



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2163545 - RJ (2024/0300896-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : TS-10 PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : PAULO CESAR TEIXEIRA DA CRUZ FILHO - RJ103762
ALAN PEREIRA MELO - RJ173071
LUIZA GARCIA FERREIRA - RJ246850
NEWTON COCA BASTOS MARZAGÃO - SP246410
MARC STALDER - SP234294
AMANDA BEATRIZ TEIXEIRA CARVALHO - SP443824
ANGELA CIGNACHI BAETA NEVES - DF018730
LUIZA SOUZA PERRONI - SP509389
RECORRIDO : LUZ STEARICA PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO PIRES DE CARVALHO E
ALBUQUERQUE - RJ016299
ADRIANA PIRES DE CARVALHO E ALBUQUERQUE -
RJ093619
BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
JOSÉ ÂNGELO CORRADI FILHO - RJ177083
RODRIGO MATTOS VIEIRA DE ALMEIDA - RJ057465
SERGIO MAZZILLO - RJ025538
GUILHERME FILIPE LEITE GHETTI - DF026033
THIAGO LUCAS LEITE DE NORONHA - DF039368
CARLA ADRIANA LAMEIRAS COSTA - RJ230540
AYRA MARESSA DA SILVA PEREIRA - RJ248447

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE PERMUTA E OUTRAS AVENÇAS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. SÚMULA Nº 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM. NECESSIDADE.

1. Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial, objetivando o cumprimento das obrigações assumidas nas cláusulas 3.2.1 e 7.6 do contrato celebrado entre as partes, denominado "Escritura de Permuta com Torna e Outras Avenças".

2. Assiste razão à recorrente ao afirmar a fragilidade do fundamento adotado pelo Tribunal de Justiça, que se socorreu de precedente do STJ, para, a partir de trechos descontextualizados, supor decididas matérias que não integraram o objeto da controvérsia naquele julgamento.

3. Segundo a jurisprudência do STJ, a teor do art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997, em sua redação original, frustrado o segundo leilão do imóvel,

a dívida garantida considerar-se-á extinta, com exoneração recíproca das obrigações, permanecendo o imóvel com o credor fiduciário.

4. Ainda que se reconheça a impropriedade da citação do precedente do STJ pelo acórdão recorrido e se prestigie a orientação jurisprudencial desta Corte acerca do art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997, a pretensão recursal não pode ser acolhida de imediato porque pressupõe, para sua procedência, a revisão do alcance subjetivo e objetivo da garantia fiduciária no contrato em apreço, providência que não pode ser realizada nesta instância especial por demandar interpretação das cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório.

5. Na linha da jurisprudência consolidada deste Tribunal, uma vez superado o fundamento jurídico do acórdão impugnado, cabe a esta Corte aplicar o direito à espécie. No entanto, caso o deslinde da controvérsia exija o revolvimento de fatos e provas ou a interpretação de cláusulas contratuais, impõe-se a devolução dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento, em observância à diretriz jurídica estabelecida por este Tribunal Superior.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 09 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2163545 - RJ (2024/0300896-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : TS-10 PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : PAULO CESAR TEIXEIRA DA CRUZ FILHO - RJ103762
ALAN PEREIRA MELO - RJ173071
LUIZA GARCIA FERREIRA - RJ246850
NEWTON COCA BASTOS MARZAGÃO - SP246410
MARC STALDER - SP234294
AMANDA BEATRIZ TEIXEIRA CARVALHO - SP443824
ANGELA CIGNACHI BAETA NEVES - DF018730
LUIZA SOUZA PERRONI - SP509389
RECORRIDO : LUZ STEARICA PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO PIRES DE CARVALHO E
ALBUQUERQUE - RJ016299
ADRIANA PIRES DE CARVALHO E ALBUQUERQUE -
RJ093619
BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
JOSÉ ÂNGELO CORRADI FILHO - RJ177083
RODRIGO MATTOS VIEIRA DE ALMEIDA - RJ057465
SERGIO MAZZILLO - RJ025538
GUILHERME FILIPE LEITE GHETTI - DF026033
THIAGO LUCAS LEITE DE NORONHA - DF039368
CARLA ADRIANA LAMEIRAS COSTA - RJ230540
AYRA MARESSA DA SILVA PEREIRA - RJ248447

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE PERMUTA E OUTRAS AVENÇAS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. SÚMULA Nº 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM. NECESSIDADE.

1. Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial, objetivando o cumprimento das obrigações assumidas nas cláusulas 3.2.1 e 7.6 do contrato celebrado entre as partes, denominado "Escritura de Permuta com Torna e Outras Avenças".

