



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfr no RECURSO ESPECIAL Nº 2234349 - GO(2025/0265916-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : RESIDENCIAL BUENA VISTA SPE LTDA
ADVOGADOS : RICARDO DE MORAIS FURTADO - GO022868
CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925
RECORRIDO : ARIOMAR SILVA RESENDE
ADVOGADO : ANA PAULA OLIVEIRA MARTINS MIOTTO - GO038746

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. PROPOSTA DE AFETAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. ARTS. 1.036 E SEQUENTES DO CPC. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. DETERMINAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.

1. Delimitação da controvérsia: definir se, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária não levado a registro, devem ser aplicadas à hipótese de rescisão do pacto as disposições da Lei nº 9.514/97 ou do Código de Defesa do Consumidor.

2. Afetação do recurso especial ao rito dos arts. 1.036 e seguintes do CPC.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção, por unanimidade, afetar o recurso especial ao rito dos recursos repetitivos (arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ), nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora, para delimitar a seguinte controvérsia: "Definir se, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária não levado a registro, devem ser aplicadas à hipótese de rescisão do pacto as disposições da Lei nº 9.514/97 ou do Código de Defesa do Consumidor". Por unanimidade, determinar a suspensão do processamento de todos os recursos especiais e dos agravos em recurso especial, em trâmite nos Tribunais locais ou no STJ, que versem sobre idêntica questão.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 17 de março de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2234349 - GO(2025/0265916-7)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **RESIDENCIAL BUENA VISTA SPE LTDA**
ADVOGADOS : **RICARDO DE MORAIS FURTADO - GO022868**
: **CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925**
RECORRIDO : **ARIOMAR SILVA RESENDE**
ADVOGADO : **ANA PAULA OLIVEIRA MARTINS MIOTTO - GO038746**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. PROPOSTA DE AFETAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. ARTS. 1.036 E SEGUINTE DO CPC. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. DETERMINAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.

1. Delimitação da controvérsia: definir se, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária não levado a registro, devem ser aplicadas à hipótese de rescisão do pacto as disposições da Lei nº 9.514/97 ou do Código de Defesa do Consumidor.
2. Afetação do recurso especial ao rito dos arts. 1.036 e seguintes do CPC.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por RESIDENCIAL BUENA VISTA SPE LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 10/4/2025.

Concluso ao gabinete em: 17/11/2025.

Ação: de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas, ajuizada originalmente por GUIOMAR BOTELHO DE RESENDE à ora recorrente em 29/8/2017.

Sentença: de procedência dos pedidos formulados na petição inicial e improcedência da reconvenção.

Acórdão: conheceu em parte da apelação interposta pela ora recorrente e, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. PRECLUSÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. CDC. RESCISÃO CONTRATUAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. DEVOLUÇÃO IMEDIATA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, referente a contratos de compra e venda de imóveis com pacto de alienação fiduciária, não registrados no Registro de Imóveis. O apelante alega a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97, mesmo sem o registro, e a inadequação do percentual de retenção fixado na sentença. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. As questões em discussão são: (i) Impugnação à gratuidade da justiça; (ii) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (CDC) ou da Lei nº 9.514/97, diante da ausência de registro do contrato de alienação fiduciária; (iii) o percentual adequado para retenção dos valores pagos pelo comprador em caso de rescisão contratual; e (iv) a forma de devolução das parcelas pagas. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A oposição à concessão da gratuidade da justiça deve ser manejada no primeiro momento oportuno à parte contrária, consoante disposição do art. 100 do CPC, sob pena de preclusão. Na hipótese vertente, o benefício da justiça gratuita, pleiteado na inicial, foi concedido em decisão interlocutória, mas deixou de ser impugnado em sede de contestação, de modo que, alegado posteriormente, não deve ser conhecido. 4. A ausência de registro do contrato de alienação fiduciária impede a sua eficácia, afastando a aplicação da Lei nº 9.514/97 e tornando aplicável o CDC. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) firmou entendimento de que, sem o registro, aplica-se o CDC (TEMA 1095/STJ). 5. A Súmula 543/STJ estabelece os parâmetros para a restituição de valores em contratos de compra e venda de imóvel rescindidos, permitindo retenção parcial em caso de culpa do comprador, em percentual entre 10% e 25%, a depender do caso concreto. A retenção de 10%, como fixado na sentença, mostra-se razoável. 6. A Súmula 543/STJ e o Tema 577/STJ determinam a devolução imediata e integral das

parcelas pagas, vedando o parcelamento. A taxa de fruição é indevida para lotes não edificados. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Apelação cível conhecida em parte e nesta desprovida. Tese de julgamento: "1. A ausência de registro do contrato de alienação fiduciária impõe a aplicação do CDC. 2. O percentual de retenção de 10% é razoável. 3. A devolução dos valores deve ser imediata e integral." Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/97; Código de Defesa do Consumidor; CPC, art. 100; CPC, art. 85, § 11, CPC. Jurisprudências relevantes citadas: Súmula 543/STJ; Tema 1095/STJ; Tema 577/STJ. (e-STJ fls. 457-474).

