



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2167903 - SP(2024/0331531-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **FLORDALIZA VAES NUNES**
ADVOGADOS : **MAURÍCIO AUGUSTO DE SOUZA RUIZ - SP201732**
: **LEONARDO AMANTINE MARONEZI JUNIOR - SP411671**
RECORRIDO : **NASSAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS**
: **IMOBILIÁRIOS LTDA**
RECORRIDO : **GFR EMPREENDIMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **LUCIANA BUZATTO PERES - SP239449**
: **JOÃO CARLOS DA ROCHA LOUZADA - SP104381**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA IMOBILIÁRIA. VALIDADE DO CONTRATO E INAPLICABILIDADE DO ART. 53 DO CDC. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJSP que manteve a sentença de improcedência, reconheceu a validade da alienação fiduciária sob a Lei n. 9.514/1997, afastou a aplicação do art. 53 do CDC e majorou os honorários.
2. A controvérsia envolve ação declaratória de nulidade c/c rescisão contratual e pedido de nulidade da cláusula que sujeitou o negócio à Lei n. 9.514/1997, nulidade por simulação, resolução com retorno ao *status quo ante* e restituição de 90% das parcelas, com aplicação do CDC e dos Temas n. 526 e 1.002 do STJ.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a validade da contratação com alienação fiduciária e a regularidade dos atos praticados sob a Lei n. 9.514/1997 e afastou a aplicação do art. 53 do CDC.
4. A Corte de origem manteve a sentença, negou provimento à apelação, aplicou o Tema n. 1.095 do STJ para validar a alienação fiduciária não privativa do SFI e afastar o art. 53 do CDC. Majorou os honorários para 15% do valor da causa, observada a justiça gratuita.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 489, § 1º, IV e VI, do CPC por suposta deficiência de fundamentação; (ii) saber se há nulidade do contrato por simulação e vício de forma, à luz dos arts. 104, 166, 215, II e V,

490 e 1.247 do CC; (iii) saber se incide o art. 53 do CDC e se há cláusulas abusivas à luz do art. 51, § 1º, II e III; (iv) saber se há nulidade do registro imobiliário nos termos do art. 214 da LRP; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial demonstrado nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexistente negativa de prestação jurisdicional: o acórdão enfrentou as teses essenciais, sendo suficiente a fundamentação. O julgador não precisa rebater todos os argumentos um a um.

7. Incidem as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ quanto à tese de simulação e nulidade contratual, por demandar reinterpretação de cláusulas e reexame de provas. Afasta-se a violação dos arts. 104, 166, 215, II e V, 490 e 1.247 do CC.

8. A resolução do contrato com alienação fiduciária regularmente registrada observa a Lei n. 9.514/1997, sendo inaplicável o art. 53 do CDC. A pretensão recursal encontra óbice nas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

9. Ausente prequestionamento do art. 214 da LRP; aplica-se a Súmula n. 211 do STJ, inviabilizando o conhecimento da matéria.

10. Dissídio jurisprudencial não demonstrado por ausência de cotejo analítico e de indicação de repositório oficial, além de incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta as questões essenciais e apresenta fundamentação suficiente. 2. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam a revisão de conclusão sobre simulação e nulidade contratual fundada em cláusulas e provas. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ na hipótese em que, em contrato de compra e venda com alienação fiduciária devidamente registrada, a resolução por inadimplemento observa a Lei n. 9.514/1997, afastando-se o art. 53 do CDC. 4. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ na hipótese de ausência de prequestionamento do art. 214 da LRP. 5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de indicação do repositório oficial, bem como por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, 489, § 1º, IV e VI, e 1.029, § 1º; CC, arts. 104, 166, 215, II e V, 490 e 1.247; CDC, arts. 51, § 1º, II e III, e 53; LRP, art. 214; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 211; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.677.523/RJ, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgados em 30/4/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.181.149/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025; STJ, REsp n. 1.976.082/DF, relator Ministro, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.168.918/RJ, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025.

