RECURSO ESPECIAL Nº 2240720 - SP(2025/0408060-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	RESIDENCIAL VITORIA DA CONQUISTA I SPE LTDA
RECORRENTE	:	CIPASA VITORIA VDC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049 THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
RECORRIDO	:	TANIA SUELI REBOUCAS NOGUEIRA
ADVOGADO	:	JOSÉ ROBERTO NEVES FERREIRA - SP384996

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 10 DO CPC. DECISÃO SURPRESA. AFASTAMENTO. LEI N. 9.514/1997. TEMA 1.095/STJ . CONTRATO ENTRE PARTICULARES FORA DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE REGISTRO. EFICÁCIA *INTER PARTES* MANTIDA. REGISTRO IMPRESCINDÍVEL PARA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. QUEBRA ANTECIPADA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. REFORMA DO ACÓRDÃO ESTADUAL. PEDIDOS INICIAIS JULGADOS IMPROCEDENTES. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve sentença de rescisão judicial do contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária não registrada, com devolução das parcelas pagas ao consumidor.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional e violação do art. 10 do CPC; (ii) é aplicável a Lei n. 9.514/1997 a contrato celebrado entre particulares, ainda que sem registro; (iii) a ausência de registro impede a eficácia *inter partes* e a incidência dos arts. 26 e 27 em caso de desistência do adquirente.

3. A prestação jurisdicional é entregue de modo suficiente quando o acórdão enfrenta o núcleo da controvérsia e fundamenta a solução

Documento eletrônico VDA56655846 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/05/2026 09:22:53
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2026. Código de Controle do Documento: 45bfb4d7-fd1a-451f-b660-18e46eb96d4f

adotada; o mero inconformismo não caracteriza omissão ou decisão surpresa.

4. A Lei n. 9.514/1997 aplica-se às operações de alienação fiduciária de imóveis firmadas entre particulares(Tema 1.095/STJ). A ausência de registro não afasta a eficácia da avença entre os contratantes, embora o registro seja condição para a execução extrajudicial do procedimento de consolidação da propriedade e leilões.

5. A desistência do adquirente configura quebra antecipada do contrato e atrai, na relação fiduciária, a incidência dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastando a via da resolução judicial com restituição à luz do CDC.

6. Recurso especial conhecido e provido para julgar improcedentes os pedidos iniciais.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA56655846 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/05/2026 09:22:53
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2026. Código de Controle do Documento: 45bfb4d7-fd1a-451f-b660-18e46eb96d4f

RECURSO ESPECIAL Nº 2240720 - SP(2025/0408060-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	RESIDENCIAL VITORIA DA CONQUISTA I SPE LTDA
RECORRENTE	:	CIPASA VITORIA VDC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049 THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
RECORRIDO	:	TANIA SUELI REBOUCAS NOGUEIRA
ADVOGADO	:	JOSÉ ROBERTO NEVES FERREIRA - SP384996

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 10 DO CPC. DECISÃO SURPRESA. AFASTAMENTO. LEI N. 9.514/1997. TEMA 1.095/STJ . CONTRATO ENTRE PARTICULARES FORA DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE REGISTRO. EFICÁCIA *INTER PARTES* MANTIDA. REGISTRO IMPRESCINDÍVEL PARA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. QUEBRA ANTECIPADA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. REFORMA DO ACÓRDÃO ESTADUAL. PEDIDOS INICIAIS JULGADOS IMPROCEDENTES. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve sentença de rescisão judicial do contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária não registrada, com devolução das parcelas pagas ao consumidor.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional e violação do art. 10 do CPC; (ii) é aplicável a Lei n. 9.514/1997 a contrato celebrado entre particulares, ainda que sem registro; (iii) a ausência de registro impede a eficácia *inter partes* e a incidência dos arts. 26 e 27 em caso de desistência do adquirente.

3. A prestação jurisdicional é entregue de modo suficiente quando o acórdão enfrenta o núcleo da controvérsia e fundamenta a solução

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

adotada; o mero inconformismo não caracteriza omissão ou decisão surpresa.