2. Assiste razão à recorrente ao afirmar a fragilidade do fundamento adotado pelo Tribunal de Justiça, que se socorreu de precedente do STJ, para, a partir de trechos descontextualizados, supor decididas matérias que não integraram o objeto da controvérsia naquele julgamento.

3. Segundo a jurisprudência do STJ, a teor do art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997, em sua redação original, frustrado o segundo leilão do imóvel,

a dívida garantida considerar-se-á extinta, com exoneração recíproca das obrigações, permanecendo o imóvel com o credor fiduciário.

4. Ainda que se reconheça a impropriedade da citação do precedente do STJ pelo acórdão recorrido e se prestigie a orientação jurisprudencial desta Corte acerca do art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997, a pretensão recursal não pode ser acolhida de imediato porque pressupõe, para sua procedência, a revisão do alcance subjetivo e objetivo da garantia fiduciária no contrato em apreço, providência que não pode ser realizada nesta instância especial por demandar interpretação das cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório.

5. Na linha da jurisprudência consolidada deste Tribunal, uma vez superado o fundamento jurídico do acórdão impugnado, cabe a esta Corte aplicar o direito à espécie. No entanto, caso o deslinde da controvérsia exija o revolvimento de fatos e provas ou a interpretação de cláusulas contratuais, impõe-se a devolução dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento, em observância à diretriz jurídica estabelecida por este Tribunal Superior.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por TS-10 PARTICIPAÇÕES LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL FUNDADO EM CONTRATO DE PERMUTA COM TORNA. CONTRATO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXCUSSÃO EXTRAJUDICIAL DA GARANTIA. PEDIDO DE EXTINÇÃO DO FEITO, PELA SATISFAÇÃO INTEGRAL DO CRÉDITO, NA FORMA DOS §§ 5º E 6º DO ARTIGO 27 DA LEI 9.514/97. INDEFERIMENTO. RECURSO DO EXECUTADO. Caso concreto em que as partes celebraram, em 2012, 'contrato de permuta com torna' por meio do qual a primeira apelante transferiu à segunda terreno situado no bairro de São Cristóvão, em troca do pagamento parcelado da quantia de R\$ 3.090.000,00 e da futura entrega de quatro salas comerciais de empreendimento imobiliário a ser ali construído. Cumprimento do contrato garantido pela alienação fiduciária do terreno permutado. Habite-se da primeira fase do empreendimento que deveria ser expedido até 20 de junho de 2015, sob pena de multa mensal reajustável no valor originário de R\$ 123.000,00. Descumprimento de qualquer obrigação contratual penalizado com multas de R\$ 2.000,00 por dia. Desistência do empreendimento pela agravante, antes de iniciada a construção, que resultou no inadimplemento da obrigação consistente na entrega das salas. Agravada que ajuizou, em junho de 2016, ação de execução restrita às multas contratuais, após cessados os pagamentos voluntários pela devedora. Excussão extrajudicial da dívida levada a termo em 2019, com a consolidação da propriedade plena em favor da credora e realização de leilões na forma do artigo 27 da Lei 9.514/97. Recurso que ataca o indeferimento do pedido de extinção da execução, na forma dos §§ 5º e 6º do mesmo dispositivo legal. Exoneração da responsabilidade pelo pagamento da integralidade da dívida, na forma dos §§ 5º e 6º da Lei 9.514/97 que, na forma do entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, se cinge a contratos celebrados no âmbito do mercado habitacional, sendo afastado em contratos empresariais. Extinção da dívida que se opera apenas em relação à parcela garantida pela propriedade fiduciária, tendo a credora a possibilidade de cobrar do devedor o valor remanescente de seu crédito. REsp 1.965.973/SP. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO." (e-STJ fl. 465)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 539-541).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 559-598), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 27, §§ 2º, 3º, I, 5º e 6º da Lei nº 9.514/1997 - porque, após a execução extrajudicial da garantia fiduciária e a frustração de ambos os leilões, a dívida se extingue integralmente, inclusive os acessórios, independentemente da natureza empresarial do contrato;

(ii) arts. 2º e 6º, *caput* e § 1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro - afirmando que teriam sido desrespeitados o princípio do *tempus regit actum* e o ato jurídico perfeito;

(iii) arts. 10 e 924, III, do Código de Processo Civil – suscitando ofensa ao princípio da não surpresa; e

(iv) arts. 1.022, II, parágrafo único, II, e 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil – pois teria havido negativa de prestação jurisdicional por omissão do Tribunal de origem quanto a pontos essenciais suscitados nos embargos de declaração, inclusive *distinguishing* do precedente citado, aplicação da LINDB e alegação de *bis in idem* a ensejar enriquecimento sem causa.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 818-856).

