



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198995 - SP (2025/0057437-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : RICARDO BERNARDES DE FREITAS
ADVOGADO : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537
RECORRIDO : NOVA SUZANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
ADVOGADOS : LUCIANA RUANO FACHETTI DE AMORIM - SP231630
WELLINGTON FERREIRA DE AMORIM - SP196388

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/97. TEMA 1.095/STJ. APLICAÇÃO A CONTRATOS CELEBRADOS FORA DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. REGIME JURÍDICO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE DE RESCISÃO JUDICIAL. BOA-FÉ OBJETIVA E FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A controvérsia recursal versa sobre a possibilidade de rescisão judicial de contrato de compra e venda de imóvel gravado com alienação fiduciária em garantia, celebrado diretamente entre os adquirentes e a incorporadora, sem a intermediação de agente financeiro.

2. O Tribunal de origem aplicou corretamente a tese firmada no Tema 1.095/STJ, segundo a qual a Lei nº 9.514/1997 é aplicável a todas as operações de alienação fiduciária de coisa imóvel, inclusive aquelas realizadas entre particulares e fora do Sistema Financeiro Imobiliário.

3. A existência de cláusula de alienação fiduciária regularmente registrada em cartório atrai a incidência dos arts. 26 e 27 da

Lei nº 9.514/97, afastando a possibilidade de resolução judicial do contrato e submetendo o inadimplemento ao procedimento extrajudicial específico previsto na legislação especial.

4. Inexiste violação dos arts. 421, 422 e 475 do Código Civil, pois o Tribunal estadual reconheceu a validade da avença e concluiu pela ausência de conduta abusiva ou contrária a boa-fé objetiva, sendo vedado ao Superior Tribunal de Justiça o reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

5. Não se configura afronta aos arts. 4º, 6º, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a aplicação da Lei nº 9.514/97 não exclui a incidência dos princípios consumeristas, mas apenas define o regime jurídico especial de execução da garantia fiduciária, inexistindo cláusulas abusivas no contrato.

6. A tese de aplicação incorreta do Tema 1.095/STJ não procede, pois o entendimento firmado em repetitivo abrange, de modo expresso, os contratos firmados fora do Sistema Financeiro Imobiliário, independentemente de eventual identidade entre vendedor e credor fiduciário.

7. A divergência jurisprudencial alegada não foi demonstrada nos moldes legais e regimentais, ausente o necessário cotejo analítico e a similitude fática entre os julgados, além de o acórdão recorrido estar em plena consonância com a jurisprudência dominante desta Corte Superior.

8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, 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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198995 - SP (2025/0057437-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : RICARDO BERNARDES DE FREITAS
ADVOGADO : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537
RECORRIDO : NOVA SUZANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
ADVOGADOS : LUCIANA RUANO FACHETTI DE AMORIM - SP231630
WELLINGTON FERREIRA DE AMORIM - SP196388

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/97. TEMA 1.095/STJ. APLICAÇÃO A CONTRATOS CELEBRADOS FORA DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. REGIME JURÍDICO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE DE RESCISÃO JUDICIAL. BOA-FÉ OBJETIVA E FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A controvérsia recursal versa sobre a possibilidade de rescisão judicial de contrato de compra e venda de imóvel gravado com alienação fiduciária em garantia, celebrado diretamente entre os adquirentes e a incorporadora, sem a intermediação de agente financeiro.

2. O Tribunal de origem aplicou corretamente a tese firmada no Tema 1.095/STJ, segundo a qual a Lei nº 9.514/1997 é aplicável a todas as operações de alienação fiduciária de coisa imóvel, inclusive aquelas realizadas entre particulares e fora do Sistema Financeiro Imobiliário.

3. A existência de cláusula de alienação fiduciária regularmente registrada em cartório atrai a incidência dos arts. 26 e 27 da

Lei nº 9.514/97, afastando a possibilidade de resolução judicial do contrato e submetendo o inadimplemento ao procedimento extrajudicial específico previsto na legislação especial.

4. Inexiste violação dos arts. 421, 422 e 475 do Código Civil, pois o Tribunal estadual reconheceu a validade da avença e concluiu pela ausência de conduta abusiva ou contrária a boa-fé objetiva, sendo vedado ao Superior Tribunal de Justiça o reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

5. Não se configura afronta aos arts. 4º, 6º, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a aplicação da Lei nº 9.514/97 não exclui a incidência dos princípios consumeristas, mas apenas define o regime jurídico especial de execução da garantia fiduciária, inexistindo cláusulas abusivas no contrato.