4. A Lei n. 9.514/1997 aplica-se às operações de alienação fiduciária de imóveis firmadas entre particulares(Tema 1.095/STJ). A ausência de registro não afasta a eficácia da avença entre os contratantes, embora o registro seja condição para a execução extrajudicial do procedimento de consolidação da propriedade e leilões.

5. A desistência do adquirente configura quebra antecipada do contrato e atrai, na relação fiduciária, a incidência dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastando a via da resolução judicial com restituição à luz do CDC.

6. Recurso especial conhecido e provido para julgar improcedentes os pedidos iniciais.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RESIDENCIAL VITÓRIA DA CONQUISTA I SPE LTDA. e CIPASA VITÓRIA VDC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (RESIDENCIAL VITÓRIA e CIPASA) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e pedido de tutela provisória de urgência proposta. Sentença de primeiro grau declarou rescindido o contrato, condenou as rés a restituir valores pagos, deduzido percentual de 20%, e confirmou tutela antecipada. 2. A ausência de registro da alienação fiduciária no cartório competente afasta a aplicação da Lei nº 9.514/97 , aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor. 3. Alienação fiduciária instituída em favor da própria vendedora, o que configura expediente abusivo. Burla à faculdade do comprador de desistir do negócio e reaver parte dos valores pagos. 4. A retenção de 20% dos valores pagos é adequada para compensar as despesas operacionais das rés, conforme jurisprudência consolidada. 5. R. sentença que deve ser mantida em sua integralidade. Recurso não provido. Legislação citada: CC, art. 406; CPC, art. 355, I, art. 487, I, art. 85, §2º, §11; Lei nº 9.514/97, arts. 26, 27, 28, 29. Jurisprudência citada: STJ, Tema 1.095; TJSP; Apelação Cível 1001535-47.2017.8.26.0358; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 3ª Vara; Data do Julgamento: 06/08/2019; Data de Registro: 12/08/2019; TJSP; Apelação Cível 1012159-79.2015.8.26.0309; Relator (a): Manoel Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/11/2019; Data de*

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

Registro: 05/11/2019; TJSP; Apelação Cível 1052346-60.2022.8.26.0576; Relator (a): Luis Fernando Cirillo; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025; TJSP; Apelação Cível 1002466-23.2022.8.26.0084; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 3ª Vara; Data do Julgamento: 19/09/2024; Data de Registro: 19/09/2024; TJSP; Apelação Cível 1047553-60.2023.8.26.0506; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/9/2024; Data de Registro: 11/9/2024.

Os embargos de declaração de RESIDENCIAL VITÓRIA e CIPASA foram rejeitados.

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, RESIDENCIAL VITÓRIA e CIPASA apontaram **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, alegando omissão sobre a vedação de decisão surpresa (art. 10 do CPC) e o debate específico sobre a incompatibilidade entre credor fiduciário e alienante (arts. 22, § 1º, e 38 da Lei n. 9.514/97); **(2)** violação do art. 10 do CPC, uma vez que o debate específico sobre a incompatibilidade entre credor fiduciário e alienante não foi previamente discutido pelas partes; **(3)** violação dos arts. 22, § 1º, 26, 27 e 38 da Lei n. 9.514/1997, sustentando que não há restrição legal à utilização da alienação fiduciária pelo próprio vendedor e que a ausência de registro não afasta, entre as partes, a eficácia do pacto fiduciário e o regime dos arts. 26 e 27; **(4)** existência de dissídio jurisprudencial, com cotejo analítico em face do EREsp 1.866.844/SP, Segunda Seção, no qual se firmou que a ausência de registro não retira a eficácia do contrato entre os contratantes.

Houve pedido de efeito suspensivo, por risco de dano grave e possibilidade de êxito do recurso, e afirmação de que a controvérsia não demanda reexame de provas nem interpretação de cláusulas, por se tratar de qualificação jurídica de fatos incontroversos e aplicação de lei federal.

Foram apresentadas contrarrazões por TÂNIA SUELI REBOUÇAS NOGUEIRA (TÂNIA).

O apelo nobre foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

Conheço do recurso especial, o qual merece provimento.