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar.

1. Breve resumo dos fatos

Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial, objetivando o cumprimento das obrigações assumidas nas cláusulas 3.2.1 e 7.6 do contrato celebrado entre as partes, denominado "Escritura de Permuta com Torna e Outras Avenças".

Segundo o relatório do acórdão recorrido,

"(...)

A agravada ajuizou a execução de origem em 24 de junho de 2016, lastreada em escritura pública de permuta com torna celebrada entre as partes em 6 de novembro de 2012.

Em síntese, tal ajuste previa a transferência, pela Luz Steárica, de imóvel de 18.039,510 m², situado no bairro de São Cristóvão (Região Portuária) à empresa TS10, em troca de área permutada mínima de 4.200,00 m², consistente em quatro salas comerciais do empreendimento imobiliário a ser ali construído, além de torna no valor de R\$ 3.090.000,00 (três milhões e noventa mil reais), esta já integralmente paga.

Simultaneamente, foi entabulado entre as partes instrumento particular de alienação fiduciária de bens imóveis em garantia, por meio da qual foi constituída propriedade fiduciária do imóvel de 18.039,510m² para garantia da obrigação consistente na transferência da área permutada do empreendimento.

A agravante, no entanto, desistiu do empreendimento antes do início da construção propriamente dita.

As partes não divergem no sentido de que houve apenas a preparação do terreno, com a demolição das estruturas que ali existiam, porém nada além disso. Ocorre que o termo de permuta apresenta duas cláusulas relacionadas ao descumprimento do contrato: (i) cláusula 3.2.1, pela qual a não expedição do habite-se da fase I do empreendimento até 20 de junho de 201, imputava à TS10 a obrigação de pagar à Luz Steárica a quantia mensal de R\$ 123.000,00 até a expedição do aludido documento; e (ii) cláusula 7.6, que estipulava multa diária de R\$ 2.000,00 por dia de atraso de qualquer obrigação contratada.

Destas verbas, a TS10 iniciou o cumprimento da obrigação prevista na cláusula 3.2.1, mas suspendeu os pagamentos após a prestação de 20 de março de 2016, que, àquela altura, no montante corrigido de R\$

146.750,37 (cento e quarenta e seis mil, setecentos e cinquenta reais e trinta e sete centavos).

Diante do inadimplemento, foi ajuizada a presente execução das verbas contratuais que, em janeiro de 2022, perfaziam R\$ 26.183.987,54 (vinte seis milhões, cento e oitenta e três mil, novecentos e oitenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos) – incluindo honorários de 20% - fls. 1.013/1.017.

A TS10 opôs os embargos à execução de n.º 0341591-02.2016.8.19.0001, julgados improcedentes, pendente o trânsito em julgado. Em 29 de outubro de 2020, ajuizou a ação de obrigação de fazer n.º 0220525-16.2020.8.19.0001, contra Luz Steárica, versando sobre a execução da garantia fiduciária, com recursos de apelação distribuídos a esta relatora. Já a consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora se deu em 10 de dezembro de 2021, passando a ora agravante a pugnar pela extinção da execução, na forma do artigo 27, §3º, I, e § 5º, da Lei 9.514/97" (e-STJ fls. 466-467).

O juízo de primeiro grau indeferiu o pedido de extinção da execução, determinando seu prosseguimento, o que ensejou a interposição de agravo de instrumento que não foi provido.

2. Da alegada negativa de prestação jurisdicional

No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional (arts. 1.022, II, parágrafo único, II, e 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil), agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

Com efeito, da simples leitura do acórdão recorrido, às e-STJ fls. 470-473, nota-se que a Corte estadual solucionou a controvérsia posta no recurso, declinando de forma pormenorizada os motivos pelos quais entendeu por afastar a alegação de extinção total da dívida.

Logo, não há falar em omissão simplesmente por ter o órgão julgador decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A propósito: *"A alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não ficou configurada, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente"* (AgInt no AREsp 1.439.955/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/6/2019, DJe de 13/6/2019 - grifou-se).

3. Da ausência de prequestionamento

No que diz respeito ao conteúdo normativo do art. 10 do Código de Processo Civil, verifica-se que a matéria nele versada não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios, quanto ao ponto, com a finalidade de sanar omissão porventura existente.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

No que se refere aos arts. 2º e 6º, *caput* e § 1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, tais dispositivos não foram debatidos no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração.

