



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2203428 - SP(2025/0090786-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : LOTEAMENTO BARRETOS I - SPE LTDA
ADVOGADOS : LARISSA TREVIZOLLI DE OLIVEIRA - SP507336
PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
RENATO LUCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
RECORRIDO : ULISSES GUSTAVO LEOPOLDINO
ADVOGADA : KAMILA KENIA DE OLIVEIRA AGUIAR - SP406864

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEI 9.514/1997. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. ART. 1.022 E ART. 1.025 DO CPC. SÚMULA 282/STF. TEMA REPETITIVO DO STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO. INADEQUAÇÃO. ALÍNEAS A E C DO ART. 105, III, DA CF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que, ao afastar a aplicação do Tema 1.095/STJ em razão da ausência de registro da compra e venda com garantia fiduciária, não enfrentou os arts. 22, § 1º, 23, 26 e 27 da Lei 9.514/1997, apesar da oposição de embargos de declaração.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve omissão quanto à disciplina específica da Lei 9.514/1997 aplicável ao caso; (ii) o prequestionamento ficto se configura à luz dos arts. 1.022 e 1.025 do CPC; (iii) a alegação de violação de tema repetitivo abre a via especial; e (iv) há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento pela alínea c.

3. A ausência de enfrentamento específico dos dispositivos legais tidos por violados, sem a adequada indicação de ofensa ao art. 1.022 do CPC para fins de prequestionamento ficto, impede o conhecimento do especial, incidindo, por analogia, a Súmula 282/STF.

4. A alegação de violação de tema repetitivo, isoladamente, não viabiliza o recurso especial, pois é indispensável demonstrar contrariedade, negativa de vigência ou interpretação divergente de artigo de lei federal, nos termos do art. 105, III, alíneas a e c, da CF.
5. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial quando ausente o indispensável prequestionamento dos dispositivos legais invocados.
6. Recurso especial não conhecido.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de abril de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2203428 - SP(2025/0090786-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : LOTEAMENTO BARRETOS I - SPE LTDA
ADVOGADOS : LARISSA TREVIZOLLI DE OLIVEIRA - SP507336
PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
RENATO LUCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
RECORRIDO : ULISSES GUSTAVO LEOPOLDINO
ADVOGADA : KAMILA KENIA DE OLIVEIRA AGUIAR - SP406864

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEI 9.514/1997. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. ART. 1.022 E ART. 1.025 DO CPC. SÚMULA 282/STF. TEMA REPETITIVO DO STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO. INADEQUAÇÃO. ALÍNEAS A E C DO ART. 105, III, DA CF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que, ao afastar a aplicação do Tema 1.095/STJ em razão da ausência de registro da compra e venda com garantia fiduciária, não enfrentou os arts. 22, § 1º, 23, 26 e 27 da Lei 9.514/1997, apesar da oposição de embargos de declaração.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve omissão quanto à disciplina específica da Lei 9.514/1997 aplicável ao caso; (ii) o prequestionamento ficto se configura à luz dos arts. 1.022 e 1.025 do CPC; (iii) a alegação de violação de tema repetitivo abre a via especial; e (iv) há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento pela alínea c.

3. A ausência de enfrentamento específico dos dispositivos legais tidos por violados, sem a adequada indicação de ofensa ao art. 1.022 do CPC para fins de prequestionamento ficto, impede o conhecimento do especial, incidindo, por analogia, a Súmula 282/STF.

4. A alegação de violação de tema repetitivo, isoladamente, não viabiliza o recurso especial, pois é indispensável demonstrar contrariedade, negativa de vigência ou interpretação divergente de artigo de lei federal, nos termos do art. 105, III, alíneas a e c, da CF.
5. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial quando ausente o indispensável prequestionamento dos dispositivos legais invocados.
6. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LOTEAMENTO BARRETOS I SPE LTDA (LOTEAMENTO BARRETOS), contra acórdão pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO, assim ementado:

“Apelação. Compra e venda. Imóvel. Rescisão de contrato e restituição de quantias. Improcedência. Inconformismo do autor. Cabimento parcial. Compromisso de compra e venda com pacto adje to de alienação fiduciária. Desvirtuamento da finalidade da lei especial. Credora fiduciante e vendedora que se confundem na mesma pessoa jurídica ou mesmo grupo. Lei 9514/97 não aplicável à hipótese. Precedentes desta Corte. Outrossim, não seria o caso de aplicação do Tema 1095, do STJ. Registro tardio do contrato, na matrícula do imóvel, ocorrida após o ajuizamento da ação. Evidente tentativa da vendedora de contornar a situação para fundamentar a aplicabilidade da lei especial em detrimento da legislação consumerista. Tentativa, anteriormente ao ajuizamento desta ação, ademais, de rescisão do contrato de forma administrativa, com audiência no PROCON, ausente a ré nesse ato. Aplicabilidade do CDC. Rescisão contratual por culpa do comprador. Súmulas n. 1, 2 e 3, do TJSP. Devolução de 80% dos valores pagos. Reconhecimento. Sentença reformada para julgar parcialmente procedentes os pedidos. Apelação provida para esse fim.” (e-STJ, fl. 389)

Os embargos de declaração de LOTEAMENTO BARRETOS foram rejeitados (e-STJ, fls. 1101/1105).

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, LOTEAMENTO BARRETOS apontou **(1)** violação dos arts. 22, § 1º, 23, *caput*, 26 e 27, *caput* e § 4º, da Lei nº 9.514/1997, sustentando inexistir desvirtuamento da alienação fiduciária pelo fato de a vendedora também figurar como credora fiduciária; e **(2)** dissídio jurisprudencial, afirmando divergência quanto à aplicação da Lei nº 9.514/1997 e do Tema 1.095 do STJ em hipóteses de contrato com alienação fiduciária registrada, mora constituída e rito extrajudicial concluído (e-STJ, fls. 404/418).

Houve apresentação de contrarrazões (e-STJ, fls. 1109/1129).

O apelo nobre foi admitido na origem (e-STJ, fls. 1131/1133).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece prosperar.

(1) Da aplicação da Lei nº 9.514/97

Nas razões recursais, a recorrente sustentou que o acórdão contrariou a Lei 9.514/1997 ao desqualificar a alienação fiduciária pelo simples fato de a vendedora também figurar como credora fiduciária; defendeu que não há qualquer “desvirtuamento” do instituto, pois o art. 22, § 1º, autoriza a contratação por qualquer pessoa, e que, estando o contrato registrado e tendo havido a constituição em mora, consolidação da propriedade e leilões, a disciplina específica dos arts. 26 e 27 deveria prevalecer, nos termos do Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça. Alegou, ainda, que a consolidação e a sequência de leilões extinguiram a dívida, o que inviabilizaria a via judicial de resilição fundada no Código de Defesa do Consumidor.

Verifica-se que o tribunal local não emitiu pronunciamento sobre o tema objeto da insurgência, pois apenas afastou a aplicação do Tema Repetitivo 1.095 desta Corte pelo fato de a compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária não estar registrada em cartório quando do ajuizamento da ação pelo consumidor, sem enfrentar, de modo específico, os arts. 22, § 1º, 23, 26 e 27, da Lei nº 9.514/97.

Contudo, não obstante a oposição, naquela instância, de embargos de declaração alegando omissão quanto aos temas, não houve debate prévio no tribunal recorrido.

Importante destacar que a jurisprudência do STJ entende que para a admissão do prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do NCPC, em recurso especial, exige-se a anterior oposição dos embargos de declaração além da indicação de violação do art. 1.022 do NCPC, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício no acórdão recorrido.

Não houve, portanto, o indispensável debate prévio, condição sem a qual fica obstaculizada a via de acesso ao apelo excepcional.

Inafastável, assim, a incidência da Súmula nº 282 do STF, por analogia, *in verbis*: É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada.

A propósito

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO INTERNO.

INTEMPESTIVIDADE. PREQUESTIONAMENTO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins que inadmitiu monocraticamente agravo interno por intempestividade.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: (i) saber se a decisão monocrática que inadmitiu o agravo interno por intempestividade violou o art. 1.021, §2º, do CPC; (ii) saber se o agravo interno foi tempestivo, considerando o prazo recursal e o impacto de pedido de reconsideração; e (iii) saber se houve violação do princípio da non reformatio in pejus na determinação de comprovação da gratuidade de justiça concedida em primeiro grau.