6. A tese de aplicação incorreta do Tema 1.095/STJ não procede, pois o entendimento firmado em repetitivo abrange, de modo expresso, os contratos firmados fora do Sistema Financeiro Imobiliário, independentemente de eventual identidade entre vendedor e credor fiduciário.

7. A divergência jurisprudencial alegada não foi demonstrada nos moldes legais e regimentais, ausente o necessário cotejo analítico e a similitude fática entre os julgados, além de o acórdão recorrido estar em plena consonância com a jurisprudência dominante desta Corte Superior.

8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RICARDO BERNARDES DE FREITAS e MARTA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA FREITAS (RICARDO e MARTA), com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que julgou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos, movida em face de NOVA SUZANO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (NOVA SUZANO), assim ementado:

Compra e venda. Rescisão contratual. Negócio celebrado com pacto de alienação fiduciária em garantia. Desinteresse do adquirente por alegada dificuldade de pagamento das prestações reajustadas. Quebra antecipada do contrato. Incidência da Lei nº 9.514/97. Tema 1095 do STJ. Regime legal que não se restringe aos integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário. Precedentes. Falta de interesse processual reconhecida. Extinção do processo decretada. Recurso provido.

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, RICARDO e MARTA sustentaram **(1)** violação do art. 300 do CPC, sob o argumento de que o Tribunal de origem não apreciou corretamente os requisitos da tutela de urgência deferida em primeiro grau; **(2)** ofensa aos arts. 421, 422 e 475 do Código Civil, por não observar a boa-fé objetiva e a função social do contrato; **(3)** afronta aos arts. 4º, 6º, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, sob alegação de que o acórdão recorrido aplicou indevidamente a Lei nº 9.514/97 em contrato de compra e venda de lote urbano, sem intermediação de agente financeiro; **(4)** aplicação incorreta da tese firmada no Tema 1.095 do STJ, que, segundo os recorrentes, não alcança contratos firmados diretamente entre a incorporadora e o comprador, especialmente quando há confusão entre vendedor e credor fiduciário; **(5)** existência de divergência jurisprudencial em relação a julgados de outros tribunais que, em situações análogas, reconheceram a inaplicabilidade da Lei 9.514/97 e a possibilidade de rescisão contratual com base no CDC.

Houve apresentação de contrarrazões por NOVA SUZANO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., defendendo a manutenção integral do acórdão recorrido. A recorrida sustentou que **(a)** o recurso pretende reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7/STJ; **(b)** a decisão impugnada está em total conformidade com o Tema 1.095 do STJ, segundo o qual a Lei 9.514/97 aplica-se a contratos de alienação fiduciária ainda que celebrados fora do Sistema Financeiro Imobiliário; **(c)** a tese firmada pelo STF no Tema 982 declarou constitucional o procedimento extrajudicial previsto na Lei 9.514/97, afastando qualquer alegação de violação de direitos fundamentais do consumidor; **(d)** inexistiu ofensa aos arts. 421 e 422 do Código Civil, pois o contrato foi regularmente firmado e rescindido dentro dos parâmetros legais.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

Conheço, portanto, do recurso e passo ao exame do mérito que não merece prosperar.

Contextualização Fática

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso trata de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos proposta por compradores de lote urbano localizado no loteamento Jardim São João, em Suzano/SP, perante a empresa Nova Suzano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Os autores alegaram dificuldades financeiras supervenientes e requereram a resolução do contrato e a devolução de 90% dos valores pagos.

O Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes julgou parcialmente procedente a ação, reconhecendo a rescisão contratual e determinando a restituição de 90% das parcelas, com retenção de 10% a título de perdas e danos, dedução de IPTU e despesas administrativas.

A sentença foi reformada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, que deu provimento à apelação da ré, reconhecendo a inexistência de interesse processual dos autores, sob o fundamento de que o contrato de compra e venda de imóvel estava garantido por alienação fiduciária e, portanto, submetido ao regime da Lei 9.514/97, nos termos da tese firmada pelo Tema 1.095 do STJ.

Os embargos de declaração opostos pelos autores foram rejeitados.

O recurso especial foi interposto e admitido pelo Tribunal de origem, encontrando-se apto a análise de mérito por esta Corte Superior.

Objetivo recursal

O objetivo recursal é definir se: **(i)** é possível a rescisão contratual judicial em contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária; **(ii)** o Tema 1.095/STJ aplica-se a contratos firmados diretamente entre a loteadora e o comprador, quando há confusão entre vendedor e credor fiduciário; **(iii)** a aplicação da Lei 9.514/97, nessas hipóteses, viola os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da proteção do consumidor; **(iv)** há divergência jurisprudencial a justificar a revisão do entendimento firmado pela Corte de origem.