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 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2167903 - SP(2024/0331531-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : FLORDALIZA VAES NUNES
ADVOGADOS : MAURÍCIO AUGUSTO DE SOUZA RUIZ - SP201732
LEONARDO AMANTINE MARONEZI JUNIOR - SP411671
RECORRIDO : NASSAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
RECORRIDO : GFR EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : LUCIANA BUZATTO PERES - SP239449
JOÃO CARLOS DA ROCHA LOUZADA - SP104381

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA IMOBILIÁRIA. VALIDADE DO CONTRATO E INAPLICABILIDADE DO ART. 53 DO CDC. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJSP que manteve a sentença de improcedência, reconheceu a validade da alienação fiduciária sob a Lei n. 9.514/1997, afastou a aplicação do art. 53 do CDC e majorou os honorários.
2. A controvérsia envolve ação declaratória de nulidade c/c rescisão contratual e pedido de nulidade da cláusula que sujeitou o negócio à Lei n. 9.514/1997, nulidade por simulação, resolução com retorno ao *status quo ante* e restituição de 90% das parcelas, com aplicação do CDC e dos Temas n. 526 e 1.002 do STJ.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a validade da contratação com alienação fiduciária e a regularidade dos atos praticados sob a Lei n. 9.514/1997 e afastou a aplicação do art. 53 do CDC.
4. A Corte de origem manteve a sentença, negou provimento à apelação, aplicou o Tema n. 1.095 do STJ para validar a alienação fiduciária não privativa do SFI e afastar o art. 53 do CDC. Majorou os honorários para 15% do valor da causa, observada a justiça gratuita.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 489, § 1º, IV e VI, do CPC por suposta deficiência de fundamentação; (ii) saber se há nulidade do contrato por simulação e vício de forma, à luz dos arts. 104, 166, 215, II e V, 490 e 1.247 do CC; (iii) saber se incide o art. 53 do CDC e se há cláusulas abusivas à luz do art. 51, § 1º, II e III; (iv) saber se há nulidade do registro

imobiliário nos termos do art. 214 da LRP; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial demonstrado nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexistente negativa de prestação jurisdicional: o acórdão enfrentou as teses essenciais, sendo suficiente a fundamentação. O julgador não precisa rebater todos os argumentos um a um.

7. Incidem as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ quanto à tese de simulação e nulidade contratual, por demandar reinterpretação de cláusulas e reexame de provas. Afasta-se a violação dos arts. 104, 166, 215, II e V, 490 e 1.247 do CC.

8. A resolução do contrato com alienação fiduciária regularmente registrada observa a Lei n. 9.514/1997, sendo inaplicável o art. 53 do CDC. A pretensão recursal encontra óbice nas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

9. Ausente prequestionamento do art. 214 da LRP; aplica-se a Súmula n. 211 do STJ, inviabilizando o conhecimento da matéria.

10. Dissídio jurisprudencial não demonstrado por ausência de cotejo analítico e de indicação de repositório oficial, além de incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta as questões essenciais e apresenta fundamentação suficiente. 2. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam a revisão de conclusão sobre simulação e nulidade contratual fundada em cláusulas e provas. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ na hipótese em que, em contrato de compra e venda com alienação fiduciária devidamente registrada, a resolução por inadimplemento observa a Lei n. 9.514/1997, afastando-se o art. 53 do CDC. 4. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ na hipótese de ausência de prequestionamento do art. 214 da LRP. 5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de indicação do repositório oficial, bem como por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, 489, § 1º, IV e VI, e 1.029, § 1º; CC, arts. 104, 166, 215, II e V, 490 e 1.247; CDC, arts. 51, § 1º, II e III, e 53; LRP, art. 214; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 211; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.677.523/RJ, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgados em 30/4/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.181.149/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025; STJ, REsp n. 1.976.082/DF, relator Ministro, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.168.918/RJ, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FLORDALIZA VAES NUNES com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação declaratória de nulidade c/c rescisão contratual.

O julgado foi assim ementado (fl. 461):

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE C.C. RESCISÃO. Falta de fundamentação. Não acolhimento. Sentença que apresentava adequada motivação. Nulidade da disposição contratual que estabeleceu a sujeição do contrato à Lei 9.514/97. Não acolhimento. Expressa previsão contratual (cláusula 11ª). Contratação que não é privativa das entidades que operam no Sistema Financeiro Imobiliário (art. 22, §1º, Lei 9.514/97). Simulação decorrente da identidade entre vendedora e fiduciária. Não acolhimento. Jardim Paradiso que não figurou como alienante e se apresenta como um dos credores fiduciários. Exigida observância da Lei 9.514/97. Emprego do Tema 1.095 (STJ). Inadmissibilidade da resolução da avença segundo o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor. APELO DESPROVIDO.