Embargos de declaração: opostos pela ora recorrente, foram desacolhidos (e-STJ fls. 500-511).

Recurso especial: alega violação dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97 e do art. 32-A da Lei n.º 13.786/18, bem como dissídio jurisprudencial. Assinala que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da aplicabilidade do procedimento previsto nos artigos 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97 aos contratos relativos à alienação fiduciária, bem como no sentido do afastamento da aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de bem imóvel com alienação fiduciária em garantia (Tema 1.095/STJ). Sustenta que tal entendimento aplica-se também à hipótese na qual se verifica a ausência de registro do contrato. Assinala que, embora o registro do contrato constitua fator de eficácia perante terceiros, sua ausência não tem o condão de invalidar o negócio jurídico, tampouco prejudicando a sua eficácia entre as partes contratantes. Refere que, na hipótese, a lei especial (Lei n.º 9.514/97) prevalece sobre a lei geral (Código de Defesa do Consumidor). Aduz que, para a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos, é necessário seguir o procedimento previsto nos artigos 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97, sob pena de desconsideração da garantia contratual livremente convencionada pelas partes. Refere que, na hipótese, o percentual de retenção deve ser fixado em 25% dos valores pagos. Pede provimento, "para que prevaleça o entendimento da Lei Federal nº 9.514 de 1997, nos artigos 26 e 27 e, assim, reforme o acórdão recorrido, reconhecendo a aplicação da Lei de Alienação Fiduciária ao caso concreto, ainda que ausente o registro" (e-STJ fls. 515-544).

Juízo de admissibilidade: o TJ/GO não admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 579-583).

Decisão do Presidente da Comissão Gestora de Precedentes e Ações Coletivas: determinou a conversão do agravo interposto pela recorrente em recurso especial e selecionou-o, juntamente com o REsp 2.228.137/SP e o REsp 2.226.954/SP, como representativo da seguinte controvérsia: "definir a

legislação aplicável para a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, com pacto adjeto de alienação fiduciária, sem registro no cartório de imóveis." (e-STJ fls. 619-620).

Manifestação do MPF: devidamente intimado, o órgão ministerial opinou "no sentido da possibilidade de seleção deste recurso como representativo da controvérsia para que seja afetado sob o rito dos repetitivos." (e-STJ fls. 625-629).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito do presente incidente é verificar se os recursos especiais selecionados como representativos de controvérsia preenchem os requisitos necessários à afetação ao rito dos recursos especiais repetitivos definido nos arts. 1.036 e seguintes do CPC.

1. A questão jurídica objeto dos recursos especiais, na forma delimitada pelo Ministro Presidente da Comissão Gestora de Precedentes e Ações Coletivas, consiste em "definir a legislação aplicável para a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, com pacto adjeto de alienação fiduciária, sem registro no cartório de imóveis."

2. Os requisitos para a afetação de recursos especiais ao rito dos repetitivos podem ser inferidos do art. 1.036, *caput* e § 6º do CPC e do art. 257-A, § 1º do RISTJ, correspondendo, em síntese: I) ao fato de o processo veicular matéria de competência do STJ; II) à existência uma multiplicidade de recursos especiais com fundamento em idêntica questão de direito; III) ao atendimento, pelos recursos selecionados, dos pressupostos recursais genéricos e específicos; IV) à circunstância de os recursos especiais não possuírem vício grave que impeça seu conhecimento; e V) ter havido abrangente argumentação e discussão a respeito da questão a ser decidida.

3. A matéria veiculada nos presentes recursos especiais tem natureza infraconstitucional, porquanto se refere à interpretação de norma constante em lei federal.

4. A questão possui, ainda, potencialidade de replicação em processos em diversos outros Tribunais locais, reputando-se satisfeito, na espécie, o requisito da existência de multiplicidade ou de potencial multiplicidade de recursos com fundamento em idêntica questão de direito.

5. Ademais, não se verifica a presença de vício grave que comprometa o conhecimento dos recursos especiais aqui selecionados como representativos de controvérsia, que atendem, em um exame perfunctório, aos pressupostos recursais genéricos e específicos.

6. Observa-se, em acréscimo, que, além de a questão jurídica selecionada ter grande relevância, os recursos especiais selecionados atendem satisfatoriamente ao requisito do art. 1.036, § 6º do CPC, pois

estão subsidiados em argumentação e discussão suficientemente abrangentes a respeito do tema selecionado.

