SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2493324 - SP (2023/0339798-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ADALTO ALVES DE ALMEIDA
AGRAVANTE	:	IRIS MEIRES FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO	:	EDSON DE OLIVEIRA DA SILVA - SP337405
AGRAVADO	:	MOACIR GUIMARAES 12014 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
AGRAVADO	:	ARBORE ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
		GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	UBIRACI MOREIRA LISBOA - DF010134
		ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. PREVALÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/1997. TEMA REPETITIVO 1.095 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Fixada no Tema 1.095 a tese segundo a qual, “em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor”.

2. Portanto, nos casos de compromisso de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a resolução do contrato, por inadimplemento do compromissário-comprador, deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, prejudicando o direito do consumidor de resili-lo unilateralmente.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA59635268 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/09/2026 19:10:34
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: cd739e16-f887-4988-865f-742e6a646e16

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA59635268 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/09/2026 19:10:34
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: cd739e16-f887-4988-865f-742e6a646e16

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2493324 - SP (2023/0339798-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ADALTO ALVES DE ALMEIDA
AGRAVANTE	:	IRIS MEIRES FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO	:	EDSON DE OLIVEIRA DA SILVA - SP337405
AGRAVADO	:	MOACIR GUIMARAES 12014 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
AGRAVADO	:	ARBORE ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
		GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	UBIRACI MOREIRA LISBOA - DF010134
		ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. PREVALÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/1997. TEMA REPETITIVO 1.095 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.
1. Fixada no Tema 1.095 a tese segundo a qual, “em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor”.
2. Portanto, nos casos de compromisso de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a resolução do contrato, por inadimplemento do compromissário-comprador, deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, prejudicando o direito do consumidor de resili-lo unilateralmente.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ADALTO ALVES DE ALMEIDA e IRIS MEIRES FERREIRA DA SILVA contra a decisão que conheceu e deu provimento

Documento eletrônico VDA59287020 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:02:25
Código de Controle do Documento: 0eefa183-0316-4efb-97af-ffdd127e06ce

ao recurso especial, por reconhecer a incidência dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 e julgar improcedente o pedido inicial (e-STJ, fls. 836-842).

Nas razões do presente agravo interno (e-STJ, fls.845-866), a parte agravante alega, em síntese, que não recebeu as chaves, nem exerceu a posse do imóvel. A confissão de dívida foi firmada com as construtoras, não com a Caixa Econômica Federal. Sustenta o afastamento do Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça, com aplicação do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.

Na sua impugnação ao agravo interno (e-STJ, fls. 872-875), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL aduz que a decisão monocrática observou a tese firmada no Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça, com prevalência da Lei 9.514/1997 sobre o Código de Defesa do Consumidor quando há alienação fiduciária registrada. Defende o alinhamento jurisprudencial, com a incidência da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Decorreu o prazo sem apresentação de resposta por ARBORE ENGENHARIA LTDA. e MOACIR GUIMARAES 12014 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (e-STJ, fls. 856 e 866).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, ADALTO ALVES DE ALMEIDA e IRIS MEIRES FERREIRA DA SILVA celebraram compromisso de compra e venda de unidade no Residencial Alta Vista pelo preço de R$281.865,61, com previsão de financiamento pela Caixa Econômica Federal. O financiamento aprovado ficou inferior ao preço e houve exigência de pagamento do saldo na entrega das chaves. O autor ADALTO confessou dívida em favor da construtora em 2018. Deixaram de realizar os pagamentos e foram alvo de execução pela instituição financeira. Alegam que têm direito à rescisão do contrato, pleiteando a restituição de todos os valores pagos e a reparação dos danos morais suportados (e-STJ, fls. 4-26).

No primeiro grau, a sentença julgou improcedentes os pedidos de rescisão e restituição, reconheceu a validade contratual, a ciência sobre possível variação do financiamento e a inexistência de vício de vontade. Declarou prescrita a pretensão de restituição da comissão de corretagem, afastou danos morais e fixou honorários em 10%, com justiça gratuita mantida (e-STJ, fls. 447-453).

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação para reconhecer a resolução por interesse do adquirente, determinando a devolução de valores com retenção de 15%, com fundamento na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fls. 564-587). Rejeitou embargos de declaração, mantendo o resultado e a fundamentação adotada (e-STJ, fls. 642-645).

