



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2228137 - SP(2025/0298784-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : VILAS DO RIO REALIZACOES IMOBILIARIAS LTDA  
ADVOGADOS : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694  
ROBERTA DE MATTOS CIUFFO - SP343882  
THOMAS FUSCO NICOLAU - SP521540  
RECORRIDO : SANDRA SANTATERRA  
ADVOGADO : JOZIMAR BRITO DE OLIVEIRA - SP317917

### 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 2228137 - SP(2025/0298784-4)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **VILAS DO RIO REALIZACOES IMOBILIARIAS LTDA**  
**ADVOGADOS** : **JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694**  
: **ROBERTA DE MATTOS CIUFFO - SP343882**  
: **THOMAS FUSCO NICOLAU - SP521540**  
**RECORRIDO** : **SANDRA SANTATERRA**  
**ADVOGADO** : **JOZIMAR BRITO DE OLIVEIRA - SP317917**

### **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 VILAS DO RIO REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

**Recurso especial interposto em:** 16/4/2025.

**Concluso ao gabinete em:** 17/11/2025.

**Ação:** de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas ajuizada por SANDRA SANTATERRA em 22/8/2023.

**Sentença:** de parcial procedência dos pedidos formulados na petição inicial.

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

DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DA CONTRATAÇÃO POR CONVENIÊNCIA DO COMPRADOR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. Preliminar. Pretensão de não conhecimento do recurso interposto pela ré. Afastamento. Recurso interposto contém todos os requisitos necessários para seu conhecimento, especialmente os fundamentos pelos quais se objetiva novo julgamento. Requisitos de admissibilidade recursal presentes. Mérito. Rescisão contratual deve ser regida pelo Código de Defesa do Consumidor. Afastamento da aplicação da Lei nº 9.514/97. Contrato não registrado na matrícula do imóvel. Tema 1095 do STJ. Alienação fiduciária desvirtuada. Confusão entre vendedor e credor fiduciário. Rescisão contratual com devolução dos valores pagos permitida. Artigo 32-A, da Lei 6766/79 não determina a aplicação automática do desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato. Dispositivo legal apenas fixa teto de 10% para o desconto. Caso em que deve ser mantida a restituição pela parte ré de 80% dos valores pagos pela parte autora. Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, §11 do CPC. Majoração da verba honorária devida pela parte ré para 20% do valor da condenação. Recurso não provido. (e-STJ fls. 214-221).

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 21 e 422 do CC, 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97 e 32-A da Lei n.º 6.766/79, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que, na hipótese, a rescisão contratual não deve ser regida pelas disposições do CDC, mas pelas da Lei n.º 9.514/97. Refere que a ausência de registro do contrato de alienação fiduciária não lhe retira a eficácia entre os contratantes, servindo o registro apenas à produção de efeitos perante terceiros. Assinala que o registro não foi realizado por culpa exclusiva da parte adversa. Aduz

que o percentual de retenção e a forma de devolução dos valores devem observar o disposto no artigo 32-A da Lei n.º 6.766/79, incluído pela Lei n.º 13.786/18, que estabelece parâmetros objetivos para tanto (e-STJ fls. 224-252).

**Juízo de admissibilidade:** o TJSP admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 283-285).

**Decisão do Presidente da Comissão Gestora de Precedentes e Ações Coletivas:** selecionou o presente recurso especial, juntamente com o REsp 2.226.954/SP e o REsp 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. 290-291).

**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. 295-301).

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 § caput 6º do CPC art. 1.036, 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: 2025/0298784-4

ProAfR no  
**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.228.137 / SP**

Número Origem: 10381239620238260114

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 : VILAS DO RIO REALIZACOES IMOBILIARIAS LTDA  
ADVOGADO : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694  
ADVOGADOS : ROBERTA DE MATTOS CIUFFO - SP343882  
THOMAS FUSCO NICOLAU - SP521540  
RECORRIDO : SANDRA SANTATERRA  
ADVOGADO : JOZIMAR BRITO DE OLIVEIRA - SP317917

**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.

C542615551301=4012813@

2025/0298784-4 - REsp 2228137 Petição : 2026/001J321-5 (ProAfR)