SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2154187 - SP (2024/0236390-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	ORLANDIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO	:	JOSE ROBERTO ABRAO FILHO - SP145603
RECORRIDO	:	JEFFERSON APARECIDO SOLLY
RECORRIDO	:	SONIA APARECIDA MELEGATTI SOLLY
ADVOGADO	:	LEANDRO CEZAR GONÇALVES - SP193918

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO AO RITO DOS REPETITIVOS. DEFINIÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, POR DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE, SEM QUE TENHA OCORRIDO A SUA CONSTITUIÇÃO EM MORA.

1. Delimitação da controvérsia:

1.1. Definir a legislação aplicável para situações de resolução de contratos de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, por desistência do adquirente, sem que tenha ocorrido a sua constituição em mora.

2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 CPC/2015.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) para a delimitação da seguinte questão jurídica: "Definir a legislação aplicável para situações de resolução de contratos de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, por desistência do adquirente, sem que tenha ocorrido a sua constituição em mora"; e, por unanimidade, determinar a suspensão do processamento dos recursos especiais e agravos em recurso especial, em trâmite na segunda instância e/ou no STJ, os quais versem sobre idêntica questão jurídica, conforme proposta do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 13 de maio de 2025.

Documento eletrônico VDA47444737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 15/05/2025 18:50:03
Publicação no DJEN/CNJ de 20/05/2025. Código de Controle do Documento: 1ad69cf6-749d-4af0-8597-7974f0adc270

Ministro Marco Buzzi
Relator

Documento eletrônico VDA47444737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 15/05/2025 18:50:03
Publicação no DJEN/CNJ de 20/05/2025. Código de Controle do Documento: 1ad69cf6-749d-4af0-8597-7974f0adc270

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2154187 - SP (2024/0236390-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	ORLANDIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO	:	JOSE ROBERTO ABRAO FILHO - SP145603
RECORRIDO	:	JEFFERSON APARECIDO SOLLY
RECORRIDO	:	SONIA APARECIDA MELEGATTI SOLLY
ADVOGADO	:	LEANDRO CEZAR GONÇALVES - SP193918

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO AO RITO DOS REPETITIVOS. DEFINIÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, POR DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE, SEM QUE TENHA OCORRIDO A SUA CONSTITUIÇÃO EM MORA.

1. Delimitação da controvérsia:

1.1. Definir a legislação aplicável para situações de resolução de contratos de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, por desistência do adquirente, sem que tenha ocorrido a sua constituição em mora.

2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 CPC/2015.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por **ORLANDIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com fundamento nas alíneas “a” e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, assim ementado (fls. 171/179):

> Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Compra e venda de imóvel. Contrato contendo cláusula de garantia por alienação fiduciária em favor da loteadora. Pretensão recursal apenas para a incidência da Lei n. 9.514/97 ao caso e afastamento do CDC. Impossibilidade - Adquirentes que não se encontravam em mora. Impossibilidade de aplicação das disposições contidas na Lei 9514/97. Relação de consumo configurada entre as partes. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Possibilidade de retenção de parte do

montante pago pela parte autora para custeio de despesas com publicidade e administração do empreendimento. Incidência das Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte de Justiça. Montante retido que deverá ser mantido em 20% dos valores pagos. Sentença mantida. Recurso não provido.

JEFFERSON APARECIDO SOLLY e SÔNIA APARECIDA MELEGATTI SOLLY ajuizaram, em face da ora recorrente, ação de resolução contratual c/c devolução de quantias pagas, aduzindo ter sido firmado com a requerida "contrato particular de compra e venda de imóvel com efeito da escritura pública e financiamento, para aquisição do lote nº 05 da quadra 038 do Loteamento Residencial e Misto Boa Vista I, na cidade de Orlândia/SP."

Alegaram que o financiamento do imóvel foi feito em 120 parcelas, já tendo sido efetuado o pagamento de 65 prestações sustentando que o adimplemento das parcelas se tornou oneroso aos autores, motivo pelo qual requereram a rescisão do contrato com a restituição integral dos valores pagos ou, subsidiariamente, a retenção limitada ao percentual de até 10% (fls. 1/18).

O r. juízo *a quo* julgou parcialmente procedente o pedido a fim de rescindir o contrato e, com fundamento no CDC, condenou a ora recorrente "(...) em restituir 80% das parcelas comprovadamente desembolsadas pela parte autora" (fls. 131 /135). Interposto recurso de apelação (fls. 138/148), o eg. Tribunal de origem, por unanimidade de votos, negou-lhe provimento (fls. 171/179).

Daí a interposição do presente apelo nobre, oportunidade na qual a recorrente aponta violação dos artigos 26 e 27, da Lei n.º 9.514/97.

