIO JURÍDICO EFICAZ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A ausência do registro em cartório não prejudica a eficácia da alienação fiduciária com cláusula fiduciária. Incidência do Tema 1.095 da Corte Cidadã.
2. O dissenso jurisprudencial deve ser comprovado por certidão, cópia, ou citação do repositório de jurisprudência, oficial ou credenciado, inclusive em mídia eletrônica, em que tiver sido publicada a decisão divergente, ou ainda pela reprodução do julgado disponível na internet, com indicação da respectiva fonte
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUCIANO ARROYO (LUCIANO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS, assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C /C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO. INCOMPORTABILIDADE DE REAVALIAÇÃO DO TEMA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (LEI Nº 9.514/1997). REGISTRO EM CARTÓRIO. PRESCINDIBILIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. PREQUESTIONAMENTO. SENTENÇA MANTIDA. 1. A competência do juízo, suscitada em sede de contrarrazões, trata-se de matéria já apreciada e decidida no julgamento do Conflito de Competência, restando inoportável a retomada da discussão acerca de referido tema. 2. O negócio fiduciário é aquele pelo qual o fiduciante, com fito de garantir uma obrigação, transmite a propriedade de uma coisa ou a titularidade de um direito ao fiduciário, o qual, este último, tem o dever de proceder a devolução do bem se cumprido o encargo assumido por aquele. Considera-se fiduciária, assim, a propriedade resolúvel de coisa ou direito que o devedor fiduciante, com escopo de garantia, transfere ao credor fiduciário. 3. Apesar da celeuma instaurada sobre o tema, a jurisprudência do STJ entende que não é necessário o registro do contrato garantido por alienação fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis para que o pacto tenha validade e eficácia, visto que tal providência tem apenas o intuito de dar ciência a terceiros. 4. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp n. 1.866.844/SP, reinterpreta o Tema n. 1.095, fixado sob a sistemática dos recursos repetitivos, definiu que a ausência de registro do contrato de financiamento imobiliário, com cláusula de alienação fiduciária, não afasta o rito especial da Lei n. 9.514/1997, de forma que não se admite a rescisão do contrato por outros meios. 5. É dispensável a referência expressa aos dispositivos legais e constitucionais tidos por violados, pois o exame da controvérsia, à luz dos temas invocados, é suficiente para caracterizar o prequestionamento da matéria. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA

No presente inconformismo, LUCIANO defendeu que deve ser superado o óbice da Súmula nº 83 do STJ.

Foi apresentada contraminuta às, e-STJ, fls. 617-624.

É o relatório

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, LUCIANO alegou a violação dos arts. 23, 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 e contrariedade a decisões de outro Tribunal, ao sustentar que seria imprescindível o registro do contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjetivo de alienação fiduciária em cartório, juntamente com a condição de inadimplência, para que se admita a constituição extrajudicial em mora.

Sobre o tema, assim se manifestou o voto condutor do acórdão recorrido:

A controvérsia recursal cinge-se a definir se o registro do contrato de compra e venda no competente Registro de Imóveis, previsto no artigo 23 da Lei n. 9.514/1997, é imprescindível ao aperfeiçoamento da alienação fiduciária, de modo a afastar a aplicação do disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor. Pois bem. O pacto de Alienação Fiduciária (mov. 01, arquivos 04/05), não foi registrado na escritura do imóvel nº 28, Qd. 22, área de 427,18m2, localizado no Loteamento Fechado denominado Jardins Bolonhano Município de Senador Canedo/GO sob a matrícula nº 31.936, antes do ajuizamento da ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos em .27/11 /2019. Todavia, é cediço que a inexistência de registro da alienação fiduciária não retira a validade ou eficácia do negócio jurídico, porquanto o registro tem finalidade exclusiva de dar publicidade perante terceiro. Tal entendimento encontra-se consagrado pelo princípio da autonomia da vontade (art. 421 CC), bem como da boa-fé objetiva que regem as contratações, vedando-se o comportamento contraditório (art. 422 CC), de modo que, como dito, a ausência de registro do instrumento de alienação fiduciária, não lhe retira suas características ou o torna ineficaz. Com efeito, no julgamento dos Recursos Especiais n. 1891498 /SP e n.1894504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, em 26/10/2022 fixou a seguinte tese acerca da matéria:

Tema nº 1095. Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Não obstante, a mesma Segunda Seção, no julgamento do EREsp n.1.866.844/SP, publicado no DJe do dia 09/10/2023, reinterpreta o tema debatido, assentou o entendimento no sentido de que a ausência de registro do contrato de financiamento imobiliário, com cláusula de alienação fiduciária, não afasta o rito especial da Lei n. 9.514/1997, de forma que não se admite a rescisão do contrato por outros meios. Confira-se:

[...].

