



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2194671 - SP (2025/0029699-8)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : DAYANE CRISTINA RUBINI BERTI
AGRAVANTE : LEANDRO GIROTTI BERTI
ADVOGADA : MARIANA MAIZA DE ANDRADE GÓIS - SP307763
AGRAVADO : PERPLAN PARQUE DOS RESEDAS EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA.
AGRAVADO : PERUQUE PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADA : AMANDA DA CRUZ MARTINETI - SP317647

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 7 E 83/STJ. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TEMA 1.095/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, com fundamento nas Súmulas n. 7/STJ e n. 83/STJ.

2. O acórdão estadual registrou a garantia de alienação fiduciária na matrícula do imóvel, a constituição em mora dos devedores com notificações extrajudiciais enviadas ao endereço constante dos autos e, diante de tentativas frustradas, intimação por edital conforme o art. 26, § 4º, da Lei n. 9.514/1997, culminando com a consolidação da propriedade.

II. Questão em discussão

3. Trata-se de saber se a sequência de intimação a que procedeu o credor fiduciário, estabelecida no acórdão recorrido, atende ao comando normativo do artigo 26-A, § 3º-A, da Lei n. 9.514/97.

III. Razões de decidir

4. Trata-se de pretensão impassível de análise por óbice da Súmula n. 7/STJ. Não há como dessumir do excerto relativo às notificações extrajudiciais a que se refere o acórdão recorrido se a sequência de atos notificatórios extrajudiciais a que procedeu o credor fiduciário atende à ordem prescrita no §3º-A do artigo 26 da Lei n. 9.514/97, sem incursionar, para além do quadro fático estabelecido pelo Colegiado estadual, no acervo fático-probatório dos autos.

5. À luz da moldura fática no acórdão recorrido, o direito aplicado pela Corte local se alinha à jurisprudência desta Corte, a qual estabeleceu a tese jurídica, no Tema Repetitivo n. 1.095/STJ, que: "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de

alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor."

IV. Dispositivo

6. Agravo interno não provido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2194671 - SP (2025/0029699-8)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : DAYANE CRISTINA RUBINI BERTI
AGRAVANTE : LEANDRO GIROTTI BERTI
ADVOGADA : MARIANA MAIZA DE ANDRADE GÓIS - SP307763
AGRAVADO : PERPLAN PARQUE DOS RESEDAS EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA.
AGRAVADO : PERUQUE PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADA : AMANDA DA CRUZ MARTINETI - SP317647

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 7 E 83/STJ. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TEMA 1.095/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, com fundamento nas Súmulas n. 7/STJ e n. 83/STJ.

2. O acórdão estadual registrou a garantia de alienação fiduciária na matrícula do imóvel, a constituição em mora dos devedores com notificações extrajudiciais enviadas ao endereço constante dos autos e, diante de tentativas frustradas, intimação por edital conforme o art. 26, § 4º, da Lei n. 9.514/1997, culminando com a consolidação da propriedade.

II. Questão em discussão

3. Trata-se de saber se a sequência de intimação a que procedeu o credor fiduciário, estabelecida no acórdão recorrido, atende ao comando normativo do artigo 26-A, § 3º-A, da Lei n. 9.514/97.

III. Razões de decidir

4. Trata-se de pretensão impassível de análise por óbice da Súmula n. 7/STJ. Não há como dessumir do excerto relativo às notificações extrajudiciais a que se refere o acórdão recorrido se a sequência de atos notificatórios extrajudiciais a que procedeu o credor fiduciário atende à ordem prescrita no §3º-A do artigo 26 da Lei n. 9.514/97, sem incursionar, para além do quadro fático

estabelecido pelo Colegiado estadual, no acervo fático-probatório dos autos.

5. À luz da moldura fática no acórdão recorrido, o direito aplicado pela Corte local se alinha à jurisprudência desta Corte, a qual estabeleceu a tese jurídica, no Tema Repetitivo n. 1.095/STJ, que: "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor."

IV. Dispositivo

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que não conheceu do recurso especial com fundamento nos óbices das Súmulas n. 7/STJ e 83/STJ.

Segundo a parte agravante, a Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo teria consignado textualmente a inaplicabilidade do Tema Repetitivo n. 1.095/STJ, pois a discussão sobre o diploma legal aplicável à resilição de contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, sem mora no pagamento das prestações, teria sido expressamente excluída da abrangência da tese repetitiva. Além disso, a incidência da Súmula n. 7/STJ não se sustentaria pois a própria decisão agravada teria referido os fatos incontroversos fixados no acórdão recorrido.

No recurso especial, a parte agravante defende a tese de que a notificação por edital não atende à forma de constituição em mora prescrita no artigo 26-A, § 3º-A, da Lei n. 9.514/97.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

Trata-se de Recurso Especial interposto por DAYANE CRISTINA RUBINI BERTI, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado (e-STJ, fl. 463):

COMPROMISSO COMPRA E VENDA Rescisão Alienação fiduciária em garantia Compradores que pleiteiam a rescisão contratual e restituição de valores Não cabimento Garantia devidamente registrada na matrícula do imóvel, com regular constituição em mora dos compradores Consolidação da propriedade do imóvel em favor das credoras fiduciárias - Leilões realizados Tema 1.095 do C. STJ - Eventual restituição de parte do montante pago apurada segundo as regras do artigo 27 da lei nº 9.514/97 Falta de interesse de agir Carência decretada - Extinção da ação - Artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil RECURSO DAS RÉS PROVIDO E NÃO PROVIDO O DOS AUTORES.

Segundo a parte recorrente, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

DECIDO.

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal).