Sustenta, em resumo: **i)** *"(...) a não aplicação do Código de Defesa do Consumidor por se tratar de contrato de compra e venda direta, acabada, com pacto adjeto de alienação fiduciária.*"; **ii)** *"(...) eventual resolução contratual deve obedecer ao disposto nos artigos 26 e 27, da Lei de Alienação Fiduciária."*; **iii)** a inaplicabilidade do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor à hipótese dos autos. Pontualmente, destaca que *"(...) o instrumento contratual celebrado entre as partes tem como Lei de regência a de n.º 9.514/1997, diploma legal que adveio posteriormente ao Código de Defesa do Consumidor, com regulamentação específica sobre a compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária de coisa móvel."*

Pede, assim, o provimento do recurso a fim de julgar improcedente o pedido inicial e a consequente inversão dos ônus sucumbenciais (fls. 181/198).

As contrarrazões foram juntadas às fls. 226/238.

Admitido o reclamo na origem (fls.253/255), ascenderam os autos a esta Corte Superior.

O apelo nobre foi submetido à análise do Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, Min. **Rogério Schietti Cruz**, oportunidade na qual Sua Excelência

reputou salutar que a Segunda Seção do STJ delibere sobre a afetação da matéria veiculada neste inconformismo ao rito dos recursos repetitivos, tendo em vista a notória multiplicidade de demandas com idênticos pedidos e a existência de decisões proferidas, pelos tribunais de origem, conflitantes com a jurisprudência desta Corte (fls. 571/573).

Instado a se manifestar, o Ministério Público Federal exarou parecer favorável à admissibilidade do recurso como representativo de controvérsia, oportunidade na qual destacou, inclusive, que a matéria nele debatida já foi decidida pelo STJ em diversos julgados (fls. 578/582).

A recorrente também concordou com a afetação do tema (fls. 281/283).

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

1. Trata-se de proposta de afetação à sistemática dos recursos repetitivos (art. 1.036 e seguintes do CPC/2015) de controvérsia alusiva à definição da legislação aplicável para situações de resolução de contratos de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, por desistência do adquirente, sem que tenha ocorrido a sua constituição em mora.

No que se refere ao requisito previsto no art. 1.036, §6º, do CPC, as razões recursais (fls. 181/198) apresentam argumentação **adequada** e **suficiente** a respeito da questão a ser decidida por esta eg. Segunda Seção.

Afiguram-se **inaplicáveis, ao caso dos autos,** os óbices sumulares n.º 5 e 7 /STJ, valendo destacar que a averiguação e exame da tese supracitada versa sobre matéria eminentemente de direito.

Além disso, o e. Presidente da Comissão Gestora de Precedentes destaca a interposição de recursos especiais ou agravos em recursos especiais nos quais é veiculada a discussão acerca da matéria *sub judice,* e aponta também, já ter sido o tema objeto de julgamento no âmbito desta Corte Superior **reiteradas** vezes, tendo identificado, na base de dados do Tribunal, 32 (trinta e dois) acórdãos e 1.290 (hum mil e duzentos e noventa) decisões monocráticas acerca da matéria em liça.

A título ilustrativo, enfrentando a matéria ora em voga, registram-se alguns julgados proferidos pela eg. **Terceira Turma**:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE

IMÓVEL GARANTIDA MEDIANTE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESINTERESSE DO ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE DE DECRETAÇÃO DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO. OBSERVÂNCIA AO PROCEDIMENTO PREVISTO NOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997 PARA DEVOLUÇÃO DO QUE SOBEJAR AO ADQUIRENTE. PRECEDENTES. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INEXISTÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na linha de entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "o pedido de resolução 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 ("antecipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente" (REsp n. 1.930.085/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 18/8/2022).

2. (...).

3. Agravo interno desprovido.

AgInt no REsp 2.087.914/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, DJe de 27/09/2023. (grifos nossos)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS NOS TERMOS DA SÚMULA N. 543/STJ. DESCABIMENTO. NECESSIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO BEM. PREVALÊNCIA DA LEI N. 9.514/1997 ANTE O CDC. CRITÉRIO DA ESPECIALIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE SUPERIOR. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO JULGADO IMPROCEDENTE.

1. Controvérsia pertinente ao confronto entre o direito que assiste ao promitente comprador de promover a resilição unilateral do contrato de promessa de compra e venda no regime da incorporação imobiliária com base na Súmula n. 543/STJ, de um lado, e, de outro, a garantia da alienação fiduciária em garantia.

2. Existência de jurisprudência pacífica nesta Corte Superior no sentido de que o pedido de resilição dá ensejo à alienação extrajudicial do bem segundo as regras da Lei n. 9.514/1997, não se aplicando nesse caso o enunciado da Súmula n. 543/STJ.

3. Inexistência de distinção para o caso de ausência de mora do devedor, pois o próprio pedido de resilição configura quebra antecipada do contrato ("antecipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97. Precedente específico desta Turma.