No caso, a autora ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos em contrato de compra e venda de lote, com pacto adjeto de alienação fiduciária, sem registro na matrícula, tendo o Juízo de primeira instância rescindido o contrato, determinado a devolução com retenção de 20%, e confirmado a tutela. Em apelação, a 9ª Câmara manteve integralmente a sentença, assentando que a ausência de registro afasta a Lei n. 9.514/1997 e atrai o Código de Defesa do Consumidor, e que a alienação fiduciária em favor da própria vendedora configura expediente abusivo, com retenção de 20% adequada para recompor despesas.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

Em um primeiro momento, as recorrentes sustentaram a negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, alegando omissão sobre a vedação de decisão surpresa (art. 10 do CPC) e o debate específico sobre a incompatibilidade entre credor fiduciário e alienante (arts. 22, § 1º, e 38 da Lei n. 9.514/97).

Em que pese o esforço empreendido pelas recorrentes, uma análise detida do acórdão proferido pelo TJSP revela que a questão foi devidamente abordada, embora o resultado não tenha sido favorável aos interesses das recorrentes.

Como se extrai do julgado, o acórdão objeto do nobre recurso analisou detidamente o contexto dos autos e fundamentou a sua decisão, senão veja-se dos seguintes trechos:

> *[...] II) As partes celebraram o "Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de cédulas de Crédito Imobiliário e outras Avenças" em 08 de junho de 2017, tendo por objeto o imóvel designado por lote 05, quadra Z do condomínio Cardoso Lessa, situado no Município de Vitória da Conquista BA (fls. 37/80 e fls. 149/193).*
>
> *O contrato originário, com pacto adjeto de alienação fiduciária foi firmado em 08.06.2017, antes da vigência da Lei nº 13.786/18.*
>
> *Conforme documentação trazida pela parte ré, o contrato não foi levado ao registro imobiliário (fls. 149/193).*
>
> *Sustenta a autora que decorridos cinco anos da avença, verificou haver saldo devedor de R$ 154.466,46 e, após pesquisas, constatou que lotes no mesmo local são comercializados por valores entre R$ 95.000,00 e R$ 120.000,00. Requereu a declaração de rescisão por culpa das rés, com a devolução dos valores pagos.*

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

Como pela salientado pela MM. Magistrada na r. sentença de fls. 375/382, a autora não estava em mora e tentou, sem sucesso, quitar o débito existente (conforme e-mail de fl. 82). A corré Cipasa acusou o recebimento da documentação para abertura de processo de rescisão contratual (fl. 82). Portanto, tem-se que a autora não se encontrava em mora, pretendendo apenas o desfazimento do negócio por não mais lhe convir.

III) Inicialmente deve-se ressaltar que garantia não foi registrada na matrícula do imóvel, de maneira que inaplicável a Lei nº 9.514/97, de acordo com a tese fixado pelo E. Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.095): "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." (g.n)

Incontroversa, assim, a possibilidade de desfazimento do negócio, mediante retenção de parte dos valores pagos, em consonância com as Súmulas 1 e 3 desta E. Corte:

"Súmula 1: O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem".

"Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção."

IV) Deve-se ainda salientar que com o advento da Lei Federal nº 9.514/97, foi criada regulamentação legal específica acerca da alienação fiduciária de imóvel, bem assim da extinção do contrato e das consequências dela decorrentes em caso de inadimplemento pelo devedor fiduciante.

Sucede, todavia, que, ao que se tem nos autos, a alienação fiduciária foi constituída pela própria alienante e empreendedora em benefício próprio, com o nítido escopo de impedir o adquirente de pleitear ulterior rescisão contratual e, derradeiramente, de invocar a aplicação do CDC à espécie (cláusula 6, fl. 52).

O instituto da alienação fiduciária foi criado como forma de garantir terceiro financiador da aquisição do imóvel, de maneira a permitir-lhe

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

rápida recuperação do capital investido, no caso de descumprimento pelo adquirente das parcelas do mútuo adquirido.

Este não é o caso dos autos, onde a alienante nada adiantou para merecer garantia fiduciária, mas apenas assumiu o compromisso de entregar coisa futura, mediante pagamento parcelado do preço.