Não foram opostos embargos.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

- a) 104 do Código Civil, porque é nulo o negócio por ausência de forma prescrita e por vícios estruturais na contratação;
- b) 166, *caput* e IV, V, VI e VII, do Código Civil, pois o contrato é nulo por não seguir a forma prescrita em lei, por preterição de solenidade essencial, por objetivo de fraudar lei imperativa e por se tratar de hipótese de nulidade textual;
- c) 215, §§ 1º, II, e 5º, do Código Civil, porquanto a escritura pública não observou exigências legais e fiscais e não poderia conferir prova plena diante da simulação alegada;

d) 490 do Código Civil, visto que despesas de escritura e ITBI seriam de responsabilidade do adquirente, pedindo, todavia, a restituição apenas das parcelas pagas do preço;

e) 1.247, parágrafo único, do Código Civil, porque o cancelamento/retificação do registro não exprime a verdade registral e a consequente reivindicação do imóvel;

f) 51, § 1º, II e III, do Código de Defesa do Consumidor, pois são nulas as cláusulas que subtraem reembolso, impõem obrigações iníquas e vantagem exagerada ao consumidor;

g) 53 do Código de Defesa do Consumidor, visto que é nula a cláusula de perda total das prestações em razão de resolução por inadimplemento;

h) 214 da Lei dos Registros Públicos, uma vez que, provada a nulidade de pleno direito do registro, ela o invalida, independentemente de ação direta;

i) 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil, porque faltou fundamentação no acórdão, por não enfrentar argumentos capazes de infirmar a conclusão e por deixar de seguir súmulas e precedentes invocados.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu dos Temas n. 1.002 e 526 do STJ ao afastar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e negar a restituição das parcelas pagas, bem como divergiu da orientação que exige agente fiduciário habilitado nas operações de garantia fiduciária. Indica interpretação incompatível com precedentes do STJ (REsp n. 1.740.911/DF e REsp n. 1.101.375/RS) e com julgados do TJSP citados nas razões.

Alega ainda ofensa à Súmula n. 284 do STF, porquanto a parte recorrida invoca deficiência de fundamentação do recurso extraordinário em hipóteses análogas, enquanto a recorrente afirma ter individualizado os dispositivos violados e exposto os fundamentos, visto que o acórdão *a quo* não enfrentou os argumentos centrais e precedentes qualificados.

Requer o provimento do recurso para que se declare a nulidade do contrato por simulação e desvirtuamento da alienação fiduciária, se reconheça a incidência do Código de Defesa do Consumidor e se condenem as recorridas a restituir 90% das quantias pagas, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Requer ainda que se reconheça a nulidade dos atos registrares e das escrituras correlatas e se determine o retorno das partes ao *status quo ante*.

Contrarrazões às fls. 609-627.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação declaratória de nulidade c/c rescisão contratual em que a parte autora pleiteou a nulidade da cláusula contratual que sujeitou o negócio à Lei n. 9.514/1997, a declaração de nulidade do contrato por simulação e desvirtuamento da alienação fiduciária, a resolução do pacto com retorno ao *status quo ante* e a restituição de 90% das parcelas pagas, com aplicação do Código de Defesa do Consumidor e dos Temas n. 526 e 1.002 do STJ.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a validade da contratação com alienação fiduciária e a regularidade dos atos praticados sob a égide da Lei n. 9.514/1997 e afastou a incidência do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

A Corte estadual manteve a sentença, negou provimento à apelação e aplicou o Tema n. 1.095 do STJ, assentando a validade da alienação fiduciária não privativa de entidades do SFI e a inaplicabilidade do art. 53 do Código de Defesa

do Consumidor; majorou os honorários para 15% do valor atribuído à causa, observada a justiça gratuita.

II - Art. 489, § 1º, IV e VI, do CPC

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido teria incorrido em deficiência de fundamentação ao deixar de enfrentar argumentos relevantes deduzidos nas razões de apelação.

Afirma, em síntese, que o Tribunal de origem não teria analisado adequadamente a tese de nulidade do contrato de compra e venda com alienação fiduciária, especialmente no que se refere à alegada simulação da garantia fiduciária e à inaplicabilidade da Lei n. 9.514/1997 ao caso concreto.

Aduz ainda que não teriam sido apreciados diversos precedentes apresentados para demonstrar a existência de casos semelhantes envolvendo as mesmas empresas rés, nos quais teria sido reconhecida a nulidade de contratos da mesma natureza.