7. Quanto à salvaguarda da segurança jurídica - a exigir que somente sejam afetados ao rito dos recursos repetitivos aqueles temas que já tenham sido objeto de julgados proferidos no âmbito dos órgãos colegiados do STJ - verifica-se haver acórdãos das Turmas da Segunda Seção, o que evidencia a maturidade do debate envolvido na solução da presente controvérsia.

8. Diversos julgados da Terceira Turma trataram do tema, alguns deles muito recentes, como se exemplifica: AREsp 2.451.445/GO, Terceira Turma, DJEN 1º/12/2025; REsp 2.235.005/SP, Terceira Turma, DJEN 13/11/2025; AREsp 2.819.630/GO, Terceira Turma, DJEN 6/11/2025; AREsp 2.803.138/GO, Terceira Turma, DJEN 23/10/2025; AgInt no REsp 2.169.924/SP, Terceira Turma, DJEN 28/2/2025; AgInt no REsp 2.020.649/GO, Terceira Turma, DJe 15/3/2023.

9. Da mesma forma, podem ser identificados os seguintes julgados da Quarta Turma: AgInt no REsp 2.106.754/SP, Quarta Turma, DJe 3/7/2024; AgInt no AREsp 2.142.821/GO, Quarta Turma, DJe 6/6/2024; AgInt no REsp 1.870.092/SP, Quarta Turma, DJe 7/12/2023.

10. Dos referidos julgados, é possível depreender a ausência de uniformidade de entendimentos acerca da questão jurídica em discussão.

11. Em adição a isso, constata-se que, no julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção, por unanimidade, fixou, na data de 26/10/2022, a seguinte tese: "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". (Grifo nosso.)

12. Permanece, contudo, pendente de apreciação a questão atinente à legislação aplicável à hipótese de ausência de registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia fiduciária, mostrando-se oportuna a sua afetação ao rito dos recursos especiais repetitivos para que as situações sejam devidamente distinguidas.

13. Assim, por se tratar de questão relevante para a atividade jurisdicional das Turmas de Direito Privado, reputo salutar o imediato

enfrentamento da matéria pela Segunda Seção por meio do rito qualificado dos repetitivos, com a fixação de tese, de forma a uniformizar a interpretação da legislação infraconstitucional federal e evitar decisões divergentes nos tribunais.

Reconhecida a relevância econômica, social e jurídica da matéria e por considerar oportuno o enfrentamento imediato do tema, proponho a afetação dos presentes recursos especiais ao rito dos arts. 1.036 e seguintes do CPC para que a Segunda Seção se manifeste sobre o seguinte tema, assim delimitado: **"Definir se, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária não levado a registro, devem ser aplicadas à hipótese de rescisão do pacto as disposições da Lei nº 9.514/97 ou do Código de Defesa do Consumidor."**

Proponho, em adição, nos termos do art. 1.037, II do CPC, a suspensão do processamento de todos os recursos especiais e dos agravos em recurso especial, em trâmite nos Tribunais locais ou no STJ, que versem sobre idêntica questão.

Comunique-se, com cópia da decisão colegiada de afetação, aos eminentes Ministros do STJ e aos Presidentes dos Tribunais de Justiça e dos Tribunais Regionais Federais.

Em seguida, dê-se vista ao Ministério Público Federal, para parecer, nos termos do art. 1.038, III, § 1º do CPC.

Cumpra-se.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2025/0265916-7

ProAfR no
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.234.349 / GO

Números Origem: 02149854720178090105 21498547 2149854720178090105

Sessão Virtual de 11/03/2026 a 17/03/2026

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Secretário

Bel. DIMAS DIAS PINTO

ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Responsabilidade do Fornecedor - Indenização por Dano Moral - Inclusão Indevida em Cadastro de Inadimplentes

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE : RESIDENCIAL BUENA VISTA SPE LTDA
ADVOGADOS : RICARDO DE MORAIS FURTADO - GO022868
CARLOS EDUARDO CAMPOS RESENDE - GO037925
RECORRIDO : ARIOMAR SILVA RESENDE
ADVOGADO : ANA PAULA OLIVEIRA MARTINS MIOTTO - GO038746

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Segunda Seção, por unanimidade, afetou o recurso especial ao rito dos recursos repetitivos (arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ), nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora, para delimitar a seguinte controvérsia: "Definir se, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária não levado a registro, devem ser aplicadas à hipótese de rescisão do pacto as disposições da Lei nº 9.514/97 ou do Código de Defesa do Consumidor". Por unanimidade, determinou a suspensão do processamento de todos os recursos especiais e dos agravos em recurso especial, em trâmite nos Tribunais locais ou no STJ, que versem sobre idêntica questão.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

C54265554=311<5;11@

2025/0265916-7 - REsp 2234349 Petição : 2026/001J321-6 (ProAfR)