SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2230700 - MG (2025/0324262-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	GREEN PARK INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADA	:	DANIELA DE VAL CASTRO NERIS - MG096873
RECORRIDO	:	RAFAEL LUCAS DOS SANTOS
ADVOGADO	:	RODRIGO CARDOSO ZAMPOLLI - MG104944

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM GARANTIA EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CDC. APLICAÇÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA. REGISTRO. AUSÊNCIA.
1. O entendimento do tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, quando o devedor não for constituído em mora e quando não houver registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, deve ser afastado o regime especial da Lei nº 9.514/1997, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.
2. Recurso especial não provido.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA52807547 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 02/12/2025 13:37:41
Publicação no DJEN/CNJ de 04/12/2025. Código de Controle do Documento: 09b4b27d-9303-41ca-8d13-079dd18bc54a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2230700 - MG (2025/0324262-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	GREEN PARK INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADA	:	DANIELA DE VAL CASTRO NERIS - MG096873
RECORRIDO	:	RAFAEL LUCAS DOS SANTOS
ADVOGADO	:	RODRIGO CARDOSO ZAMPOLLI - MG104944

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM GARANTIA EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CDC. APLICAÇÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA. REGISTRO. AUSÊNCIA.
1. O entendimento do tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, quando o devedor não for constituído em mora e quando não houver registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, deve ser afastado o regime especial da Lei nº 9.514/1997, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.
2. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GREEN PARK INVESTIMENTOS LTDA., com fundamento no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

> *"APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO UNILATERAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - INICIATIVA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR - CDC - POSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE OU IRREVOGABILIDADE - IRRELEVÂNCIA - DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA - RETENÇÃO - POSSIBILIDADE – EXECUÇÃO DO CONTRATO – PREJUDICADA.*
> *O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o registro do contrato tem natureza constitutiva da propriedade fiduciária e, em caso de ausência de tal formalidade, a alienação fiduciária não produzirá seus efeitos no mundo jurídico. Logo, não registrado no cartório competente o contrato que serve de título à propriedade, não se aplicam as disposições previstas na Lei nº 9.514 /97 às cláusulas que discutem a resolução do contrato de compra e venda e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária. Portanto, deve prevalecer as disposições do Código de Defesa do Consumidor para que seja possível a rescisão unilateral do contrato por iniciativa do promitente comprador.*
> *Nos casos de resilição contratual por iniciativa exclusiva do adquirente, os percentuais de retenção a título de despesas administrativas permitidos pelo Superior Tribunal de Justiça tem sido entre 10% dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago. O caráter irretratável e irrevogável do contrato não é absoluto.*
> *Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica na extinção da execução"* (e-STJ fl. 197).

Documento eletrônico VDA51838667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/10/2025 11:54:28
Código de Controle do Documento: 8b668d8b-6283-451a-87b8-ce077a838e29

Não foram interpostos embargos de declaração.

No recurso especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, sustentando que a ausência de registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis não retira a validade do ajuste entre os contratantes. Assim, afirma que não há falar em rescisão contratual, senão nos termos da Lei nº 9.514/1997.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 289/294), o recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte, firmado no sentido de que, quando o devedor não for constituído em mora e quando não houver registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, deve ser afastado o regime especial da Lei nº 9.514/1997, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM GARANTIA EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CDC. APLICAÇÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA. REGISTRO. ACOLHIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.*
> *1. O entendimento do tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que quando o devedor não for constituído em mora e quando não houver registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária deve ser afastado o regime especial da Lei nº 9.514/1997, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.*
> *2. Rever a conclusão firmada pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que a devedora foi constituída em mora e de que a garantia está devidamente registrada na matrícula do imóvel, demandaria a análise de fatos, de provas e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*
> *3. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a' quanto pela alínea 'c' do permissivo constitucional.*
> *4. Agravo interno não provido"* (AgInt no AREsp 2.647.833/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 17/10/2024).

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C RESCISÃO DE COMPRA E VENDA. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.° 282 DO STF. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1. A matéria referente aos temas dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/1997, 26, VI, da Lei n.º 6.766/1979, 389, 402, 421 e 422 do CC/2002 e 1.026 do NCPC, bem como o dissídio jurisprudencial, não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n.º 282 do STF, aplicável por analogia.*

Documento eletrônico VDA51838667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/10/2025 11:54:28
Código de Controle do Documento: 8b668d8b-6283-451a-87b8-ce077a838e29

2. 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 do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em 26/10/2022, fixou 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'.
3. 'Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor' (REsp n. 1.982.631/SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022).
4. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 2.488.690/GO, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024) .

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, mantida a proporção fixada na origem, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51838667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/10/2025 11:54:28
Código de Controle do Documento: 8b668d8b-6283-451a-87b8-ce077a838e29

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.230.700 / MG

Número Registro: 2025/0324262-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000241559996002 50379545420218130702

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	GREEN PARK INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADA	:	DANIELA DE VAL CASTRO NERIS - MG096873
RECORRIDO	:	RAFAEL LUCAS DOS SANTOS
ADVOGADO	:	RODRIGO CARDOSO ZAMPOLLI - MG104944

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52792536 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:49:27
Código de Controle do Documento: 8867a22f-0648-404f-96a0-8ba8f24631fd