



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2132655 - SP (2024/0103312-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **HERIVELTO FRANCO MOURA**
ADVOGADO : **ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657**
AGRAVADO : **DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO S.A.**
OUTRO NOME : **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**
ADVOGADOS : **CARLOS PINTO DEL MAR - SP043705**
: **MARCOS SANTIAGO FORTES MUNIZ - SP149737**
INTERES. : **MARIA CAROLINA ALVES LIMA FRANCO**

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROCEDIMENTO DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/1997. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. SÚMULA 83/STJ.

I. Caso em exame

1. Recurso especial originado de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, em que o Recorrente celebrou promessa de compra e venda de unidade imobiliária e, após a entrega, pactuou financiamento direto do saldo residual, alegando inadimplemento por perda de renda e elevação das parcelas, pleiteando rescisão com restituição parcial das parcelas à luz dos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543/STJ. Sentença determinou restituição de 85% dos valores pagos; acórdão de origem extinguiu a dívida e autorizou retenção integral, reputada ilegal pelo Recorrente, que postulou no especial a fixação de restituição de 90%, 85% ou, ao menos, 80% das quantias pagas.

2. A decisão monocrática negou provimento ao recurso especial. Agravo interno do Agravante sustenta indevida aplicação da Súmula 83/STJ, a prevalência dos arts. 51 e 53 do CDC e do art. 884 do Código Civil diante da retenção integral e dos efeitos econômicos (consolidação da propriedade fiduciária, leilão sem arrematação, manutenção de benfeitorias e posterior revenda), requerendo a restituição proporcional dos valores pagos.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se, em contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária e resolução por inadimplemento/desistência do adquirente, incide o procedimento especial dos

arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, com consolidação da propriedade fiduciária e leilão extrajudicial, e quais os efeitos sobre a restituição de valores pagos frente aos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor e ao art. 884 do Código Civil.

4. A questão em discussão consiste, ainda, em saber se, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, aplica-se a Súmula 83/STJ para manter a decisão que negou provimento ao recurso especial.

III. Razões de decidir

5. A resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, por iniciativa do adquirente ou por inadimplemento, deve observar o regime específico dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, com consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário e realização de leilão, assegurando-se a satisfação da dívida e a devolução do que sobejar ao adquirente.

6. O acórdão impugnado alinhou-se à jurisprudência desta Corte Superior quanto à incidência da Lei 9.514/1997 na hipótese, razão pela qual incide a Súmula 83/STJ, aplicável tanto aos recursos especiais pela alínea “a” quanto pela alínea “c”, obstando a pretensão recursal de reforma.

7. Não se verificou ofensa direta aos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor nem ao art. 884 do Código Civil capaz de afastar o procedimento legal específico, uma vez que o resultado do acórdão recorrido decorre da aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, em consonância com o entendimento desta Corte.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2132655 - SP (2024/0103312-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **HERIVELTO FRANCO MOURA**
ADVOGADO : **ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657**
AGRAVADO : **DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO S.A.**
OUTRO NOME : **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**
ADVOGADOS : **CARLOS PINTO DEL MAR - SP043705**
: **MARCOS SANTIAGO FORTES MUNIZ - SP149737**
INTERES. : **MARIA CAROLINA ALVES LIMA FRANCO**

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROCEDIMENTO DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/1997. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. SÚMULA 83/STJ.

I. Caso em exame

1. Recurso especial originado de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, em que o Recorrente celebrou promessa de compra e venda de unidade imobiliária e, após a entrega, pactuou financiamento direto do saldo residual, alegando inadimplemento por perda de renda e elevação das parcelas, pleiteando rescisão com restituição parcial das parcelas à luz dos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543/STJ. Sentença determinou restituição de 85% dos valores pagos; acórdão de origem extinguiu a dívida e autorizou retenção integral, reputada ilegal pelo Recorrente, que postulou no especial a fixação de restituição de 90%, 85% ou, ao menos, 80% das quantias pagas.