Alega, por fim, que o acórdão teria aplicado indevidamente o Tema 1.095 do STJ, sem enfrentar a argumentação segundo a qual a mora teria sido constituída apenas após o ajuizamento da ação, circunstância que afastaria a incidência do referido precedente repetitivo.

Todavia, não se verifica a apontada violação do dever de fundamentação.

O acórdão recorrido enfrentou, de forma expressa e suficiente, as questões necessárias à solução da controvérsia, afastando as teses suscitadas pela parte recorrente.

Consta do julgado que a sentença foi considerada devidamente fundamentada, tendo o Tribunal consignado que a decisão de primeiro grau analisou as teses deduzidas pela autora, especialmente a alegação de simulação e desvirtuamento da alienação fiduciária. O acórdão destacou que, embora a autora sustente a existência de simulação contratual, tal argumento não se sustenta, pois a

própria legislação — notadamente a Lei n. 9.514/1997 — autoriza a celebração de contratos da espécie, inexistindo irregularidade na estrutura do negócio jurídico celebrado entre as partes.

O Tribunal de origem também examinou a alegação de nulidade da cláusula contratual que submeteu o negócio ao regime da alienação fiduciária, concluindo pela sua validade. Assentou que o contrato foi regularmente formalizado e registrado no cartório de registro de imóveis, tendo sido livremente pactuado entre as partes, inexistindo vício capaz de comprometer sua eficácia. Consignou ainda que a circunstância de uma das empresas ter figurado como credora fiduciária não caracteriza simulação, esclarecendo que a empresa Jardim Paradiso participou do negócio como beneficiária da garantia fiduciária, sem ter figurado como alienante do imóvel, o que afasta a premissa fática invocada pela recorrente.

Além disso, o TJSP analisou expressamente a questão relativa à aplicação do regime jurídico da alienação fiduciária e afastou a incidência do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, registrando que, nos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrada, a resolução do pacto em razão do inadimplemento do devedor deve observar o procedimento previsto na Lei n. 9.514/1997, conforme entendimento consolidado no Tema 1.095 do STJ.

Dessa forma, verifica-se que o acórdão recorrido examinou os pontos relevantes ao deslinde da controvérsia e apresentou fundamentação suficiente para sustentar a conclusão adotada. A circunstância de o Tribunal não ter acolhido as teses defendidas pela recorrente ou de não ter examinado, um a um, todos os precedentes por ela mencionados não caracteriza ausência de fundamentação, pois

o julgador não está obrigado a rebater, de forma individualizada, todos os argumentos expendidos pelas partes, desde que exponha as razões de decidir aptas a embasar o resultado do julgamento.

Assim, tendo o acórdão recorrido enfrentado as questões essenciais da lide e apresentado fundamentação adequada para a solução da controvérsia, não se verifica violação do art. 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil. Trata-se, em verdade, de mero inconformismo da parte recorrente com o resultado do julgamento, o que não se confunde com negativa de prestação jurisdicional.

III - Arts. 104 , 166, 215, II e V, 490 e 1.247 do CC

A recorrente defende a nulidade do contrato de compra e venda do imóvel firmado entre as partes, sob o argumento de que o negócio jurídico estaria maculado por vício estrutural decorrente de suposta simulação.

Afirma que o instrumento contratual foi indevidamente estruturado sob a forma de alienação fiduciária em garantia, quando, na realidade, se trataria de simples financiamento direto concedido pela própria loteadora, sem a participação de instituição financeira.

A partir dessa premissa, pondera que o contrato não atenderia aos requisitos de validade do negócio jurídico, previstos no art. 104 do Código Civil, nem à forma exigida pelos arts. 166 e 215 do mesmo diploma, razão pela qual deveria ser declarado nulo, com a consequente restituição das partes ao *status quo ante*.

Aduz ainda que o registro do contrato e a constituição da garantia fiduciária não poderiam produzir efeitos jurídicos, invocando, para tanto, os arts. 490 e 1.247 do Código Civil.

Todavia, as alegações não merecem conhecimento.