Desatendido, portanto, o requisito do prequestionamento, nos termos da Súmula nº 211/STJ: "*Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo*".

Nesse sentido: "*A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza o conhecimento da matéria na instância extraordinária, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF*" (AgInt no AREsp n. 2.425.718/PA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024 - grifou-se).

4. Da alegada extinção integral da dívida

Quanto ao mais (art. 27, §§ 2º, 3º, I, 5º e 6º, da Lei nº 9.514/1997 e 924, III, do Código de Processo Civil), merece prosperar a irresignação recursal.

Assiste razão à recorrente ao afirmar a fragilidade do fundamento adotado pelo Tribunal de Justiça, que se socorreu de precedente da Terceira Turma (REsp nº 1.965.973/SP), do qual fui Relator, para, a partir de trechos descontextualizados, supor o reconhecimento da exequibilidade irrestrita do saldo remanescente após leilões infrutíferos e, ainda, a inaplicabilidade da Lei nº 9.514/1997 a contratos empresariais, matérias que não integraram o objeto central de controvérsia naquele julgamento e que, por isso, configuram mero *obiter dictum*.

De fato, no precedente citado, o que se decidiu foi, exclusivamente, a possibilidade de execução judicial de crédito lastreado em Cédula de Crédito Bancário, mesmo havendo garantia fiduciária, de maneira diversa daquela estatuída na Lei nº 9.514/1997, com a ementa nos seguintes termos:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PACTO ADJETO. EXECUÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o credor de dívida garantida por alienação fiduciária de imóvel está obrigado a promover a execução extrajudicial de seu crédito na forma determinada pela Lei nº 9.514/1997.

3. Hipótese em que a execução está lastreada em Cédula de Crédito Bancário.

4. A Cédula de Crédito Bancário, desde que satisfeitas as exigências do art. 28, § 2º, I e II, da Lei nº 10.931/2004, de modo a lhe conferir liquidez e exequibilidade, e desde que preenchidos os requisitos do art. 29 do mesmo diploma legal, é título executivo extrajudicial.

5. A constituição de garantia fiduciária como pacto adjeto ao financiamento instrumentalizado por meio de Cédula de Crédito Bancário em nada modifica o direito do credor de optar por executar o seu crédito de maneira diversa daquela estatuída na Lei nº 9.514/1997 (execução extrajudicial).

6. Ao credor fiduciário é dada a faculdade de executar a integralidade de seu crédito judicialmente, desde que o título que dá lastro à execução esteja dotado de todos os atributos necessários - liquidez, certeza e exigibilidade.

7. Recurso especial não provido."

(REsp 1.965.973/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/2/2022, DJe de 22/2/2022 - grifou-se.)

Não houve, pois, debate nem deliberação específica sobre (i) inaplicabilidade da Lei nº 9.514/1997 a contratos empresariais, e (ii) exequibilidade irrestrita do saldo remanescente após a frustração dos leilões.

O acórdão recorrido valeu-se de considerações complementares do voto, sem cotejar a *ratio decidendi* do caso, para resolver questão distinta da que fora submetida àquele julgamento.

Na mesma linha, também é assertiva a alegação da recorrente quanto à prevalência de sólida orientação desta Corte no sentido de que, frustrado o segundo leilão do imóvel, opera-se a extinção da dívida garantida pela propriedade fiduciária, com exoneração recíproca das obrigações, permanecendo o imóvel com o credor fiduciário.

Vale citar, a título exemplificativo:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI 9.514/97. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES. DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM E O VALOR DA DÍVIDA. LEILÕES FRUSTRADOS. INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 27, §§ 4º E 5º, DA LEI DE REGÊNCIA.

1. 'A jurisprudência do STJ estabelece que, frustrado o segundo leilão, a dívida é compulsoriamente extinta, exonerando as partes de suas obrigações, e o credor fiduciário não é obrigado a devolver qualquer diferença ao devedor' (REsp 1.999.675/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.).

Precedentes.

2. De fato, segundo a literalidade do § 5º do art. 27 da Lei 9.514/97, 'se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo'.

3. Na hipótese, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário.

4. Agravo interno provido."

(AgInt no REsp 2.146.390/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 15/9/2025 - grifou-se.)

"RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL. LEILÕES. FRUSTRAÇÃO. PRETENSOS ARREMATANTES. NÃO COMPARECIMENTO. LANCES. INEXISTÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 é aplicável às hipóteses em que os dois leilões realizados para a alienação do imóvel objeto da alienação fiduciária são frustrados, não havendo nenhum lance advindo de pretensos arrematantes.

3. Vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora, conferindo-lhe o direito de purgá-la, sob pena de a propriedade ser consolidada em nome do credor fiduciário com o intuito de satisfazer a obrigação. Precedente.

4. Inexistindo a purga da mora, o credor fiduciário terá o prazo de 30 (trinta) dias, contado do registro de averbação da consolidação da propriedade na matrícula do respectivo imóvel, para promover o leilão público com o objetivo de alienar o referido bem.

5. O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 abrange a situação em que não houver, no segundo leilão, interessados na aquisição do imóvel, fracassando a alienação do bem, sem a apresentação de nenhum lance.

6. Na hipótese, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário.

7. Recurso especial provido".

Nessa ordem de ideias, uma vez afastadas as premissas equivocadas do acórdão recorrido, assume superlativa relevância para a solução do caso concreto averiguar se, da forma como realizado o complexo negócio jurídico celebrado entre as partes, as obrigações previstas nas cláusulas contratuais executadas (cláusulas 3.2.1 e 7.6) estavam sujeitas ou não ao pacto adjeto de alienação fiduciária.

Isso porque, inexistindo vedação legal expressa e tratando-se de partes paritárias, a restrição da garantia — limitando-a a apenas parte das obrigações contratuais — é expressão legítima da autonomia da vontade.

Eventual arranjo contratual nesse sentido, prevendo que apenas a obrigação principal (de permuta dos imóveis) seria objeto do pacto adjeto de alienação fiduciária, está situado dentro da autonomia privada de vontades, de modo que, tratando-se de direitos patrimoniais disponíveis, não há impedimento para que as partes possam livremente negociar o escopo da garantia.

A matéria envolve a interpretação do contrato e é extremamente controvertida entre as partes.

A parte recorrente entende que, ao definir quais valores compõem a dívida, para fins de incidência da garantia fiduciária, a cláusula 3.3.2.3, alínea "a", engloba todas as penalidades moratórias e compensatórias, inclusive as multas contratuais previstas nas cláusulas 3.2.1 e 7.6 (e-STJ fls. 15-16).

A recorrida, por sua vez, em contrarrazões, sustenta de forma veemente que somente a obrigação de permuta dos imóveis (entrega da fração de 10% do empreendimento ou quatro salas comerciais, em troca do terreno) foi garantida pelo pacto adjeto de alienação fiduciária. As obrigações contratuais distintas da permuta não estavam abrangidas pela garantia, segundo o instrumento contratual.

Confirmam-se, a propósito, os seguintes trechos da contraminuta:

"d. Qual a obrigação garantida?"

10. Até 20 de junho de 2015, a Recorrente deveria ter concluído, com o 'habite-se', a Fase I do empreendimento, e entregue duas salas comerciais à Recorrida. Não o fez. Logo, a Recorrente passou a dever, à Recorrida, uma quantia fixa mensal, líquida e certa, a partir de 20 de julho daquele ano, incorrendo a devedora faltosa, outrossim, em uma multa diária, até a emissão daquele habite-se da Fase I, com prazo fatal da obra a expirar em 6 de novembro de 2018.

11. A obrigação principal do Contrato de Permuta, qual seja, a de a Recorrente entregar uma fração de 10% do empreendimento ou 4 (quatro) salas comerciais, em troca do imóvel que recebera em permuta da Recorrida, foi garantida, mediante um Contrato de Alienação Fiduciária desse mesmo imóvel, sendo esta a única obrigação contratual garantida. As outras avenças sob Contrato de Permuta não estavam garantidas.

12. Não tendo construído, muito menos entregado, o primeiro bloco de salas comerciais na data aprazada, a Recorrente passou a realizar espontaneamente os pagamentos mensais compensatórios devidos à Recorrida, a partir de 20 de julho de 2015.

13. Contudo, a partir de 20 de março de 2016, a Recorrente, unilateralmente, cessou aqueles pagamentos mensais, como instrumento de pressão em busca de renegociação dos termos e cláusulas contratuais. Notificada e constituída em mora, a Recorrente manteve-se inerte. A Recorrente não buscou o direito para resolver o contrato, em Juízo, nos termos dos artigos 478 e 479, do Código Civil, limitando-se a exercer suas razões – ou alegações – à margem da lei e do contrato que firmara com a Recorrida. E como a Recorrida não cedeu à arbitrariedade, foi a própria

Recorrente que deu causa à Execução por Título Extrajudicial dos pagamentos mensais devidos, mais multa penal, enquanto ainda corria o prazo de 72 meses para o adimplemento da obrigação garantida da Recorrente, qual seja, a de dar imóveis em troca do terreno que recebera em permuta.

