SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2205884 - SP (2025/0108025-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	ALBERTO LUIZ BELTRAME JUNIOR
AGRAVANTE	:	MARIANA RAFAELA BONDANZIO BELTRAME
ADVOGADO	:	RUDINEI DE OLIVEIRA - SP289947
AGRAVADO	:	VERDE PLAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	ANDRE DE FARIA BRINO - SP122962

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RESCISÃO CONTRATUAL. LEI N. 9.514/1997. APLICABILIDADE. IDENTIDADE ENTRE VENDEDOR E CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE.

1. Em contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária devidamente registrada, a resolução contratual submete-se ao procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastada a incidência do CDC.

2. A circunstância de o vendedor e o credor fiduciário serem a mesma pessoa não afasta, por si só, a validade da garantia fiduciária nem a incidência da Lei n. 9.514/1997, à luz de seus arts. 22 e 23.

Agravo interno improvido.

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 20/10/2026 a 27/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 27 de outubro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA61276072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 27/10/2026 15:44:24
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2026. Código de Controle do Documento: ea6dd44e-0cd4-4155-9956-cd1cd9caa3b3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2205884 - SP (2025/0108025-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	ALBERTO LUIZ BELTRAME JUNIOR
AGRAVANTE	:	MARIANA RAFAELA BONDANZIO BELTRAME
ADVOGADO	:	RUDINEI DE OLIVEIRA - SP289947
AGRAVADO	:	VERDE PLAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	ANDRE DE FARIA BRINO - SP122962

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RESCISÃO CONTRATUAL. LEI N. 9.514/1997. APLICABILIDADE. IDENTIDADE ENTRE VENDEDOR E CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE.
1. Em contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária devidamente registrada, a resolução contratual submete-se ao procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastada a incidência do CDC.
2. A circunstância de o vendedor e o credor fiduciário serem a mesma pessoa não afasta, por si só, a validade da garantia fiduciária nem a incidência da Lei n. 9.514/1997, à luz de seus arts. 22 e 23.
Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por ALBERTO LUIZ BELTRAME JUNIOR e MARIANA RAFAELA BONDANZIO BELTRAME contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 289):

> 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

Documento eletrônico VDA60683837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:27
Código de Controle do Documento: b7d9141c-2ff9-4623-9af2-fd377360cb7e

> legal que não se restringe aos integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário. Precedentes. Improcedência mantida. Recurso improvido.

O agravante sustenta que sua insurgência não questiona a possibilidade abstrata de a vendedora figurar como credora fiduciária, mas a abusividade do arranjo contratual adotado no caso concreto, que teria sido utilizado para afastar as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil.

Defende, por isso, a inaplicabilidade do Tema 1.095/STJ e dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, invocando precedentes recentes da Terceira Turma que reconheceram ser possível afastar o regime da alienação fiduciária quando constatada, pelas instâncias ordinárias, a abusividade da garantia instituída em favor da própria vendedora.

Alega, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial e afirma estarem preenchidos os requisitos de admissibilidade do recurso especial.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada deixou de apresentar contrarrazões (fl. 392).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Na origem, os autores postularam a resolução do negócio jurídico relativo à aquisição de lote situado no empreendimento Loteamento Residencial Diário Ville 1, com pedido de restituição de 90% dos valores pagos, em razão do aumento expressivo do IGP-M/FGV. A sentença julgou improcedente o pedido, sendo posteriormente confirmado pelo Tribunal em apelação.

A controvérsia consiste em definir se a identidade entre a vendedora e a credora fiduciária afasta a incidência da Lei n. 9.514/1997 e autoriza a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com fundamento nas normas do Código de Defesa do Consumidor.

Quanto à questão, o acórdão consignou (fl. 290):

> A questão já foi objeto de análise no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2043192-46.2023.8.26.0000, interposto contra decisão que indeferiu o pedido liminar (fls. 242/249).
>
> Acrescento que a Corte Superior, em julgamento de recursos repetitivos (REsp 1891498/SP e REsp 1894504/SP), firmou a seguinte tese: “Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação

Documento eletrônico VDA60683837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:27
Código de Controle do Documento: b7d9141c-2ff9-4623-9af2-fd377360cb7e

> 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" (Tema 1.095).
>
> Nada importa, outrossim, que o credor fiduciário seja o próprio vendedor ou incorporador. A aplicação do instituto da alienação fiduciária não está restrita às hipóteses de aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro Imobiliário, conforme se extrai da clara redação do artigo 22, § 1º da Lei nº 9.514/97 e artigo 51 da Lei nº 10.931/2004.