O Tribunal de origem examinou detidamente a controvérsia e concluiu, de forma expressa, pela validade do contrato celebrado entre as partes. Consta do

acórdão que o negócio jurídico foi formalizado mediante instrumento contratual que previa expressamente a instituição da alienação fiduciária em garantia, tendo sido regularmente registrado no cartório de registro de imóveis competente, circunstância que afasta a tese de inexistência ou nulidade do ajuste. Destacou-se ainda que não ficou caracterizada a alegada simulação contratual, pois não se verificou ocultação da natureza do negócio ou utilização de estrutura jurídica incompatível com a legislação aplicável. Ao contrário, o acórdão consignou que a legislação pertinente — notadamente a Lei n. 9.514/1997 — admite a celebração de contratos de alienação fiduciária em garantia nas condições pactuadas pelas partes.

O acórdão recorrido também esclareceu que a coincidência parcial entre as pessoas jurídicas envolvidas no negócio não configura, por si só, hipótese de simulação ou de nulidade contratual. Reconheceu que a empresa Jardim Paradiso figurou como credora fiduciária e interveniente no contrato, sem atuar como alienante do imóvel, circunstância que afasta a premissa fática invocada pela recorrente para sustentar a suposta irregularidade da garantia fiduciária. Assim, concluiu que o negócio jurídico não apresenta vícios de validade, inexistindo fundamento para declarar a nulidade da cláusula contratual ou do próprio contrato.

Nesse contexto, a modificação das conclusões adotadas pelo Tribunal de origem, no sentido de reconhecer a ocorrência de simulação, a inexistência da alienação fiduciária ou a nulidade do negócio jurídico, demandaria reexame das cláusulas contratuais e das circunstâncias fáticas delineadas nos autos, providência inviável na via do recurso especial.

A pretensão recursal, inicialmente, encontra óbice na Súmula n. 5 do STJ, segundo a qual “a simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial”. Isso porque a tese recursal pressupõe a reinterpretação do

instrumento contratual celebrado entre as partes, especialmente quanto à natureza jurídica da avença e à validade da cláusula que instituiu a alienação fiduciária em garantia. Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. COBRANÇA DE LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE, DESDE QUE NÃO CUMULADA COM MULTA CONTRATUAL . TEMA N. 970 DO STJ. SÚMULA N. 568 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N.S 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA . AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação declaratória de abusividade e nulidade de cláusulas contratuais cumulada com indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no tocante ao prazo de entrega da obra.

2 . A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes (Tema n. 970 do STJ).

3. Ademais, a conclusão do acórdão recorrido decorreu da interpretação de cláusula contratual, bem como do juízo de equidade realizado pelo órgão julgador, a fim de obter o valor adequado e proporcional ao período da mora, razão pela qual a pretensão de rever a convicção alcançada pela Corte local também esbarra nos óbices das Súmulas n .s 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.181.149/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

Além disso, a revisão do entendimento firmado pelo acórdão recorrido quanto à inexistência de simulação ou nulidade contratual exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n.7 do STJ.

Nesse cenário, não se verifica a alegada violação dos arts. 104, 166, 215, II e V, 490 e 1.247 do Código Civil, pois o Tribunal de origem decidiu a

controvérsia com base na interpretação das cláusulas contratuais e na análise das provas, concluindo pela validade do negócio jurídico e pela regular instituição da alienação fiduciária.

A revisão de tais conclusões encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, razão pela qual o recurso especial não merece conhecimento no ponto.

IV - Arts. 51, § 1º, II e III, e 53 do CDC

No que se refere à alegada violação dos arts. 51, § 1º, II e III, e 53 do Código de Defesa do Consumidor, a recorrente argumenta que o contrato firmado entre as partes conteria cláusulas abusivas, especialmente no tocante à instituição da alienação fiduciária em garantia.

Afirma que o negócio jurídico teria sido estruturado de forma a impor excessiva desvantagem ao consumidor, afastando indevidamente a incidência do regime protetivo do Código de Defesa do Consumidor.

Defende, nesse contexto, que a avença deveria ser resolvida segundo o art. 53 do CDC, com a devolução da maior parte dos valores pagos, uma vez que a alienação fiduciária teria sido utilizada de forma simulada ou distorcida para restringir direitos do adquirente.

Todavia, as alegações não merecem prosperar.

O Tribunal de origem enfrentou expressamente a questão e concluiu pela inaplicabilidade do regime previsto no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, diante da natureza do contrato celebrado entre as partes.

Consta do acórdão que o negócio jurídico foi formalizado como contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, devidamente registrado no cartório de registro de imóveis, circunstância que atrai a incidência da disciplina específica prevista na Lei n. 9.514/1997.