14. E é preciso que se recorde um fato processual relevante: a Recorrente, no início da Execução, ofereceu à penhora o próprio terreno que recebera em permuta e sobre o qual se constituíra a propriedade fiduciária em garantia das salas que deveriam ter sido dadas em troca desse mesmo terreno, pretensão também repelida pelas vias ordinárias, nos autos do Agravo de Instrumento nº 0070568-46.2017.8.19.0000, tendo sido a questão ainda levada ao E. Superior Tribunal de Justiça, no Agravo em Recurso Especial nº 1596146/RJ, também com negativa de provimento. Aquela providência requerida pela Recorrente, guardava, como guarda, relação com a pretensão recursal ora contrarrazoada, como também, data venia, com a providência dada pelo Barão de Münchhausen, quando, para sair do poço de areia movediça em que caíra, se teria soerguido, puxando a própria cabeleira. Impossível desafio às leis da física pelo mítômano Barão, inverossímil desafio das leis brasileiras e do contrato pela Recorrente. Duas impossibilidades.

15. Se imprestável a propriedade fiduciária para garantir por penhora os créditos exequendos, igualmente imprestável a excussão da garantia para satisfazer as respectivas obrigações que jamais estiveram garantidas pela alienação fiduciária.

(...)

20. **A alienação fiduciária, no caso concreto, garantiu obrigação contratual de natureza não-financeira, obrigação de dar coisa imóvel, pressupondo a incorporação de quatro blocos de salas comerciais sobre terreno permutado por fração do empreendimento.** A alienação fiduciária não garantiu um financiamento para a compra de bem imóvel, porque nenhuma operação financeira jamais fora contratada, tratando-se como se tratava de contrato empresarial.

21. Não houve financiamento, não houve a intervenção de qualquer instituição financeira, discrepando, portanto, do figurino da lei especial indevidamente invocada pela Recorrente, passando o negócio jurídico ao molde contratual, de livre convenção das partes. **Houve permuta de imóvel existente, em troca de imóveis a serem construídos, sem financiamento. Houve contrato civil de execução diferida, no qual nenhuma outra obrigação além da permuta estava garantida.**

22. Impressiona sobremodo que a Recorrente, ainda em 2016, depois de ter interrompido, de modo unilateral e arbitrário, os pagamentos mensais contratualmente devidos à Recorrida, jamais tivesse acatado as propostas de desfazimento bilateral do negócio jurídico, limitando-se a alegar, em Embargos, a excessiva onerosidade, para evadir-se do pagamento, colocando-se como jejuna no mercado imobiliário, o que é inverossímil, considerada a sua qualidade de agente econômico de um grupo multinacional. Durante dois anos de manobras e expedientes processuais, deixou seu prazo contratual expirar in albis, em 2018, para depois alegar a satisfação de suas obrigações contratuais pela **excussão de uma garantia fiduciária que somente assegurava as salas que jamais foram dadas em troca do terreno.** Em suma, mediante falaciosas alegações, a Recorrente tem pretendido sustentar a transformação de um negócio jurídico oneroso em gratuito (gratuito para si própria, mas oneroso e ruinoso para a Recorrida que, assim, num passe de mágica, veria os seus direitos creditórios fundados na obrigatoriedade do contrato esfumarem-se pela **excussão de uma garantia que jamais os alcançou, nem pelo Contrato de Permuta, nem pelo Contrato de Alienação Fiduciária, nem tampouco pela lei especial**). Não foi esse o objetivo dos Contratos, nem o é da Lei nº 9.514, de 1997, sendo os créditos exequendos devidos à Recorrida, nos termos contratuais.

(...)

26. **A obrigação garantida, segundo a cláusula 2, do Contrato de Alienação Fiduciária, definiu-se como a obrigação de transferir, de dar em permuta, a propriedade definitiva da fração ideal do empreendimento a ser erigido no local, sendo esta a única 'Dívida', conforme o disposto pelo subitem 2.1., da referida cláusula (fls. 89/90.). Na cláusula 3, da mesma avença, quanto à resolução da propriedade fiduciária, existe inequívoca disposição, no sentido de que: '3.3.2.2 A Dívida, como definida neste Contrato, corresponde à**

entrega da propriedade definitiva da fração ideal do empreendimento (...). (fl. 90).

27. As dívidas de pagamentos mensais e a multa penal não foram extintas pela excussão de garantia, porque esta garantia não abrangeu, nem assegurou as outras obrigações contratuais distintas da permuta. (...). (e-STJ fls. 824-829)

A matéria foi analisada pela decisão agravada de primeiro grau, que indeferiu o pedido de extinção da dívida, determinando o prosseguimento da execução, a partir da interpretação de decisões proferidas em demandas paralelas: ação de obrigação de fazer e embargos à execução, que já teriam refutado a mesma tese ora reiterada pela parte recorrente.