(1) Violação do art. 300 do CPC, sob o argumento de que o Tribunal de origem não apreciou corretamente os requisitos da tutela de urgência deferida em primeiro grau.

Afasta-se, contudo, a alegação de violação do art. 300 do Código de Processo Civil, sob o argumento de que o Tribunal de origem não teria apreciado corretamente os requisitos da tutela de urgência deferida em primeiro grau.

Em exame mais detido dos autos, observa-se que a discussão relativa a tutela de urgência não constituiu objeto de insurgência autônoma nas razões recursais apresentadas perante o Tribunal de Justiça, tampouco foi tema de deliberação expressa ou implícita no acórdão recorrido. As razões do recurso de apelação e dos subsequentes embargos de declaração limitaram-se à análise do mérito da demanda – especificamente

a possibilidade jurídica da rescisão contratual em contrato de compra e venda de imóvel gravado com alienação fiduciária, à luz da Lei nº 9.514/97 e do Tema 1.095/STJ – não havendo qualquer debate sobre a manutenção, modificação ou revogação da tutela antecipada concedida na origem.

Além disso, a decisão colegiada proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo apreciou integralmente o mérito da controvérsia principal, reconhecendo a falta de interesse processual dos autores em razão da incidência do regime da alienação fiduciária. Assim, com o julgamento definitivo da apelação, o provimento cautelar inicialmente deferido perdeu sua utilidade prática, estando superado pelo pronunciamento de mérito, em consonância com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual a decisão definitiva sobre o mérito da causa absorve e substitui eventual decisão provisória, tornando-a prejudicada.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SUPERVENIÊNCIA DE SENTENÇA DE MÉRITO . PERDA DO OBJETO. DECISÃO MANTIDA. 1. De acordo com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, "a superveniência da sentença absorve os efeitos das decisões interlocutórias anteriores, na medida da correspondência entre as questões decididas, o que, em regra, implicará o esvaziamento do provimento jurisdicional requerido nos recursos interpostos contra aqueles julgados que antecederam a sentença, a ensejar a sua prejudicialidade por perda de objeto" (REsp n . 1.971.910 /RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/2/2022, DJe 23/2/2022). 2 . Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt no AREsp 2.307.797/BA, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Julgamento: 14/8/2023, QUARTA TURMA, DJe 18/8/2023)

Ressalte-se ainda que a tutela provisória prevista no art. 300 do CPC possui natureza instrumental e acessória, de modo que sua subsistência ou eficácia depende da permanência da situação de urgência e da ausência de decisão final em sentido contrário. No caso concreto, o julgamento da apelação, com reforma integral da sentença e extinção do processo, operou a substituição plena da decisão interlocutória que havia deferido a tutela de urgência, não havendo falar em violação da norma processual mencionada.

Por fim, inexistiu omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional a justificar a invocação do art. 1.022 do CPC. O Tribunal estadual apreciou, de forma clara e suficiente, todas as questões essenciais ao deslinde da causa, restringindo-se ao exame da validade da cláusula contratual e da aplicabilidade da Lei nº 9.514/97, matérias que efetivamente integravam o objeto do recurso. Assim, a suposta violação do art. 300 do CPC não se sustenta, por ausência de prequestionamento e pela perda superveniente

do interesse jurídico na apreciação da tutela provisória, que se tornou inócua diante do julgamento de mérito.

(2) Ofensa aos arts. 421, 422 e 475 do Código Civil, por não observar a boa-fé objetiva e a função social do contrato

Afasta-se a alegação de ofensa aos arts. 421, 422 e 475 do Código Civil, sob o argumento de que o acórdão recorrido teria desconsiderado os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da resolução por inadimplemento.

No caso concreto, o Tribunal de Justiça de São Paulo examinou, de forma expressa e fundamentada, a natureza jurídica da relação contratual firmada entre as partes, concluindo pela plena aplicabilidade da Lei nº 9.514/97 em razão da existência de pacto de alienação fiduciária em garantia, o que afasta a incidência do regime de rescisão previsto no art. 475 do Código Civil.

O acórdão recorrido assentou que o contrato celebrado não se trata de mera promessa de compra e venda regida pelo Código Civil ou pelo Código de Defesa do Consumidor, mas de instrumento submetido a regime jurídico especial, com execução própria e procedimento de consolidação da propriedade previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Assim, não há espaço para aplicação subsidiária das regras da resolução contratual civilista, tampouco para invocação genérica de cláusulas abertas, como a boa-fé objetiva e a função social, quando o legislador estabeleceu disciplina específica para o inadimplemento e suas consequências.