Nesse contexto, forçoso reprisar, ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do artigo 23 da Lei n.º 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência, a afastar a nulidade de que trata o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor. Noutro norte, afasta-se, desde logo, eventual argumento de que o recorrido/apelado não teria notificado o recorrente /apelante para purgar a mora, uma vez que foi este que ajuizou a ação para revisão de cláusulas contratuais e/ou rescisão contratual, razão pela qual não pode argumentar que não estava ciente da mora, sob pena de comportamento contraditório, isso porque, a última parcela quitada pelo apelante é datada de 20/10/2019, conforme o demonstrativo de pagamentos (mov. 31, arquivo 6). Outrossim, consta dos autos que o pacto de alienação fiduciária adjeto do contrato foi registrado sob a matrícula nº 33.759, no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Senador Canedo (mov. 31, arquivo 8.2). Consta ainda, Certidão de Notificação Extrajudicial intimando o apelante a purgar a mora (mov. 31, arquivo 8) e, Certidão de que o apelante e sua esposa não compareceram para efetuarem pagamento solicitado, conforme estipulado nas Notificações de Intimação registradas sob nº 1.282.170 e 1.282.171 (mov. 31, arquivo 8.1). No mais, o diploma normativo - Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e posterior ao Código de Defesa do Consumidor. Logo, nessas circunstâncias, o inadimplemento do devedor fiduciante enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da lei especial. Nesses termos, também já decidiu o STJ:[...]. Portanto, diante da natureza do negócio jurídico sub judice, não se aplicam as disposições do Código de Defesa do Consumidor, devendo ser observada a Lei nº 9.514/97, o que afasta a possibilidade de rescisão do negócio pelo devedor fiduciante, com restituição de valores pagos (e-STJ, fls. 488-491).

Este Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp nº 1.866.844/SP, reinterpretando o Tema nº 1.095 do STJ, definiu o entendimento de que, nos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, a ausência do registro em cartório não prejudica a eficácia do negócio jurídico. Fez-se, porém, a ressalva quanto ao procedimento de execução extrajudicial disciplinada pela Lei nº 9.514/97, 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 9.514/97.

Segue a ementa do julgado:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE. 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. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência. 3. O registro, conquanto despendendo 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. 4. 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. 5. Embargos de divergência não providos. (EREsp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 9/10/2023, DJe de 27/9/2023)

Colhe-se, ainda, por oportuno, recente precedente desta Terceira Turma quanto ao tema:

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)

Por fim, quanto ao alegado dissídio jurisprudencial sustentado, LUCIANO não cuidou de demonstrar minimamente o dissídio alegado.

Isso porque o dissenso jurisprudencial deve ser comprovado por certidão, cópia, ou citação do repositório de jurisprudência, oficial ou credenciado, inclusive em mídia eletrônica, em que tiver sido publicada a decisão divergente, ou ainda pela reprodução do julgado disponível na internet, com indicação da respectiva fonte, providência não adotada pela parte.

No entanto, LUCIANO, em sua peça de interposição do apelo nobre, limitou-se a, quando do cotejo analítico, transcrever trechos de julgados do TJDF.

Esta Corte vem exigindo a efetiva e devida comprovação do dissídio alegado.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ POR AMBAS AS ALÍNEAS DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AUSÊNCIA/DEFICIÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. NÃO INDICAÇÃO DO REPOSITÓRIO OFICIAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "o conhecimento do recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional requisita a demonstração analítica da divergência jurisprudencial invocada, não apenas por intermédio da transcrição dos trechos dos acórdãos [...] que configuram o dissídio, mas também da indicação das circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, o que não ocorreu in casu" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.318.991/SP, Relator o Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023).

4. Além disso, o dissenso jurisprudencial deve ser comprovado por certidão, cópia, ou citação do repositório de jurisprudência, oficial ou credenciado, inclusive em mídia eletrônica, em que tiver sido publicada a decisão divergente, ou ainda pela reprodução do julgado disponível na internet, com indicação da respectiva fonte, providência não adotada pela parte.

5. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a incidência da Súmula n. 7/STJ impossibilita o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.470.214/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024)

Assim, o recurso de LUCIANO não merece provimento.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de FGR URBANISMO MATA DO ALGODAO LTDA., limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.879.754 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0084035-8

Número de Origem:

568425335 56842533520198090051

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUCIANO ARROYO

ADVOGADOS : SÉRGIO AMARAL MARTINS - GO026828

FERNANDO AMARAL MARTINS - GO016427

AGRAVADO : FGR URBANISMO MATA DO ALGODAO LTDA

ADVOGADO : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025