



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2018353 - MS (2021/0347733-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOAQUIM VELLOSO DA SILVA
AGRAVANTE : MARIA APARECIDA FERNANDES VELLOSO
ADVOGADOS : GERVASIO ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR - MS003592
TALITA FERNANDES DE OLIVEIRA - MS009028
AGRAVADO : BANCO PAN S.A. INCORPORADOR DO
— : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEFICÁCIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POSTERIORMENTE REGISTRADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/1997. AUSÊNCIA DE ENFRENTAMENTO ESPECÍFICO PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. PREQUESTIONAMENTO NÃO CONFIGURADO. SÚMULAS 282 E 356/STF E 211/STJ. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE IRREGULARIDADE NO PROCEDIMENTO FIDUCIÁRIO. NECESSIDADE DE REEXAME DA CADEIA REGISTRAL, DOS DOCUMENTOS DOS AUTOS E DAS PREMISSAS FÁTICAS FIXADAS NA ORIGEM. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O agravo interno impugna os fundamentos da decisão monocrática, razão pela qual deve ser conhecido.
2. O acórdão recorrido solucionou a controvérsia com base na ausência de registro do contrato particular de compra e venda invocado pelos autores, na inexistência de direito real oponível a terceiros, na ausência de impedimento decorrente de hipoteca e na conclusão de que eventual direito de credores hipotecários deveria ser reclamado pelos próprios titulares.
3. A afirmação genérica de que o procedimento previsto na Lei 9.514/1997 foi observado não equivale ao enfrentamento específico das teses deduzidas com fundamento nos arts. 26, § 3º, e 27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997, relativas à consolidação da propriedade fiduciária e aos atos subsequentes de excussão extrajudicial.
4. A ausência de decisão efetiva sobre a matéria federal impede o conhecimento do recurso especial, incidindo as Súmulas 282 e 356/STF e 211/STJ.
5. A revisão da conclusão adotada pela Corte local quanto à inexistência de irregularidade apta a comprometer a validade do encadeamento registral e da constituição da alienação fiduciária exigiria o reexame da matrícula do imóvel, dos instrumentos contratuais, da cronologia dos registros e dos atos procedimentais praticados, providência vedada pela Súmula 7/STJ.
6. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2018353 - MS (2021/0347733-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOAQUIM VELLOSO DA SILVA
AGRAVANTE : MARIA APARECIDA FERNANDES VELLOSO
ADVOGADOS : GERVASIO ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR - MS003592
TALITA FERNANDES DE OLIVEIRA - MS009028
AGRAVADO : BANCO PAN S.A. INCORPORADOR DO
— : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEFICÁCIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POSTERIORMENTE REGISTRADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/1997. AUSÊNCIA DE ENFRENTAMENTO ESPECÍFICO PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. PREQUESTIONAMENTO NÃO CONFIGURADO. SÚMULAS 282 E 356/STF E 211/STJ. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE IRREGULARIDADE NO PROCEDIMENTO FIDUCIÁRIO. NECESSIDADE DE REEXAME DA CADEIA REGISTRAL, DOS DOCUMENTOS DOS AUTOS E DAS PREMISSAS FÁTICAS FIXADAS NA ORIGEM. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O agravo interno impugna os fundamentos da decisão monocrática, razão pela qual deve ser conhecido.
2. O acórdão recorrido solucionou a controvérsia com base na ausência de registro do contrato particular de compra e venda invocado pelos autores, na inexistência de direito real oponível a terceiros, na ausência de impedimento decorrente de hipoteca e na conclusão de que eventual direito de credores hipotecários deveria ser reclamado pelos próprios titulares.
3. A afirmação genérica de que o procedimento previsto na Lei 9.514/1997 foi observado não equivale ao enfrentamento específico das teses deduzidas com fundamento nos arts. 26, § 3º, e 27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997, relativas à consolidação da propriedade fiduciária e aos atos subsequentes de excussão extrajudicial.
4. A ausência de decisão efetiva sobre a matéria federal impede o conhecimento do recurso especial, incidindo as Súmulas 282 e 356/STF e 211/STJ.
5. A revisão da conclusão adotada pela Corte local quanto à inexistência de irregularidade apta a comprometer a validade do encadeamento registral e da constituição da alienação fiduciária exigiria o reexame da matrícula do imóvel, dos instrumentos contratuais, da cronologia dos registros e dos atos procedimentais praticados, providência vedada pela Súmula 7/STJ.
6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Joaquim Velloso da Silva e Maria Aparecida Fernandes Velloso contra decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial e negou-lhe provimento.