Ademais, a Corte local não reconheceu qualquer violação da boa-fé objetiva ou da função social do contrato. Ao contrário, entendeu que o comportamento das partes estava adstrito aos limites contratuais e legais, ressaltando que o inadimplemento decorreu de dificuldades financeiras unilaterais dos autores, sem que houvesse conduta abusiva ou violação de deveres anexos pela incorporadora.

Ressalte-se que revisar essa conclusão demandaria reexame do conteúdo fático-probatório dos autos, especialmente quanto a existência de má-fé ou desequilíbrio contratual, providência vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Dessa forma, não se configura a alegada violação dos arts. 421, 422 e 475 do Código Civil, pois o Tribunal de origem aplicou corretamente o regime jurídico próprio da alienação fiduciária e fundamentou sua decisão com base na legislação especial, na jurisprudência pacificada desta Corte (Tema 1.095/STJ) e nos elementos de prova constantes dos autos (AREsp: 2.391.223, Relatora Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, DJe 18/9/2023).

(3) Afronta aos arts. 4º, 6º, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor

Afasta-se, igualmente, a alegação de afronta aos arts. 4º, 6º, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, sob o fundamento de que o acórdão recorrido teria aplicado indevidamente a Lei nº 9.514/97 a contrato de compra e venda de lote urbano firmado diretamente entre a incorporadora e os adquirentes, sem a participação de agente financeiro.

Com efeito, o Tribunal de origem examinou a questão à luz da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.095, segundo o qual *a Lei nº 9.514/1997 é aplicável a todas as operações de alienação fiduciária de coisa imóvel, inclusive àquelas realizadas entre particulares e fora do Sistema Financeiro Imobiliário*. Assim, a aplicação do regime da alienação fiduciária não se restringe as operações intermediadas por instituições financeiras, abrangendo também os contratos celebrados diretamente entre o incorporador e o comprador, desde que contenham cláusula de garantia fiduciária regularmente constituída.

O acórdão estadual fundamentou-se expressamente nessa orientação vinculante, destacando que a legislação especial tem por objetivo conferir segurança jurídica as relações contratuais e permitir a retomada extrajudicial do imóvel em caso de inadimplemento, sem que isso implique afronta a proteção do consumidor. A incidência da Lei nº 9.514/97 não exclui a aplicação dos princípios do Código de Defesa do Consumidor, mas apenas afasta a rescisão judicial quando o contrato prevê garantia fiduciária e execução própria, o que é plenamente compatível com a jurisprudência consolidada do STJ.

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 1.976.082/DF, Julgamento: 9/8/2022, TERCEIRA TURMA, DJe 12/8/2022)

Ademais, não se verificou, no acórdão recorrido, nenhuma cláusula abusiva ou prática lesiva ao consumidor que justificasse o afastamento do regime legal. O Tribunal paulista limitou-se a aplicar a disciplina objetiva prevista na Lei nº 9.514/97, sem negar a natureza consumerista da relação, mas reconhecendo que o direito de arrependimento ou de resolução contratual deve observar as formas e efeitos previstos na legislação específica.

Cumprir registrar que a alegação dos recorrentes, ao pretender afastar a aplicação da Lei nº 9.514/97 sob o argumento de inexistência de agente financeiro, encontra-se em confronto direto com o entendimento consolidado desta Corte Superior, o que impede o acolhimento da tese recursal. Qualquer conclusão em sentido diverso demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Diante disso, não há que se falar em violação dos arts. 4º, 6º, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o acórdão recorrido aplicou corretamente a tese firmada no Tema 1.095/STJ e observou a legislação especial que rege a alienação fiduciária, sem afastar a proteção mínima assegurada ao consumidor.

(4) Aplicação incorreta da tese firmada no Tema 1.095 do STJ

Afasta-se, também, a alegação de aplicação incorreta da tese firmada no Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça, sob o argumento de que tal entendimento

não alcançaria contratos firmados diretamente entre a incorporadora e o comprador, especialmente nas hipóteses em que há confusão entre vendedor e credor fiduciário.

