



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2226954 - SP(2025/0295352-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SERGIO GAZZA NETO
RECORRENTE : NATHALIA CARVALHO CAVIQUIOLI GAZZA
ADVOGADO : SÉRGIO GAZZA JUNIOR - SP152931
RECORRIDO : GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A
ADVOGADO : FÁBIO NOLÊTO CRUZ - SP378074

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.

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 2226954 - SP(2025/0295352-3)

RELATORA	: MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	: SERGIO GAZZA NETO
RECORRENTE	: NATHALIA CARVALHO CAVIQUIOLI GAZZA
ADVOGADO	: SÉRGIO GAZZA JUNIOR - SP152931
RECORRIDO	: GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A
ADVOGADO	: FÁBIO NOLÊTO CRUZ - SP378074

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. PROPOSTA DE AFETAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. ARTS. 1.036 E SEQUINTE 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 SÉRGIO GAZZA NETO e NATHALIA CARVALHO CAVIQUIOLI GAZZA, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 26/3/2025.

Concluso ao gabinete em: 17/11/2025.

Ação: de rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas ajuizada pelos ora recorrentes a GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE LTDA em 28/5/2024.

Sentença: de procedência dos pedidos formulados na petição inicial.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pela parte ré, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESCISÃO. 1. Ação de rescisão contratual ajuizada por adquirentes contra a vendedora julgada procedente, declarando-se rescindido o instrumento e condenando-se à devolução de 90% das parcelas pagas. 2. Cinge-se a controvérsia em aferir se a rescisão contratual pode ser realizada judicialmente ou se deve seguir o procedimento previsto na Lei nº 9.514/1997, devido à alienação fiduciária. 3. A resolução contratual deve observar os procedimentos da Lei 9.514/97, independentemente do registro do pacto adjeto de alienação fiduciária (STJ). 4. A ausência de registro não retira a validade do contrato entre as partes, sendo exigido apenas para dar início à alienação extrajudicial perante o Registro de Imóveis. 5. Sentença reformada, com inversão sucumbencial. 6. Recurso provido. (e-STJ fls. 427-436).

Recurso especial: alega violação do art. 23 da Lei n.º 9.514/97. Sustenta que o Tema Repetitivo n.º 1.095 do STJ, segundo o qual, "em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor", não pode ser aplicado à hipótese, uma vez que não houve o registro do contrato. Refere que o percentual de retenção superior a 10% dos valores pagos representa excessiva desvantagem ao consumidor (e-STJ fls. 439-452).

Juízo de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 461-462).

Decisão do Presidente da Comissão Gestora de Precedentes e Ações

Coletivas: selecionou o presente recurso especial, juntamente com o REsp 2.228.137/SP e oREsp 2.234.349/GO, 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. 468-469).

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. 473-477).

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 e § art. 1.036, caput 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: 2025/0295352-3 PROCESSO ELETRÔNICO ProAfR no
REsp 2.226.954 / SP

Número Origem: 10004697620248260458
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 CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE : SERGIO GAZZA NETO
RECORRENTE : NATHALIA CARVALHO CAVIQUIOLI GAZZA
ADVOGADO : SÉRGIO GAZZA JUNIOR - SP152931
RECORRIDO : GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A
ADVOGADO : FÁBIO NOLÊTO CRUZ - SP378074

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.

C54261555138881212912@ 2025/0295352-3 - REsp 2226954 Petição : 2026/001J321-7 (ProAfR)