Na origem, os agravantes ajuizaram ação declaratória de ineficácia de registro imobiliário contra Banco Pan S.A. e Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, sustentando a invalidade e a ineficácia do registro de alienação fiduciária incidente sobre imóvel matriculado sob o n. 48.579. Alegaram, em síntese, que possuíam direito anterior decorrente de contrato particular de compra e venda e de cessão de crédito hipotecário, além de apontarem supostas irregularidades no procedimento de consolidação da propriedade fiduciária.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos. A sentença assentou que o contrato particular invocado pelos autores não foi levado a registro na matrícula do imóvel, circunstância que impede a transferência da propriedade e a oponibilidade do negócio jurídico perante terceiros, nos termos do art. 1.245 do Código Civil. A sentença também afastou a tese de que a existência de hipoteca impediria a alienação do bem, com apoio no art. 1.475 do Código Civil.

O Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul negou provimento à apelação. O acórdão recorrido consignou que o contrato particular de compra e venda não foi registrado, que a hipoteca não impede a alienação do imóvel, que eventual direito de outros credores hipotecários deveria ser reclamado pelos próprios titulares e que os autores não poderiam litigar, em nome próprio, por direito alheio. A Corte estadual acrescentou que a alienação fiduciária foi registrada na matrícula do imóvel, que a Lei 9.514/1997 permite a constituição da garantia por instrumento particular e que teria sido adotado o procedimento previsto no referido diploma legal.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados pelo Tribunal de origem sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material.

No recurso especial, os recorrentes alegaram violação aos arts. 26, § 3º, e 27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997 e ao art. 1.245 do Código Civil. Defenderam que o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária teria sido conduzido em desacordo com a disciplina legal aplicável, o que acarretaria a nulidade dos atos subsequentes, inclusive dos leilões extrajudiciais.

A Vice-Presidência do Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial com fundamento na Súmula 7/STJ.

Interposto agravo em recurso especial, a decisão ora agravada conheceu do agravo e negou-lhe provimento. A decisão concluiu pela ausência de prequestionamento específico das teses fundadas nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, com incidência das Súmulas 282 e 356/STF e 211/STJ. Assentou, ainda, que a pretensão recursal demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, especialmente quanto à inexistência de registro do contrato particular invocado pelos autores e à regularidade dos atos registrares subsequentes, incidindo a Súmula 7/STJ.

No agravo interno, os agravantes sustentam que o acórdão recorrido teria enfrentado materialmente a controvérsia relativa à Lei 9.514/1997, pois afirmou que a alienação fiduciária foi registrada na matrícula do imóvel e que a Caixa Econômica Federal teria adotado todo o procedimento previsto na legislação especial. Alegam, por isso, que não se aplicaria a Súmula 211/STJ.

Afirmam, ainda, que a controvérsia seria estritamente jurídica, pois os fatos relevantes já teriam sido fixados pelas instâncias ordinárias. Defendem que o recurso especial buscaria apenas a correta subsunção jurídica desses fatos aos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, sem necessidade de revolvimento probatório.

A parte agravada apresentou contraminuta, na qual sustentou, preliminarmente, a ausência de impugnação específica e, no mérito, o acerto da decisão agravada, sob o argumento de que não houve prequestionamento específico dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 e de que a pretensão recursal exigiria reexame da cadeia registral, da documentação dos autos e da cronologia dos atos praticados.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno deve ser conhecido, porquanto presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, porém não deve ser provido, como será demonstrado em seguida.