Confira-se:

"(...)

Inicialmente, convém salientar que, nos autos em apenso, houve o reconhecimento da restituição da plena propriedade em nome da autora pela parte ré, conforme consta da sentença de fls. 748/750.

Outrossim, da sentença também proferida no processo em apenso, às fls. 966/968, extrai-se que a quitação a que faz referência a Lei n. 9.514/97 não abrange a dívida, ora objeto de execução, decorrente do inadimplemento contratual. Refiro-me às cláusulas 3.2.1. e 7.6., do contrato entabulado pelas partes.

Dúvidas não restam, portanto, acerca da validade do referido contrato, tampouco da existência da dívida em razão da inadimplência da executada. Note-se que nos embargos a esta execução este Juízo reconheceu como válidas as referidas cláusulas, tanto que os julgou improcedentes, o que foi confirmado em grau recursal perante este Tribunal de Justiça. (e-STJ fl. 8)

Logo, remanesce sem definição a questão central da lide, que consiste em verificar se a garantia fiduciária abrange as obrigações em execução - não em virtude de vedação legal apriorística, mas por força da vontade manifestada pelas partes no contrato.

Até o momento, não houve análise sobre a real intenção dos contratantes: se a garantia visava apenas à obrigação de permuta ou se englobava as cláusulas objeto da execução. O acórdão recorrido esquivou-se desse exame ao adotar a tese de que o perdão legal pós-leilão não se aplica a relações empresariais. Contudo, a definição do alcance da garantia não depende de uma vedação legal genérica, mas sim do que foi efetivamente pactuado, ponto que segue ignorado pelas instâncias ordinárias.

Diante desse quadro, para apurar, com precisão, se as obrigações constantes das cláusulas 3.2.1 e 7.6 estavam garantidas pelo pacto adjeto, seria necessária a interpretação das cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, providência que não pode ser realizada nesta instância especial.

Nessa medida, ainda que se reconheça a impropriedade da citação do REsp nº 1.965.973/SP pelo acórdão recorrido e se prestigie a orientação jurisprudencial desta Corte acerca do art. 27, §§ 5º e 6º, da Lei nº 9.514/1997, a pretensão recursal não pode ser acolhida de imediato porque pressupõe, para sua procedência, a revisão do alcance subjetivo e objetivo da garantia fiduciária no contrato em apreço, o que só pode ser feito nas instâncias de cognição plena.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. MENSALIDADES ESCOLARES. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL DE 5 ANOS. ART. 206, § 5º, I, DO CC/2002. LEI Nº 9.870/1999.

CONTRATAÇÃO DE ANUIDADE OU SEMESTRALIDADE ESCOLAR. OBRIGAÇÃO ÚNICA. PAGAMENTO PARCELADO. INÍCIO DO PRAZO PRESCRICIONAL COM O VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. INDIVIDUALIZAÇÃO DAS ANUIDADES OU SEMESTRALIDADES. OBRIGAÇÕES AUTÔNOMAS ENTRE SI. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Ação de cobrança, ajuizada em 27/5/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 20/1/2023 e concluso ao gabinete em 31/7/2023.

2. O propósito recursal é definir a natureza jurídica das mensalidades escolares, a fim de definir o termo inicial do prazo prescricional da respectiva pretensão de cobrança.

3. Na vigência do Código de 2002, esta Corte definiu ser aplicável o prazo prescricional de 5 anos previsto no art. 206, § 5º, I, do CC/2002 para a pretensão de cobrança de mensalidades escolares, não havendo previsão legal específica quanto ao termo inicial, como havia no art. 178, § 6º, VII, do CC/1916.

4. A jurisprudência atual desta Corte diferencia o termo inicial do prazo prescricional da pretensão de cobrança de prestações a depender da sua natureza, isto é, se correspondem a parcelas de obrigação única ou a prestações de trato sucessivo.

5. Conforme determina o art. 1º, caput e §§ 1º e 5º, da Lei nº 9.870/1999, na pactuação de serviços educacionais, as partes contratam, no ato da matrícula ou da sua renovação, um valor total de anuidade ou semestralidade escolar, cujo pagamento pode ser dividido em parcelas mensais, usualmente denominadas de mensalidades escolares.