O Tribunal de origem aplicou corretamente a tese fixada no julgamento do Tema 1.095/STJ, segundo o qual *a Lei nº 9.514/1997 é aplicável a todas as operações de alienação fiduciária de coisa imóvel, inclusive àquelas realizadas entre particulares e fora do Sistema Financeiro Imobiliário*. O Superior Tribunal de Justiça, ao firmar essa orientação em recurso repetitivo, estabeleceu que o regime jurídico da alienação fiduciária tem aplicação ampla, independentemente da intermediação de instituição financeira, bastando que o contrato contenha cláusula expressa de constituição da garantia e que esta seja regularmente registrada no cartório de imóveis competente.

Desse modo, o acórdão recorrido seguiu fielmente essa orientação, ao reconhecer que o contrato firmado entre as partes contém cláusula de alienação fiduciária devidamente registrada, razão pela qual se submete integralmente ao procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, que disciplina a consolidação da propriedade e a restituição de valores. A suposta confusão entre vendedor e credor fiduciário não descaracteriza a incidência da lei, pois o credor, ainda que seja o próprio incorporador, exerce a propriedade fiduciária em caráter resolúvel até o adimplemento integral da obrigação, situação juridicamente válida e reconhecida pela legislação e pela jurisprudência do STJ (REsp 1.993.449/SP, Relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, DJe 22/4/2022) .

Dessa forma, o acórdão estadual não aplicou de forma incorreta o Tema 1.095/STJ, mas sim deu-lhe exata observância, ao reconhecer que a existência de alienação fiduciária constitui óbice a rescisão judicial pretendida pelos compradores. A pretensão recursal, ao sustentar interpretação restritiva da tese repetitiva, busca rediscutir matéria de direito pacificada nesta Corte e, em última análise, afastar a incidência da Lei nº 9.514/97, o que é inviável em recurso especial.

Assim, inexistem fundamentos para o reconhecimento de aplicação incorreta do Tema 1.095/STJ, porquanto o acórdão recorrido está em perfeita consonância com o entendimento consolidado nesta Corte Superior.

(5) Dissídio Jurisprudencial

Afasta-se, por fim, a alegação de existência de divergência jurisprudencial em relação a julgados de outros tribunais que, em situações análogas, teriam reconhecido a inaplicabilidade da Lei nº 9.514/97 e a possibilidade de rescisão contratual com base no Código de Defesa do Consumidor.

A invocação de dissídio jurisprudencial não se mostra adequada, pois os recorrentes não demonstraram, nos moldes exigidos pelo art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e pelo art. 255 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, a

necessária similitude fática entre os acórdãos confrontados. Limitou-se a parte a transcrever ementas de julgados sem proceder ao cotejo analítico indispensável, deixando de indicar, de forma precisa, os trechos que evidenciem a identidade das circunstâncias fáticas e jurídicas dos casos confrontados.

Além disso, ainda que superado o vício formal, a divergência sustentada não se configura, uma vez que o acórdão recorrido está em total consonância com a orientação consolidada nesta Corte Superior. O STJ, ao julgar o Tema 1.095 em recurso repetitivo, pacificou o entendimento de que a Lei nº 9.514/97 é aplicável a todas as operações de alienação fiduciária de imóveis, inclusive as firmadas fora do Sistema Financeiro Imobiliário, afastando, portanto, a possibilidade de rescisão judicial com fundamento exclusivo no Código de Defesa do Consumidor quando há garantia fiduciária regularmente constituída.

O reconhecimento da aplicabilidade da Lei nº 9.514/97 em tais hipóteses não implica violação das normas de proteção ao consumidor, mas apenas o respeito a disciplina jurídica específica instituída pelo legislador para o inadimplemento dos contratos de alienação fiduciária. A jurisprudência desta Corte é uniforme nesse sentido, não havendo julgados contemporâneos em sentido contrário que possam caracterizar divergência interpretativa relevante (AgInt no REsp 1.948.586/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 13/10/2022; AgInt no AREsp 2.146.385/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 23/11/2023).

Dessa forma, não se comprova a existência de dissídio jurisprudencial apto a ensejar o conhecimento do recurso especial pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal, pois o acórdão recorrido aplicou fielmente a tese fixada em recurso repetitivo, em conformidade com o art. 927, III, do CPC, e com a orientação pacificada do Superior Tribunal de Justiça.

Nessas condições, **CONHEÇO PARCIALMENTE** do recurso especial para, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de NOVA SUZANO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.198.995 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0057437-7

Número de Origem:
10067923420238260361

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RICARDO BERNARDES DE FREITAS

ADVOGADO : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537

RECORRIDO : NOVA SUZANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

ADVOGADOS : LUCIANA RUANO FACHETTI DE AMORIM - SP231630

WELLINGTON FERREIRA DE AMORIM - SP196388

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025