No presente processo, a parte afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

Com efeito, o Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, consignou expressamente que a alienação fiduciária estava devidamente registrada na matrícula do imóvel e que os autores foram regularmente notificados para purgar a mora, culminando na consolidação da propriedade em nome das credoras.

O acórdão recorrido asseverou que as notificações extrajudiciais foram enviadas ao endereço correto dos autores, constante inclusive da petição inicial, e que, diante das tentativas frustradas, a intimação por edital foi realizada em conformidade com o artigo 26, §4º, da Lei nº 9.514/97.

Além disso, o Tribunal a quo afastou a alegação de atraso na entrega das obras de infraestrutura, registrando que as rés comprovaram o protocolo do pedido de emissão do TVO muito antes da data prevista contratualmente, não havendo justificativa para a tese de culpa das recorridas.

Para acolher a pretensão dos recorrentes de que a notificação por edital foi nula por falta de esgotamento de meios, ou de que não houve inadimplemento, ou ainda de que houve atraso na obra, seria imprescindível o reexame de fatos e provas constantes dos autos, providência vedada em sede de recurso especial.

Nesse cenário, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF.

PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCP (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCP a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Ademais, a análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Com efeito, o acórdão recorrido está em perfeita consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, firmada no julgamento do Tema 1.095 dos Recursos Repetitivos.

A Segunda Seção estabeleceu que, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, afastando-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da Súmula n. 83/STJ exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positividade do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)

A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

A análise das alegações recursais, no ponto, indica a incidência da Súmula nº 7 do STJ. Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.

Ante o exposto, **não conheço** do recurso especial.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema" (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016).

No presente caso, em que pese a argumentação aduzida pela recorrente, observa-se que a Súmula n. 83/STJ não restou superada. Colhe-se do acórdão recorrido que o Colegiado estadual que a alienação fiduciária foi devidamente registrada e os devedores fiduciários foram constituídos em mora (fls. 464-465):

Nos casos de compromisso de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, o preço é quitado pelo credor fiduciário, constituindo o compromisso de compra e venda um ato jurídico perfeito e acabado, sendo que a possibilidade de os autores serem ressarcidos por eventual saldo a lhes ser restituído, só poderia ser vislumbrada após a realização do leilão de sua unidade, com a apuração do valor de futura arrematação e dedução das despesas em aberto pelo credor, conforme as regras dos parágrafos do artigo 26 e 27 da lei nº 9.514/97, restando inviável o pleito dos autores.

A alienação fiduciária consta devidamente registrada em nome das credoras fiduciárias na matrícula do imóvel, tendo sido os autores devidamente notificados para purgarem a mora e a consequente consolidação da propriedade pelas credoras (fls. 188/190).

[...]

Em recente julgamento pelo C. Superior Tribunal de Justiça, considerando a previsão do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, diante multiplicidade dos recursos tratando de mesma matéria, durante julgamento dos recursos especiais, atribuiu o rito dos repetitivos (tema 1.095) tendo firmado a tese de que:

“Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado , a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do constituído em mora devedor, devidamente , deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor” (grifo nosso).

Todos os requisitos foram cumpridos: o registro da garantia, o inadimplemento dos compradores e a sua constituição em mora.

As notificações extrajudiciais de fls. 169/170 foram enviadas ao endereço correto dos autores em janeiro de 2023, tanto que na petição inicial consta o mesmo endereço: “Rua João Barrios, 324 Parque Primavera” (fls. 01), com o ajuizamento da ação em abril de 2023, ou seja, na data da notificação os autores ainda residiam em referido endereço.

De qualquer forma, as rés realizaram a intimação por edital (fls. 177), conforme autoriza o artigo 26, parágrafo 4º da lei nº 9.514/97, estando os réus regularmente constituídos em mora.

[Grifos acrescidos]

Com essa moldura fática, o direito aplicado pela Corte local se alinha à jurisprudência desta Corte, a qual estabeleceu a tese jurídica, no Tema Repetitivo n. 1.095/STJ, que: "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor."

Especificamente quanto ao ponto de direito aduzido pela parte agravante, qual seja, de que a sequência de intimação estabelecida no acórdão recorrido atende ao comando normativo do artigo 26-A, § 3º-A, da Lei n. 9.514/97,

trata-se de pretensão impassível de análise por óbice da Súmula n. 7/STJ. Não há como deduzir do excerto relativo às notificações extrajudiciais a que se refere o acórdão recorrido se a sequência de atos notificatórios extrajudiciais a que procedeu o credor fiduciário atende à ordem prescrita no §3º-A do artigo 26 da Lei n. 9.514/97, sem incursionar, para além do quadro fático estabelecido pelo Colegiado estadual, no acervo fático-probatório dos autos.

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.194.671 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0029699-8

Número de Origem:
10065743120238260482

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DAYANE CRISTINA RUBINI BERTI

RECORRENTE : LEANDRO GIROTTI BERTI

ADVOGADA : MARIANA MAIZA DE ANDRADE GÓIS - SP307763

RECORRIDO : PERPLAN PARQUE DOS RESEDAS EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA.

RECORRIDO : PERUQUE PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADA : AMANDA DA CRUZ MARTINETI - SP317647

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DAYANE CRISTINA RUBINI BERTI

AGRAVANTE : LEANDRO GIROTTI BERTI

ADVOGADA : MARIANA MAIZA DE ANDRADE GÓIS - SP307763

AGRAVADO : PERPLAN PARQUE DOS RESEDAS EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA.

AGRAVADO : PERUQUE PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADA : AMANDA DA CRUZ MARTINETI - SP317647

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026