Embora a parte agravada sustente a incidência da Súmula 182/STJ, verifica-se que os agravantes impugnaram os fundamentos centrais da decisão monocrática, ao defenderem a existência de prequestionamento da matéria federal e a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ. A insurgência, portanto, supera o juízo mínimo de dialeticidade recursal. No mérito, contudo, o recurso não merece provimento.

Inicialmente, quanto ao prequestionamento, a decisão agravada deve ser mantida. A decisão monocrática concluiu que o acórdão recorrido não enfrentou especificamente as teses fundadas nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, relativas ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e à realização dos leilões extrajudiciais.

Os agravantes procuram afastar esse fundamento com base na afirmação do Tribunal de origem de que teria sido adotado “todo o procedimento previsto na Lei 9.514/97”. Essa passagem, todavia, não tem densidade suficiente para caracterizar o efetivo prequestionamento das questões federais suscitadas no recurso especial.

O prequestionamento não exige menção numérica ao dispositivo legal, mas exige que a questão jurídica federal tenha sido efetivamente debatida e decidida pelo acórdão recorrido. No caso, a Corte estadual resolveu a controvérsia por fundamentos diversos, especialmente pela ausência de registro do contrato particular de compra e venda, pela inexistência de direito real oponível a terceiros, pela ausência de impedimento decorrente de hipoteca e pela impossibilidade de os autores pleitearem, em nome próprio, eventual direito de credores hipotecários.

A afirmação ampla de regularidade do procedimento fiduciário não equivale ao exame específico dos requisitos dos arts. 26, § 3º, e 27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997. O Tribunal de origem não examinou, de modo concreto, os requisitos da intimação para purgação da mora, a validade da consolidação da propriedade, a regularidade dos leilões extrajudiciais ou eventual consequência jurídica decorrente da alegada inobservância desses atos.

Assim, a tese recursal procura transformar uma referência genérica à Lei 9.514/1997 em enfrentamento específico de dispositivos e questões que não foram efetivamente decididos. Essa construção não se compatibiliza com o requisito do prequestionamento, que tem por finalidade impedir que o recurso especial inaugure debate federal não examinado pela instância ordinária. Nesses termos, incidem as travas das Súmulas 282 e 356/STF, além da 211/STJ, esta última específica para os recursos especiais.

A propósito, o próprio agravante reconhece que pretende discutir a regularidade do procedimento de consolidação e excussão extrajudicial. Ocorre que o acórdão recorrido não desenvolveu fundamentação específica sobre esses pontos, limitando-se a afirmar, de forma geral, que o procedimento previsto na Lei 9.514/1997 teria sido observado. Essa referência, isoladamente considerada, não basta para abrir a via especial quanto às teses específicas deduzidas com base nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997. Por essa razão, mais uma vez, incidem os óbices das Súmulas 282 e 356/STF e 211/STJ.

Por fim, ainda que se admitisse a superação do óbice relativo ao prequestionamento, a decisão agravada também deve ser mantida pela incidência da Súmula 7/STJ. A Corte de origem assentou que o contrato particular invocado pelos autores não foi registrado na matrícula do imóvel, que a hipoteca não impedia a alienação do bem, que a alienação fiduciária foi registrada no fôlio real e que não havia irregularidade apta a comprometer o procedimento adotado.

Alterar essas conclusões para reconhecer nulidade na consolidação da propriedade fiduciária ou irregularidade nos leilões extrajudiciais exigiria nova análise da matrícula do imóvel, dos instrumentos contratuais, da cadeia registral, da cronologia dos atos praticados e da documentação que instruiu o feito. Não se trata, portanto, de mera requalificação jurídica de fatos incontroversos. A pretensão recursal pressupõe a revisão da própria moldura fática fixada pelas instâncias ordinárias, especialmente quanto à regularidade do encadeamento registral e dos atos subsequentes à constituição da alienação fiduciária.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o recurso especial não se presta ao reexame de fatos e provas. No caso concreto, a pretensão de infirmar a conclusão da Corte local acerca da regularidade dos atos registrares e procedimentais esbarra diretamente na Súmula 7/STJ. De minha lavra, trago à colação o seguinte precedente utilizado na decisão agravada:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL FRUSTRADA. NOTIFICAÇÃO POR EDITAL. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da

Constituição Federal, em ação de conhecimento, no contexto de consolidação de propriedade fiduciária e subsequente envio de imóvel a leilão extrajudicial.