4. Improcedência do pedido de restituição de parcelas pagas na espécie. Agravo interno improvido.

AgInt no REsp n. 1.870.112/SP, relator Ministro **Humberto Martins**, DJe de 18/8/2023.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO C/C RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. ONEROSIDADE EXCESSIVA NÃO CARACTERIZADA. INCIDÊNCIA DA

LEI 9.514/1997. 1. Ação de ressarcimento c/c resilição unilateral de contrato e compensação por danos morais ajuizada em 19/03/2015, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/01/2021 e concluso ao gabinete em 07/04/2021.

2. O propósito recursal é decidir sobre a resilição unilateral do contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, por onerosidade excessiva, com a devolução dos valores pagos pelos adquirentes, bem como sobre a caracterização do dano moral e o julgamento além do pedido (ultra petita).

3. O pedido de resolução 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 ("antecipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente. Entendimento da Terceira Turma.

4. A intervenção judicial voltada à resolução do contrato por onerosidade excessiva pressupõe a ocorrência de fato superveniente que altere, substancialmente, as circunstâncias intrínsecas à formação do vínculo contratual, ou seja, a sua base objetiva, de modo a comprometer a equação econômica prevista pelos contratantes.

5. Hipótese em que não se justifica a resolução do contrato por onerosidade excessiva em virtude da mudança na capacidade financeira dos adquirentes, causada por fatos que não se relacionam com as circunstâncias que envolveram a conclusão do contrato e que tampouco alteraram a onerosidade da prestação inicialmente assumida, sendo de rigor a incidência da Lei 9.514/1997.

6. Recurso especial conhecido e provido.

REsp n. 1.930.085/AM, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, DJe de 18/8/2022. (grifos nossos)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE) GARANTIDA MEDIANTE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE CULPA DO VENDEDOR. DESINTERESSE DO ADQUIRENTE.

1. Controvérsia acerca do direito do comprador de imóvel (lote), adquirido mediante compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, pedir a resolução do contrato com devolução dos valores pagos, não por fato imputável à vendedora, mas, em face da insuportabilidade das prestações a que se obrigou.

2. A efetividade da alienação fiduciária de bens imóveis decorre da contundência dimanada da propriedade resolúvel em benefício do credor com a possibilidade de realização extrajudicial do seu crédito.

3. O inadimplemento, referido pelas disposições dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, não pode ser interpretado restritivamente à mera não realização do pagamento no tempo, modo e lugar convencionados (mora), devendo ser entendido, também, como o comportamento contrário à manutenção do contrato ou ao direito do credor fiduciário.

4. O pedido de resolução 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 ("antecipatory breach"),

decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente.

5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

REsp 1.867.209/SP, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino,** DJe de 30/9/2020.

No mesmo sentido, destacam-se **recentes** julgados na mesma linha: AgInt no AREsp 2.025.614/MS, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, Dje de 27/09/2023; EDcl no REsp 2.150.542/SP, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, DJe de 20/12/2024; REsp 2.153.824/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Dje de 04/12/2024; AgInt no REsp 2.150.542 /SP, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Dje de 21/11/2024; REsp 2.172.143/SP, Rel. Min. **Humberto Martins**, DJe de 08/11/2024; REsp 2.173.289/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze,** DJe de 18/11/2024; REsp 2.167.904/SP, Rel. Min. **Nancy Andrighi,** Dje de 17/10/2024.

Seguindo **idêntica** linha de compreensão, colhem-se da eg. **Quarta Turma**:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. INCIDÊNCIA DA LEI 9.514 /97. AFASTAMENTO DO CDC. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Conforme jurisprudência deste Superior Tribunal, "o pedido de resolução 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** (antecipatory breach), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente" (REsp 1.867.209/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 30/9/2020).

2. Na forma da jurisprudência do STJ, "diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador" (AgInt no AREsp 1.689.082/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020).

3. Afastada a incidência do CDC no caso, torna-se necessário o retorno dos autos à Corte estadual para que prossiga no exame do feito sob o enfoque da Lei 9.514/97.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no REsp 2106448/SP, Rel. Min. **Raul Araújo,** Dje de 19/04/2024. (grifos nossos)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO. PREVALÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. PRECEDENTES.

1. Nos casos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no REsp n. 1.927.025/SP, Rel. Min. **Maria Isabel Gallotti**, DJe de 15/12/2021.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PEDIDO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. OBSERVÂNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O pedido de resilição contratual de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em face do desinteresse do comprador, por caracterizar quebra antecipada do contrato, impõe-se a observância dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

2. Agravo interno desprovido.

Agint no REsp 2.077.452/SP, Rel. Min. **João Otávio de Noronha,** DJe de 09/10/2024.