2. A decisão monocrática negou provimento ao recurso especial. Agravo interno do Agravante sustenta indevida aplicação da Súmula 83/STJ, a prevalência dos arts. 51 e 53 do CDC e do art. 884 do Código Civil diante da retenção integral e dos efeitos econômicos (consolidação da propriedade

fiduciária, leilão sem arrematação, manutenção de benfeitorias e posterior revenda), requerendo a restituição proporcional dos valores pagos.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se, em contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária e resolução por inadimplemento/desistência do adquirente, incide o procedimento especial dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, com consolidação da propriedade fiduciária e leilão extrajudicial, e quais os efeitos sobre a restituição de valores pagos frente aos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor e ao art. 884 do Código Civil.

4. A questão em discussão consiste, ainda, em saber se, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, aplica-se a Súmula 83/STJ para manter a decisão que negou provimento ao recurso especial.

III. Razões de decidir

5. A resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, por iniciativa do adquirente ou por inadimplemento, deve observar o regime específico dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, com consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário e realização de leilão, assegurando-se a satisfação da dívida e a devolução do que sobejar ao adquirente.

6. O acórdão impugnado alinhou-se à jurisprudência desta Corte Superior quanto à incidência da Lei 9.514/1997 na hipótese, razão pela qual incide a Súmula 83/STJ, aplicável tanto aos recursos especiais pela alínea “a” quanto pela alínea “c”, obstando a pretensão recursal de reforma.

7. Não se verificou ofensa direta aos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor nem ao art. 884 do Código Civil capaz de afastar o procedimento legal específico, uma vez que o resultado do acórdão recorrido decorre da aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, em consonância com o entendimento desta Corte.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por HERIVELTO FRANCO MOURA contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial

interposto com o objetivo de reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls.865):

EMENTA. APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Rescisão contratual c/c restituição de valores. Distrato motivado pelo promitente- comprador. Pacto de Alienação Fiduciária. Consolidação da propriedade. Não havendo sucesso no leilão do imóvel, considera-se extinta a dívida. Aplicabilidade da Lei 9514/97 conforme Tema 1095 do STJ. Precedentes. Inversão do ônus sucumbencial. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

A decisão agravada negou provimento ao recurso especial do agravante.

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão agravada incorreu em aplicação indevida da Súmula n. 83/STJ, por ausência de identidade jurídica entre o caso concreto e os precedentes citados, afirmando que a controvérsia não se limita à incidência formal dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, mas envolve cenário de retenção integral dos valores pagos, retomada do imóvel, insucesso de leilão extrajudicial, manutenção das benfeitorias e posterior revenda da unidade, configurando enriquecimento sem causa (fls. 895-896). Sustenta, ainda, que os precedentes invocados tratariam de hipóteses de resolução por desinteresse do comprador antes da consolidação dos efeitos econômicos do negócio, o que não corresponderia às peculiaridades do presente caso, destacando, entre outros pontos, que: o contrato já estava extinto quando da propositura da ação; a discussão centra-se na restituição de valores ante a perda integral das parcelas; a incorporadora atuou como vendedora e credora fiduciária em financiamento direto; houve leilão sem arrematação; o imóvel retornou ao estoque e foi posteriormente revendido; e o acórdão recorrido resultou na perda de 100% dos valores pagos (fl. 896).

Aduz, ainda, que o Tema n. 1.095/STJ não autoriza retenção integral das parcelas pagas pelo consumidor, porquanto sua *ratio decidendi* vincula-se à prevalência do procedimento especial da Lei n. 9.514/1997 quando presentes seus requisitos, não podendo o art. 27 dessa lei operar como imunidade absoluta ao controle judicial de abusividade, sobretudo quando a aplicação literal conduzir a enriquecimento sem causa e perda total das prestações (fl. 897). Aponta violação direta aos arts. 51 e 53 da Lei n. 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), argumentando que o art. 53 torna nulas cláusulas de perda total das prestações inclusive em alienações fiduciárias, e que a decisão agravada não enfrentou a incompatibilidade entre o resultado concreto — retenção de 100% — e o comando do dispositivo consumerista (fls. 897-898). Sustenta ofensa ao art. 884 do Código Civil, por ter a incorporadora recebido valores expressivos, retomado o imóvel, não restituído quantias, beneficiando-se das benfeitorias e revendido a unidade a

terceiros, obtendo vantagem econômica desproporcional em prejuízo do consumidor (fls. 898-899).