2. O acórdão recorrido concluiu pela regularidade das notificações extrajudiciais enviadas ao endereço registrado no contrato firmado pelas partes, que, por estarem em local incerto e não sabido, levaram à publicação de notificação editalícia, conforme autoriza o art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.

3. A jurisprudência do STJ define que, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei nº 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor quanto à data da realização do leilão extrajudicial, sendo porém válida a notificação por edital quando esgotados os meios disponíveis para a notificação pessoal. Incidência, no ponto, da Súmula n. 83 do STJ.

4. O acórdão recorrido concluiu que as notificações extrajudiciais foram enviadas aos endereços referidos no contrato firmado pelas partes e que, diante da frustração das tentativas de intimação pessoal, a notificação por edital foi regular. Rever o tema, para eventualmente concluir pela irregularidade de alguma notificação, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ.

5. A incidência da Súmula nº 7 do STJ também impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do art. 105, inciso III, da Constituição Federal, em razão da ausência de identidade fática entre os acórdãos recorrido e paradigma.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 2.111.102/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

A orientação acima aplica-se ao caso em exame. Embora os agravantes procurem apresentar a controvérsia como exclusivamente jurídica, a pretensão de reconhecer irregularidade no procedimento fiduciário depende de nova incursão no conjunto documental dos autos.

Além disso, a conclusão adotada pela origem está em harmonia com a centralidade do registro no regime da propriedade imobiliária. O contrato particular de compra e venda não registrado não transfere propriedade nem constitui direito real oponível a terceiros. No regime da alienação fiduciária imobiliária, o registro também possui função constitutiva, razão pela qual a análise da eficácia dos atos praticados depende da verificação da cadeia registral assentada pelas instâncias ordinárias.

Nesse sentido, portanto, a jurisprudência do STJ é no sentido da natureza constitutiva do registro no regime da Lei 9.514/1997, atraindo também a incidência da Súmula 83 desta Corte, visto que a questão foi decidida pelo Tribunal estadual em conformidade com tal entendimento, *verbis*:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. DESNECESSIDADE.

1. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel ajuizada em 28/06/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 04/11/2020 e concluso ao gabinete em 09/02/2022.

2. O propósito recursal é definir se a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária enseja, quanto ao pleito de restituição de valores pagos, a necessidade de observância do procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, ainda que ausente o registro do contrato.

3. No ordenamento jurídico brasileiro, coexiste um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o

credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei 9.514/97, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis.

4. No regime especial da Lei 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem.

5. 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.

6. Recurso especial conhecido e não provido, com majoração de honorários. (REsp 1.982.631/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022.)

Assim, não pode o contrato particular não registrado produzir eficácia real oponível a terceiros ou prevalecer sobre garantia fiduciária regularmente inscrita na matrícula do imóvel. Não se identifica, portanto, deficiência na decisão monocrática agravada. O pronunciamento recorrido examinou os fundamentos necessários à solução da controvérsia, aplicou corretamente os óbices de admissibilidade pertinentes e demonstrou que o recurso especial não poderia prosseguir.

Em conclusão (dispositivo).

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.018.353 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0347733-0

Número de Origem:
08160006820198120001 0816000682019812000150002

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAQUIM VELLOSO DA SILVA

AGRAVANTE : MARIA APARECIDA FERNANDES VELLOSO

ADVOGADOS : GERVASIO ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR - MS003592

TALITA FERNANDES DE OLIVEIRA - MS009028

AGRAVADO : BANCO PAN S.A. INCORPORADOR DO

— : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA

ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO -
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAQUIM VELLOSO DA SILVA

AGRAVANTE : MARIA APARECIDA FERNANDES VELLOSO

ADVOGADOS : GERVASIO ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR - MS003592

TALITA FERNANDES DE OLIVEIRA - MS009028

AGRAVADO : BANCO PAN S.A. INCORPORADOR DO

— : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA

ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026