Nesse sentido: REsp 2.200.488/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira,** DJe de 17/03/2025; AgInt no REsp n. 1.870.092/SP, Rel. Min. **Maria Isabel Gallotti**, DJe de 7/12/2023; REsp 2131608/SP, Rel. Min. **Raul Araújo,** Dje de 05/03/2025; AREsp 2.708.747/SP, Rel. Min. **Marco Buzzi,** Dje de 17/12/2024; REsp 2.169.240/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, DJe de 27/11/2024; REsp 2.174.802/SP, Rel. Min. **Marco Buzzi**, DJe de 29/10/2024, dentre inúmeros outros casos.

Referidos julgados corroboram a compreensão acerca da **maturidade** da temática em exame, de modo a demonstrar que a matéria já foi suficientemente discutida e examinada por todos os Ministros que compõem esta eg. Segunda Seção, pelo que a afetação dessa controvérsia vem ao encontro da noção de efetividade da Justiça, em decorrência lógica dos efeitos advindos do julgamento sob a sistemática dos recursos repetitivos.

Consoante destacado pelo Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, o julgamento qualificado no âmbito da Segunda Seção do STJ poderá **evitar** decisões divergentes nas instâncias de origem e o desnecessário envio de recursos especiais e/ou agravos em recursos especiais a esta Corte Superior.

Portanto, reconhecida a relevância da matéria, propõe-se a afetação do presente reclamo à sistemática de recursos especiais repetitivos para consolidar o entendimento acerca da seguinte questão jurídica:

"Definir a legislação aplicável para situações de resolução de contratos de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, por desistência do adquirente, sem que tenha ocorrido a sua constituição em mora."

2. Relativamente à regra contida no artigo 1036, § 1º, do NCPC, nos termos do entendimento desta Corte Superior, a suspensão dos processos nos quais se examina questão jurídica afetada ao rito dos recursos repetitivos **não é automática**, sendo viável a modulação em razão da conveniência do tema. Nesse sentido, confira-se o entendimento perfilhado na ProAfR no Recurso Especial nº 1.707.066/MT e o voto proferido pelo e. Ministro **Luis Felipe Salomão** na ProAfR no Resp 1.696.396/MT, Corte Especial, Dje de 27/02/2018

Com esse norte hermenêutico, considera-se salutar, nos termos do art. 1.037, do CPC, seja suspensa a tramitação dos recursos especiais e agravos em recurso especial em trâmite na segunda instância e/ou no STJ, os quais versem sobre idêntica questão jurídica.

3. Ante o exposto, voto no sentido de:

a) afetar o presente recurso ao rito do art. 1.036 do Código de Processo Civil de 2015;

b) determinar a suspensão do processamento dos recursos especiais e agravos em recurso especial, em trâmite na segunda instância e/ou no STJ, os quais versem sobre idêntica questão jurídica;

c) comunicar, com cópia da decisão colegiada de afetação, aos eminentes Ministros da Segunda Seção do STJ e aos Presidentes dos Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais Federais;

d) dar ciência, facultando-lhes a atuação nos autos como *amici curiae*, à Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN), ao Banco Central do Brasil (BACEN), à Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC); ao Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (IDEC), bem como às demais entidades vinculadas ao direito do consumidor;

e) após, dê-se vista ao Ministério Público Federal para manifestação, nos termos do artigo 1.038, III, § 1º, do CPC/2015;

f) solicitar autorização do Colegiado para afetar, monocraticamente, outros recursos representativos da mesma controvérsia, em adição ou substituição ao presente.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2024/0236390-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **ProAfR no REsp 2.154.187 / SP**

Número Origem: 10003733420218260404

Sessão Virtual de 07/05/2025 a 13/05/2025

Relator
Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bel. Dimas Dias Pinto

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE	:	ORLANDIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADO	:	JOSE ROBERTO ABRAO FILHO - SP145603
RECORRIDO	:	JEFFERSON APARECIDO SOLLY
RECORRIDO	:	SONIA APARECIDA MELEGATTI SOLLY
ADVOGADO	:	LEANDRO CEZAR GONÇALVES - SP193918

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 processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) para a delimitação da seguinte questão jurídica: "Definir a legislação aplicável para situações de resolução de contratos de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, por desistência do adquirente, sem que tenha ocorrido a sua constituião em mora"; e, por unanimidade, determinou a suspensão do processamento dos recursos especiais e agravos em recurso especial, em trâmite na segunda instância e/ou no STJ, os quais versem sobre idêntica questão jurídica, conforme proposta do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA47444256 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DIMAS DIAS PINTO, SEGUNDA SEÇÃO Assinado em: 14/05/2025 10:55:04
Código de Controle do Documento: 2D7BB9A4-F85C-4118-9E90-6CB24681D41F