Assim, há desvirtuamento da alienação fiduciária, eis que o vendedor e o credor fiduciário são a mesma pessoa.

[...]

Diante disso, não há como se acolher o argumento da apelante de que a ausência de registro da garantia no registro imobiliário não teria impacto no caso em comento, eis que não há que se falar em aplicação da Lei nº 9.514/97, mas do Código de Defesa do Consumidor pela confusão entre a credora fiduciária e a alienante.

V) Quanto à devolução dos valores pagos, considerando a inaplicabilidade da Lei 13.786/18, afigura-se mais razoável a retenção pela vendedora de 20% dos valores pagos pela adquirente, conforme constou da sentença, porcentagem que compensa razoavelmente os prejuízos decorrentes da resolução do contrato.

Isso porque o comprador não pode ser penalizado coma perda total das prestações pagas ou com grande parte delas, sob pena de enriquecimento ilícito do vendedor. Da mesma forma, a restituição dos valores devidos deve ser feita de uma só vez, imediatamente e não em parcelas.

A restituição parcial dos valores pagos se encontra em consonância com a Súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça dispõe:

STJ, Súmula 543: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"

Tal entendimento encontra-se em consonância com o limite estabelecido pela jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em casos análogos:

[...]

VI) Portanto, diante de todos esses fundamentos, a r. sentença deve ser mantida em sua integralidade.

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

> *Nos termos do art. 85, §11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos à autora para 12% do valor da causa, obedecida a gratuidade judiciária concedida na origem*
>
> *Diante do exposto, nega-se provimento à apelação. (e-STJ, fls. 494/507).*

E no acórdão que rejeitou os embargos de declaração opostos pelos recorrentes, o TJSP complementou sua decisão:

> *Conforme expresso no v. acórdão ora impugnado, ao recurso foi negado provimento, razão pela qual a sentença foi mantida em sua integralidade, não havendo razão para se falar em decisão surpresa proferida no v. acórdão ora impugnado.*
>
> *Destaca-se, igualmente, que garantia não foi registrada na matrícula do imóvel, de maneira que inaplicável a Lei nº 9.514/97, de acordo com a tese fixado pelo E. Superior Tribunal de Justiça (Tema 1.095): "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."*
>
> *É assim, incontroversa a possibilidade de desfazimento do negócio, mediante retenção de parte dos valores pagos, conforme expresso na r. sentença que foi mantida em sua integralidade.*
>
> *É importante lembrar, ademais, que o acórdão, assim como a sentença de primeiro grau, não tem como requisito de validade a obrigatoriedade de conter todas as referências a textos e artigos mencionados pelas partes, porquanto a sua finalidade é compor a lide.*
>
> *Assim, a pretendida revisão do v. aresto só pode ser feita nas instâncias superiores por via do recurso apropriado, se o caso. (e-STJ, fls. 518/520).*

Com efeito, o fato de o resultado da análise não ter sido o desejado pela parte não configura, por si, negativa de prestação jurisdicional ou omissão. O julgador não está obrigado a rebater todos os argumentos das partes, desde que apresente fundamentação suficiente para sustentar sua decisão.

Desse modo, deixa de se verificar negativa da prestação jurisdicional, uma vez que a insurgência das recorrentes manifesta mero inconformismo com o mérito da

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

decisão, o que não se coaduna com a arguida omissão que caracterizaria negativa de prestação jurisdicional.

(2) Da violação do art. 10 do CPC

Na sequência, as recorrentes RESIDENCIAL VITÓRIA e CIPASA afirmaram que o acórdão estadual viola o art. 10 do CPC, uma vez que um dos argumentos da fundamentação do órgão colegiado não foi previamente submetido ao contraditório, qual seja, a incompatibilidade da figura entre o credor fiduciário e a figura do alienante do contrato.

Contudo, não há o que se falar em decisão surpresa quando o acórdão recorrido, diante dos limites da causa de pedir, do pedido e do substrato fático delineado nos autos, realiza a tipificação jurídica da pretensão no ordenamento jurídico posto, aplicando a lei à solução do conflito, até porque a lei deve ser do conhecimento de todos, não podendo ninguém se dizer surpreendido com a sua aplicação.