6. Em se tratando de obrigação única (anuidade ou semestralidade escolar), desdobrada em prestações para facilitar o adimplemento por parte do devedor, o termo inicial do prazo prescricional corresponde à data de vencimento da última parcela da respectiva anuidade ou semestralidade, por ser quando se tornou exigível o cumprimento integral da obrigação, na linha da jurisprudência desta Corte sobre essa espécie de prestação.

7. Não obstante, cada anuidade (ou semestralidade) é autônoma entre si, de modo que com o fim das parcelas previstas em cada contrato, tem-se início o prazo prescricional quinquenal da pretensão de cobrança do valor integral da anuidade ou semestralidade escolar referente àquele período.

8. Desse modo, é necessário, primeiro, verificar se o período contratado foi anual ou semestral, e, em seguida, apurar a data de vencimento da última parcela referente à cada anuidade ou semestralidade individualmente contratada no ato da matrícula ou de sua renovação, para obter, assim, o termo inicial do prazo prescricional de cada pretensão autônoma de cobrança.

9. Hipótese em que o Tribunal de origem reconheceu a prescrição parcial, sob o fundamento de que o prazo prescricional tem início a partir de cada mensalidade inadimplida e não da última devida.

10. Conforme a jurisprudência desta Corte, afastado o fundamento jurídico do acórdão recorrido, deve-se aplicar o direito à espécie, nos termos do art. 255, § 5º, do RISTJ e da Súmula 456/STF. Porém, se a apreciação da causa necessitar do reexame do conjunto fático-probatório, os autos devem retornar ao Tribunal de origem para novo julgamento, considerando-se, agora, o entendimento perfilhado por esta Corte Superior.

11. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para reformar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que proceda a novo julgamento da apelação quanto à prescrição, devendo observar o entendimento ora fixado por esta Corte."

(REsp 2.086.705/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/3/2024, DJe de 7/3/2024 - grifou-se.)

Daí por que se revela necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que esclareça, com base na análise do contrato e nos demais elementos dos autos, se apenas a obrigação principal de permuta estava coberta pela alienação fiduciária, não alcançando as cláusulas 3.2.1 e 7.6, objeto da execução que deu origem ao presente recurso especial, hipótese em que se manterá o prosseguimento da execução. Ou, ao revés, se a manifestação volitiva das partes foi no sentido de fazer

incidir a garantia fiduciária sobre todas as obrigações contratuais previstas no corpo do instrumento contratual, caso em que será de rigor a declaração de extinção total da dívida.

5. Do dispositivo

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento do agravo de instrumento nos termos da fundamentação acima.

Sem honorários recursais, tendo em vista o provimento do recurso.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0300896-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.163.545 / RJ

Números Origem: 00412085620238190000 02098434120168190001 202425108916
2098434120168190001 412085620238190000 4163190955804

PAUTA: 02/06/2026

JULGADO: 09/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TS-10 PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : PAULO CESAR TEIXEIRA DA CRUZ FILHO - RJ103762
NEWTON COCA BASTOS MARZAGÃO - SP246410
ALAN PEREIRA MELO - RJ173071
MARC STALDER - SP234294
ADVOGADA : AMANDA BEATRIZ TEIXEIRA CARVALHO - SP443824
ADVOGADA : ANGELA CIGNACHI BAETA NEVES - DF018730
ADVOGADA : LUIZA GARCIA FERREIRA - RJ246850
ADVOGADA : LUIZA SOUZA PERRONI - SP509389
RECORRIDO : LUZ STEARICA PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : SERGIO MAZZILLO - RJ025538
RODRIGO MATTOS VIEIRA DE ALMEIDA - RJ057465
ADVOGADOS : ADRIANA PIRES DE CARVALHO E ALBUQUERQUE - RJ093619
CARLOS ALBERTO PIRES DE CARVALHO E ALBUQUERQUE - RJ016299
GUILHERME FILIPE LEITE GHETTI - DF026033
THIAGO LUCAS LEITE DE NORONHA - DF039368
JOSÉ ÂNGELO CORRADI FILHO - RJ177083
ADVOGADA : BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
ADVOGADOS : CARLA ADRIANA LAMEIRAS COSTA - RJ230540
AYRA MARESSA DA SILVA PEREIRA - RJ248447

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Troca ou Permuta

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dra. ANGELA CIGNACHI BAETA NEVES, pela RECORRENTE: TS-10 PARTICIPACOES LTDA

Dr. CARLOS ALBERTO PIRES DE CARVALHO E ALBUQUERQUE, pela RECORRIDA: LUZ STEARICA PARTICIPACOES LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, na parte conhecida, deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2024/0300896-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.163.545 / RJ

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

C5422454935513H==4@ 2024/0300896-3 - REsp 2163545