Documento eletrônico VDA59287020 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:02:25
Código de Controle do Documento: 0eefa183-0316-4efb-97af-ffdd127e06ce

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema Repetitivo 1095, fixou como tese jurídica que, “em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor”. Como se extrai da ementa do julgado:

> RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEGUINTES DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.
> 1. Para fins dos arts. 1036 e seguintes do CPC/2015 fixa-se a seguinte tese:
> 1.1. Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, 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.
> 2. Caso concreto:
> É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido, ante a não purgação da mora, a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial a qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.
> 3. Recurso Especial provido.
> (REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022.)

Como assentado na decisão agravada, o entendimento do Tribunal de origem estava em divergência com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual a disciplina do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não é aplicável às hipóteses de resilição do compromisso de compra e venda de imóvel celebrado com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia. De fato, no caso, aplica-se o disposto no art. 27 da Lei 9.514/1997, o qual disciplina, de maneira específica, o critério de eventual restituição das parcelas da contraprestação pagas para quitação do mútuo para financiamento do preço do bem imóvel.

Como firmado, a aplicação da Lei 9.514/1997 em detrimento do Código de Defesa do Consumidor ocorre inclusive nos casos de extinção anômala do contrato, como na hipótese de resilição unilateral pelo compromissário comprador. Nesse sentido, os julgados do Superior Tribunal de Justiça:

Documento eletrônico VDA59287020 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:02:25
Código de Controle do Documento: 0eefa183-0316-4efb-97af-ffdd127e06ce

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PEDIDO DE DESFAZIMENTO DO CONTRATO. EQUIPARAÇÃO À MORA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N.º 9.514/97. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. O pedido de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente configura inadimplemento antecipado do negócio jurídico, ensejando a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/97.
> 2. Agravo interno não provido.
> (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.567.410/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023.)
>
> 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, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.)

No caso concreto, a certidão de registro de imóveis juntada aos autos o compromisso de compra e venda e a alienação fiduciária em garantia do bem imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL foram devidamente registrados no 6º Ofício Registral de São Paulo (e-STJ, fls. 250-254), estando assim plenamente satisfeito o requisito exigido pela tese firmada no Tema 1.095.

Registre-se, ademais, que segundo a moldura fática delineada na origem, na qual o autor ADALTO ALVES DE ALMEIDA formalizou confissão de dívida em 2018, reconhecendo expressamente o débito perante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, o que evidencia que a situação de inadimplência estava configurada antes do ajuizamento da ação, fazendo incidir o procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997. Em outros termos, o pedido de resilição unilateral formulado pelos autores nada mais representa do que tentativa de contornar o rito extrajudicial de consolidação da propriedade e de realização de leilão, ao qual estariam sujeitos em razão do inadimplemento verificado.

Desse modo, a resolução do contrato, ainda que decorrente de desistência da adquirente, deve observar o procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, sendo incabível a resilição unilateral com devolução de valores nos moldes do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça. A ausência de assunção da posse do bem pelo compromissário-comprador não altera a conclusão.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Documento eletrônico VDA59287020 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:02:25
Código de Controle do Documento: 0eefa183-0316-4efb-97af-ffdd127e06ce

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59287020 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:02:25
Código de Controle do Documento: 0eefa183-0316-4efb-97af-ffdd127e06ce

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.493.324 / SP

Número Registro: 2023/0339798-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10067942920198260010 50294022020214036100

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MOACIR GUIMARAES 12014 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
AGRAVANTE	: ARBORE ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
	GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
AGRAVANTE	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: UBIRACI MOREIRA LISBOA - DF010134
	ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114
AGRAVADO	: ADALTO ALVES DE ALMEIDA
AGRAVADO	: IRIS MEIRES FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO	: EDSON DE OLIVEIRA DA SILVA - SP337405

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - MÚTUO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ADALTO ALVES DE ALMEIDA
AGRAVANTE	: IRIS MEIRES FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO	: EDSON DE OLIVEIRA DA SILVA - SP337405
AGRAVADO	: MOACIR GUIMARAES 12014 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Documento eletrônico VDA59619421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:39:47
Código de Controle do Documento: 66979821-f7bf-4165-bacc-7b8cc9240433

AGRAVADO : ARBORE ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : UBIRACI MOREIRA LISBOA - DF010134
ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59619421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:39:47
Código de Controle do Documento: 66979821-f7bf-4165-bacc-7b8cc9240433