Dessarte, não configura decisão surpresa o julgamento cujo resultado se insere no desdobramento causal possível e natural da controvérsia e decorre da aplicação do direito aos fatos narrados (AREsp n. 2.660.801/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.).

Outrossim, uma vez que foi mantida a sentença de primeira instância na sua íntegra pelo Tribunal estadual, inexiste decisão surpresa e, por conseguinte, violação da legislação federal.

Logo, o nobre apelo não merece ser provido no ponto.

(3) Da violação dos arts. 22, § 1º, 26, 27 e 38 da Lei n. 9.514/1997

Adiante, RESIDENCIAL VITÓRIA e CIPASA afirmaram que o acórdão estadual viola os arts. 22, § 1º, 26, 27 e 38 da Lei n. 9.514/1997, sustentando que não há restrição legal à utilização da alienação fiduciária pelo próprio vendedor e que a ausência de registro não afasta, entre as partes, a eficácia do pacto fiduciário e o regime dos arts. 26 e 27.

Com razão.

De início, há que se consignar que o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema n. 1.095, firmou o entendimento no sentido de que a Lei n. 9.514/1997 é aplicável a todas as operações de alienação fiduciária de coisa imóvel, inclusive àquelas realizadas entre particulares e fora do Sistema Financeiro Imobiliário (REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022).

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

Assim, a aplicação do regime da alienação fiduciária não se restringe às operações intermediadas por instituições financeiras, abrangendo também os contratos celebrados diretamente entre o incorporador/vendedor e o comprador, desde que contenham cláusula de garantia fiduciária regularmente constituída.

A legislação especial tem por objetivo conferir segurança jurídica às relações contratuais e permitir a retomada extrajudicial do imóvel em caso de inadimplemento, sem que isso implique afronta à proteção do consumidor. A incidência da Lei n. 9.514/97 não exclui a aplicação dos princípios do Código de Defesa do Consumidor, apenas afasta a rescisão judicial quando o contrato prevê garantia fiduciária e execução própria, o que é plenamente compatível com a jurisprudência consolidada do STJ. Nesse sentido, colaciono precedente de minha relatoria:

> *RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/97. TEMA 1.095/STJ. APLICAÇÃO A CONTRATOS CELEBRADOS FORA DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. REGIME JURÍDICO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE DE RESCISÃO JUDICIAL. BOA-FÉ OBJETIVA E FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*
>
> *1. A controvérsia recursal versa sobre a possibilidade de rescisão judicial de contrato de compra e venda de imóvel gravado com alienação fiduciária em garantia, celebrado diretamente entre os adquirentes e a incorporadora, sem a intermediação de agente financeiro.*
>
> *2. O Tribunal de origem aplicou corretamente a tese firmada no Tema 1.095/STJ , segundo a qual a Lei nº 9.514/1997 é aplicável a todas as operações de alienação fiduciária de coisa imóvel, inclusive aquelas realizadas entre particulares e fora do Sistema Financeiro Imobiliário.*
>
> *3. A existência de cláusula de alienação fiduciária regularmente registrada em cartório atrai a incidência dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 , afastando a possibilidade de resolução judicial do contrato e submetendo o inadimplemento ao procedimento extrajudicial específico previsto na legislação especial.*
>
> *4. Inexiste violação dos arts. 421, 422 e 475 do Código Civil, pois o Tribunal estadual reconheceu a validade da avença e concluiu pela*

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

ausência de conduta abusiva ou contrária a boa-fé objetiva, sendo vedado ao Superior Tribunal de Justiça o reexame de matéria fático-probatória(Súmula 7/STJ).

5. Não se configura afronta aos arts. 4º, 6º, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a aplicação da Lei nº 9.514/97 não exclui a incidência dos princípios consumeristas, mas apenas define o regime jurídico especial de execução da garantia fiduciária, inexistindo cláusulas abusivas no contrato.

6. A tese de aplicação incorreta do Tema 1.095/STJ não procede, pois o entendimento firmado em repetitivo abrange, de modo expresso, os contratos firmados fora do Sistema Financeiro Imobiliário, independentemente de eventual identidade entre vendedor e credor fiduciário.