III. Razões de decidir

3. O relator pode exercer juízo de admissibilidade do agravo interno, negando-lhe seguimento quando manifestamente inadmissível, nos termos do art. 932, III, do CPC. No caso, o agravo interno foi interposto fora do prazo legal, sendo corretamente inadmitido monocraticamente por intempestividade.

4. O pedido de reconsideração não interrompe ou suspende o prazo recursal, conforme jurisprudência consolidada do STJ. Assim, o agravo interno interposto em 17/4/2023 foi intempestivo, considerando o prazo de 15 dias previsto no art. 1.003, § 5º, do CPC.

5. A ausência de prequestionamento impede o exame da alegação de violação ao princípio da non reformatio in pejus e ao art. 99, §3º, do CPC, pois o Tribunal de origem não enfrentou a matéria, nem houve indicação de violação do art. 1.022 do CPC para configurar prequestionamento ficto.

IV. Dispositivo e tese

Recurso conhecido em parte e, nessa extensão, improvido.

Tese de julgamento:

1. O relator pode inadmitir agravo interno intempestivo, sem necessidade de submetê-lo ao colegiado, nos termos do art. 932, inciso III, do CPC, por se tratar de mero juízo de admissibilidade recursal.

2. O pedido de reconsideração não interrompe ou suspende o prazo recursal, conforme art. 1.003, §5º, do CPC.

3. A ausência de prequestionamento impede o exame de matéria não enfrentada pelo Tribunal de origem, sendo necessário apontar violação ao art. 1.022 do CPC para configurar prequestionamento ficto.

(REsp n. 2.229.520/TO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025 - sem grifos no original)

Importante registrar a que a alegada violação de tema repetitivo não permite o conhecimento do apelo extremo, pois não se trata de afronta ou interpretação divergente a artigo de lei federal, consoante exige o art. 105, III, "a" e "c" da CF.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RESPONSABILIDADE. MORA. ATRASO. ENTREGA. FATOS E PROVAS. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. TEMA REPETITIVO. VIOLAÇÃO. DESCABIMENTO. ÍNDICE. SELIC. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283/STF.

1. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão recorrido acerca da responsabilidade pela mora que enseja a resolução do contrato demandaria o reexame de fatos e provas, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

2. A alegação de violação de tema repetitivo não autoriza a abertura da via especial, tendo em vista que o art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, exige a demonstração da contrariedade, negativa de vigência ou interpretação divergente ao artigo de lei federal.

3. A ausência de impugnação de um fundamento suficiente do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo o disposto na Súmula nº 283/STF .

4. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.197.793/MA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025 - sem grifos no original.)

Assim, não se pode conhecer do recurso quanto ao ponto por falta de prequestionamento.

(2) Do dissídio jurisprudencial

Por fim, a incidência da Súmula 282 do STF torna prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. RECUSA DE COBERTURA. TRATAMENTO DE MOLÉSTIA COM RADIOTERAPIA PELO MÉTODO IMRT. DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DOENÇA ONCOLÓGICA RECUSA INDEVIDA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVO OU TESE. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. [...]

2. O prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial - Súmulas n. 282 e 356/STF. Também não é o caso de se considerar a ocorrência do prequestionamento ficto/implícito.

3. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte Superior, a falta de prequestionamento impede o conhecimento do recurso lastreado, também, na alínea c do permissivo constitucional. 4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.111.679/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 5/6/2024 – sem destaque no original)

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

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

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.203.428 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0090786-9

Número de Origem:

10072847720198260066

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LOTEAMENTO BARRETOS I - SPE LTDA

ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841

IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326

LARISSA TREVIZOLLI DE OLIVEIRA - SP507336

RENATO LUCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242

RECORRIDO : ULISSES GUSTAVO LEOPOLDINO

ADVOGADA : KAMILA KENIA DE OLIVEIRA AGUIAR - SP406864

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de abril de 2026