Sustenta, outrossim, a necessidade de restabelecimento de solução proporcional, com retenção entre 10% e 25% dos valores pagos, sob o crivo da proporcionalidade, do equilíbrio contratual, da boa-fé objetiva, da vedação ao enriquecimento sem causa e da prevalência do Código de Defesa do Consumidor, afirmando que não se admite aplicação automática de patamar máximo de retenção (fl. 899).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma; requer o provimento do agravo e, por consequência, do recurso especial, com reconhecimento da violação aos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor e ao art. 884 do Código Civil, fixando-se restituição de 90% dos valores pagos, ou 85% (nos termos da sentença), ou, subsidiariamente, ao menos 80%, bem como a readequação da sucumbência e o afastamento da majoração de honorários recursais se provido o recurso (fl. 900).

A agravada apresentou contrarrazões às fls.904-945.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso especial tem origem em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, na qual o recorrente afirma ter celebrado, em novembro de 2016, contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária no “Residencial Sophia” e, após a entrega, pactuado “financiamento direto” do saldo residual de R\$ 490.000,00, com parcelas mensais e anuais (fls. 749-750). Alega pagamento de R\$ 316.524,31, inadimplemento por perda de renda e elevação das parcelas (IGPM), e pleiteia rescisão com restituição parcial das parcelas, invocando os arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor e a Súmula n. 543/STJ (fls. 750-751, 757-759). Narra que a sentença determinou restituição de 85% dos valores pagos, e que o Tribunal de origem, ao julgar apelação, extinguiu a dívida e autorizou a retenção integral das parcelas, o que reputa ilegal e ofensivo ao regime consumerista (fls. 750-752). Requer, no especial, a reforma do acórdão para fixar a restituição de 90%, ou 85%, ou, no mínimo, 80% das quantias pagas (fls. 760-761).

Não merece prosperar a pretensão recursal.

Ao analisar a situação jurídica dos autos, o TJSP admitiu a possibilidade de resolução do contrato de compra e venda, firmado com pacto de alienação fiduciária em garantia, desde que observado os ditames previstos na Lei n. 9.514/1997.

Veja-se:

Ademais, de rigor salientar que a alienação fiduciária torna perfeito o negócio jurídico, estando o seu desfazimento sujeito ao disposto nos artigos 26 e 27 da lei 9.514/98, com a consolidação da propriedade fiduciária ao credor fiduciário e posterior leilão extrajudicial. Ou seja, o contrato em questão já foi rescindido pela inadimplência do adquirente tendo sido consolidada a propriedade em nome da requerida e, ainda, o imóvel foi levado a leilão e não houve apresentação de nenhum lance, considerando extinta a dívida. (fls. 743)

É jurisprudência assente na Terceira Turma desta Corte, em casos como o presente, em que o comprador desiste do contrato, sem imputar responsabilidade ao vendedor, que deve ser aplicada a possibilidade de resolução, de acordo com os artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/97.

Nesse sentido:

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

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 ("anticipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 Documento eletrônico VDA55762622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006 Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/04/2026 12:34:25 Publicação no DJEN/CNJ de 13/04/2026. Código de Controle do Documento: 00abbc25-07df-4588-9091-786dfe5b299a 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, Terceira Turma, julgado em relatora Ministra Nancy Andrigli, 16/8/2022, DJe de 18/08/2022)

Dessa forma, tendo em vista que o acórdão impugnado está no mesmo sentido da jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso de agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.132.655 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0103312-9

Número de Origem:
10343009320228260100

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HERIVELTO FRANCO MOURA

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

RECORRIDO : DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO S.A.

OUTRO NOME : DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA

ADVOGADOS : CARLOS PINTO DEL MAR - SP043705

MARCOS SANTIAGO FORTES MUNIZ - SP149737

INTERES. : MARIA CAROLINA ALVES LIMA FRANCO

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HERIVELTO FRANCO MOURA

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

AGRAVADO : DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO S.A.

OUTRO
NOME : DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA

ADVOGADOS : CARLOS PINTO DEL MAR - SP043705

MARCOS SANTIAGO FORTES MUNIZ - SP149737

INTERES. : MARIA CAROLINA ALVES LIMA FRANCO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026