Assentou-se também que não ficou caracterizada a alegada simulação ou desvirtuamento do instituto da alienação fiduciária, razão pela qual não há falar em

nulidade das cláusulas contratuais, tampouco em aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

A Corte de origem ainda destacou que, em hipóteses como a dos autos, a resolução do contrato decorrente do inadimplemento do devedor deve observar o procedimento próprio estabelecido na legislação especial que rege a alienação fiduciária de bens imóveis, afastando a aplicação da disciplina consumerista invocada pela recorrente.

A pretensão recursal, portanto, parte de premissas fáticas diversas daquelas reconhecidas pelo Tribunal de origem, na medida em que insiste na existência de simulação contratual e de abusividade nas cláusulas pactuadas. A modificação desse entendimento demandaria o reexame do conteúdo do contrato celebrado entre as partes e das circunstâncias fáticas que envolveram a formação do negócio jurídico, providência que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, o entendimento adotado pelo acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte de que, nos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária regularmente constituída e registrada, eventual resolução do pacto em razão do inadimplemento do devedor deve observar o procedimento previsto na Lei n. 9.514/1997, afastando-se a aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor. Nessa linha:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA . AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. DESNECESSIDADE . APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. ANÁLISE QUE ENCONTRA ÓBICE NA SÚMULA 7/STJ.

1. Recurso especial interposto em 10/9/2021 e concluso ao gabinete em 16/12/2021.

2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) é necessário o registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia para que esta seja constituída; e b) é aplicável à hipótese de venda de imóvel com financiamento

imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária o Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista a Lei 9.514/97, legislação especial.

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. No tocante à aplicação do Código de Consumidor à hipótese de venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária, é firme o entendimento dessa Corte de que, em havendo inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 - norma posterior e mais específica -, afastando-se, por consequência, a regra genérica e anterior prevista no art. 53, do Código de Defesa do Consumidor.

7. Na hipótese dos autos, diante da ausência de registro do pacto adjeto de alienação fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competente e da conseguinte ausência de constituição da garantia real, a relação existente entre as contratantes permanece sendo uma relação de direito pessoal.

8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 1.976.082/DF, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022, destaquei.)

Dessa forma, inviável o conhecimento do recurso especial no ponto, ante a incidência das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ.

V - Art. 214 da Lei dos Registros Públicos

No que se refere à alegada violação do art. 214 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), a recorrente sustenta que o registro do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária seria inválido, uma vez que o negócio jurídico estaria maculado por nulidade estrutural decorrente da suposta simulação da garantia fiduciária.

Argumenta que, diante da irregularidade do contrato, o registro imobiliário não poderia produzir efeitos jurídicos, devendo ser declarado nulo com fundamento no referido dispositivo legal.

A insurgência não merece conhecimento.

Isso porque o Tribunal de origem não examinou a controvérsia sob a ótica do art. 214 da Lei de Registros Públicos, tampouco houve oposição de embargos de declaração aptos a provocar manifestação expressa acerca do referido dispositivo.

O acórdão recorrido limitou-se a analisar a validade do contrato celebrado entre as partes e a regularidade da instituição da alienação fiduciária, concluindo pela inexistência de vício ou simulação no negócio jurídico, sem, contudo, apreciar especificamente a alegada nulidade do registro imobiliário à luz do dispositivo legal ora invocado.

Assim, ausente o indispensável prequestionamento da matéria federal suscitada no recurso especial, inviável o exame da alegada violação do art. 214 da Lei n. 6.015/1973 nesta instância extraordinária.

Aplica-se ao caso, portanto, o entendimento consolidado na Súmula n. 211 do STJ, segundo a qual é “inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal *a quo*”.

Assim, não se conhece do recurso especial no ponto.

VI - Dissídio jurisprudencial

No que se refere ao alegado dissídio jurisprudencial, também não se viabiliza o conhecimento do recurso especial.

De início, observa-se que a demonstração da divergência não foi realizada de forma adequada, nos termos exigidos pela legislação processual e pelo Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Para a configuração do dissídio jurisprudencial, incumbe à parte recorrente proceder ao necessário cotejo analítico entre os acórdãos confrontados, demonstrando a similitude fática entre os casos e a existência de interpretações jurídicas divergentes acerca do mesmo dispositivo de lei federal.

Todavia, no caso concreto, a recorrente limitou-se a transcrever ementas e trechos de julgados que reputa paradigmas, sem promover o indispensável confronto analítico entre as decisões nem demonstrar, de forma precisa, a identidade das premissas fáticas que teriam conduzido a conclusões jurídicas distintas. Tal deficiência impede a verificação da divergência alegada.