7. A divergência jurisprudencial alegada não foi demonstrada nos moldes legais e regimentais, ausente o necessário cotejo analítico e a similitude fática entre os julgados, além de o acórdão recorrido estar em plena consonância com a jurisprudência dominante desta Corte Superior.

8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 2.198.995/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Outrossim, à vista do contexto fático delineado pelo acórdão recorrido, é igualmente importante destacar que o Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o pedido de resilição do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato, decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97 (AgInt no AREsp n. 1.502.079/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025).

Em igual sentido, colaciono acórdão de minha relatoria:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DESINTERESSE DO ADQUIRENTE. INCIDÊNCIA DA LEI Nº 9.514/97 . DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A resolução de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária por iniciativa do comprador caracteriza quebra antecipada de

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

contrato, ensejando a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97. Precedentes.

2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.698.435/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025.)

Logo, ainda que a recorrida/compradora não estivesse em mora no momento da resilição do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, considerando o pedido unilateral de encerramento do negócio jurídico por desinteresse do adquirente, plenamente possível a aplicação da Lei n. 9.514/97, em especial dos arts. 26 e 27 da referida legislação.

Estabelecidas tais premissas e avançando na fundamentação do nobre apelo, especificamente acerca da necessidade de registro do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, o entendimento anteriormente adotado pela Corte Cidadã foi superado pela Segunda Seção do STJ, em embargos de divergência, oportunidade em que se decidiu que *a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no Registro de Imóveis não retira a validade do ajuste entre os contratantes. Vale ressaltar, no entanto, que, para poder promover a alienação extrajudicial do bem, é necessário que se providencie registro do contrato*. A propósito, segue a ementa do acórdão:

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

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

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 despiciendo 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 Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda S*eção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023.)

No mesmo caminho, trago recentes precedentes de minha relatoria:

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. (AREsp n. 2.879.754/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. APLICABILIDADE DO PROCEDIMENTO ESPECÍFICO DA LEI N. 9.514/97. RECURSO PROVIDO.

1. A ausência de registro da alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não retira a eficácia do contrato entre as partes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.

2. Conforme o entendimento do STJ, em caso de inadimplemento ou desistência do adquirente, o credor fiduciário está autorizado a, após efetivar o registro, promover a alienação do bem em leilão, entregando eventual saldo remanescente ao adquirente, descontados os valores da dívida e das despes as comprovadas. 3. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.235.005/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025)

Nestes termos, havendo o inadimplemento do adquirente, ou mesmo a sua desistência, está o credor fiduciário autorizado a, após efetivar o 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.

Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido colidem com o entendimento firmado nesta Corte, deve ele ser reformado.

Uma vez que foi acolhida a tese recursal pela alínea *a* do inciso III do art. 105 da CF, dou por prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial invocado com fundamento na alínea *c* do mesmo dispositivo constitucional.

Nessas condições, **CONHEÇO DO RECURSO ESPECIAL E DOU-LHE PROVIMENTO** para julgar improcedentes os pedidos iniciais.

Por conseguinte, em razão de sua sucumbência, **CONDENO** a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 15% do valor da causa, observada eventual concessão do benefício da assistência judiciária gratuita em favor da recorrida.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

É o voto.

Documento eletrônico VDA56389263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:40
Código de Controle do Documento: 4f6f1292-2a24-4dce-8c07-6336782a46b7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.240.720 / SP

Número Registro: 2025/0408060-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10021613920238260008

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE :	RESIDENCIAL VITORIA DA CONQUISTA I SPE LTDA
RECORRENTE :	CIPASA VITORIA VDC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS :	LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
	THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
RECORRIDO :	TANIA SUELI REBOUCAS NOGUEIRA
ADVOGADO :	JOSÉ ROBERTO NEVES FERREIRA - SP384996

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA56639878 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 12/05/2026 00:43:54
Código de Controle do Documento: 9d7da9b9-24e9-4645-a565-f19de507a224

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

Brasília, 11 de maio de 2026

Documento eletrônico VDA56639878 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 12/05/2026 00:43:54
Código de Controle do Documento: 9d7da9b9-24e9-4645-a565-f19de507a224