Além disso, não foram juntadas aos autos cópias integrais dos acórdãos paradigma ou indicado repositório oficial ou credenciado em que publicados, circunstância que igualmente inviabiliza o conhecimento do recurso pela alínea *c* do permissivo constitucional, ante o descumprimento das exigências previstas nos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

De todo modo, ainda que superados tais vícios formais, o exame da divergência jurisprudencial também se revela inviável no caso concreto, pois a pretensão recursal parte da premissa de que o contrato firmado entre as partes seria simulado e que a alienação fiduciária teria sido utilizada de forma indevida, premissas fáticas expressamente afastadas pelo Tribunal de origem.

A revisão desse entendimento demandaria a reinterpretação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências incompatíveis com a via estreita do recurso especial, conforme dispõem as Súmulas n. 7 e 5 desta Corte.

Com efeito, não é possível aferir a necessária similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados, pois eventuais conclusões divergentes decorrem de circunstâncias específicas de cada caso concreto, cuja

reapreciação é vedada nesta instância excepcional. Confira-se precedente nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA AO § 1º DO ART. 489 E AO INC. I DO ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INOCORRÊNCIA. MERA INSATISFAÇÃO COM O JULGADO. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. PRESCRIÇÃO. ADESÃO AO PARCELAMENTO REFIS. PRAZO PRESCRICIONAL QUE RECOMEÇA A CORRER APÓS A EXCLUSÃO FORMAL DO CONTRIBUINTE DO PROGRAMA. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. ALEGAÇÃO DE AFRONTA AO INC. V DO ART. 156 DO CTN. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE DA CDA. RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS. ÔNUS DA PROVA DO CONTRIBUINTE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Inexiste a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. A simples discordância da parte com o resultado do julgamento não configura omissão, contradição ou obscuridade.

2. A jurisprudência de ambas as Turmas da Primeira Seção do STJ é no sentido de que, em se cuidando, especificamente, do programa de parcelamento denominado REFIS, de que trata a Lei n. 9.964/2000, o prazo prescricional para a cobrança do crédito tributário volta a correr apenas no momento em que o contribuinte é formalmente excluído do programa, e não no momento anterior, em que se torna inadimplente.

3. A tese de que a confissão do crédito tributário para fins de parcelamento não implica renúncia da prescrição do crédito por parte do devedor, especialmente se o crédito já estivesse extinto, não foi articulada de forma clara e precisa para demonstrar a violação legal, aplicando-se ao caso o teor da Súmula 284/STF. Ademais, a adesão ao parcelamento, por si só, caracteriza confissão extrajudicial do débito e interrompe o prazo prescricional, conforme Súmula n. 653 do STJ: "O pedido de parcelamento fiscal, ainda que indeferido, interrompe o prazo prescricional, pois caracteriza confissão extrajudicial do débito".

4. O Tribunal de origem, ao analisar o conjunto probatório, concluiu que as alegações dos recorrentes foram genéricas e insuficientes para infirmar os fatos apurados pela Administração Fazendária, que motivaram a responsabilização dos representantes da empresa pela dívida. A Certidão de Dívida Ativa goza de presunção relativa de liquidez e certeza, e o ônus de ilidir essa presunção recai sobre o executado. A revisão dessa conclusão demandaria o reexame do acervo fático-

probatório dos autos, providência vedada em sede de Recurso Especial, a teor da Súmula n. 7 do STJ.

5. A jurisprudência desta Corte superior é firme no sentido de que "a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea 'c' do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022).

6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.168.918/RJ, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025, DJEN de 18/8/2025.)

Assim, o dissídio jurisprudencial não merece conhecimento tanto pelas deficiências formais na sua demonstração quanto pela incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

VII - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 2% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e a justiça gratuita concedida e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.167.903 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0331531-0

Número de Origem:
10130704820238260071

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FLORDALIZA VAES NUNES

ADVOGADOS : MAURÍCIO AUGUSTO DE SOUZA RUIZ - SP201732
LEONARDO AMANTINE MARONEZI JUNIOR - SP411671

RECORRIDO : NASSAR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

RECORRIDO : GFR EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : LUCIANA BUZATTO PERES - SP239449
JOÃO CARLOS DA ROCHA LOUZADA - SP104381

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 18 de maio de 2026