O acórdão está em sintonia com o entendimento desta Corte Superior.

De fato, inexiste, no ordenamento jurídico, vedação a que o alienante do imóvel figure também como credor fiduciário. A coincidência entre essas posições contratuais, por si só, não descaracteriza a garantia nem afasta a incidência da Lei n. 9.514/1997.

A circunstância de a própria vendedora figurar como credora fiduciária não constitui, por si só, causa de invalidade ou de abusividade da garantia. O art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997 admite a contratação da alienação fiduciária de imóvel por pessoa física ou jurídica, não restringindo a posição de credor fiduciário às instituições integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário.

A propósito, cito:

> DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL EM COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. APLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/1997 E INOCORRÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC, por não demonstração de vulneração dos arts. 108, 482, 1.245 e 1.246 do CC e dos arts. 22, 23, 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, e por falta de comprovação de divergência nos moldes do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.
> 2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas, decorrente de contrato de compra e venda de lote com cláusula de alienação fiduciária em garantia.
> 3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou a devolução de 80% dos valores pagos com correção monetária desde cada desembolso e juros de 1% ao mês a partir da sentença,

Documento eletrônico VDA60683837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:27
Código de Controle do Documento: b7d9141c-2ff9-4623-9af2-fd377360cb7e

autorizou a retenção de 20% e condenou ao pagamento de custas e honorários.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para fixar os juros a partir do trânsito em julgado, mantendo a rescisão com devolução de 80% e retenção de 20%, afastando a taxa de fruição; os embargos de declaração foram acolhidos sem alteração do resultado.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve violação dos art. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC, por negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação; (ii) saber se houve violação do art. 108 do CC, quanto à natureza de escritura pública do negócio e sua validade; (iii) saber se houve violação do art. 482 do CC, quanto à obrigatoriedade e perfeição da compra e venda; (iv) saber se houve violação dos arts. 1.245 e 1.246 do CC, quanto à transferência da propriedade e eficácia do registro; (v) saber se houve violação dos arts. 22 e 23 da Lei n. 9.514/1997, quanto à constituição e legitimidade da propriedade fiduciária; (vi) saber se houve violação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, quanto ao procedimento de consolidação e leilão diante da quebra antecipada do contrato; e (vii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à aplicação da Lei n. 9.514/1997 em hipóteses de desistência do adquirente.
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. Não se verifica a alegada violação dos art. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC, quando o Tribunal de origem enfrenta as questões relevantes de modo claro e suficiente, ainda que em sentido contrário à pretensão.
7. **A resolução do contrato de compra e venda com garantia fiduciária deve observar os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997; a distinção feita pela origem para afastar o regime especial, por identidade entre vendedor e credor fiduciário, não subsiste diante dos arts. 22 e 23 da Lei n. 9.514/1997 e dos arts. 1.245 e 1.246 do CC, afastando-se o CDC.**
IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Agravo em recurso especial provido.
Tese de julgamento:
"1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta as questões postas de forma clara e suficiente, não se verificando violação dos art. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC. 2. Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrada, incide a Lei n. 9.514/1997, devendo ser observado o procedimento dos arts. 26 e 27, afastando-se o CDC, ainda que vendedor e credor fiduciário sejam a mesma pessoa; os arts. 22 e 23 da Lei n. 9.514/1997 e os arts. 1.245 e 1.246 do CC asseguram a conformação jurídica aplicada".
Dispositivos relevantes citados:
CPC, arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II; CC, arts. 108, 482, 1.245 e 1.246; Lei n. 9.514/1997, arts. 22, 23, 26 e 27.

Documento eletrônico VDA60683837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:27
Código de Controle do Documento: b7d9141c-2ff9-4623-9af2-fd377360cb7e

Jurisprudência relevante citada:
STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024; STJ, REsp n. 908.137/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/10/2009; STJ, REsp n. 421.996/SP, relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 6/12/2002.
(AREsp n. 2.986.865/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026.)

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.

Documento eletrônico VDA60683837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:27
Código de Controle do Documento: b7d9141c-2ff9-4623-9af2-fd377360cb7e

> 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.
> (REsp n. 2.198.995/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Nesse mesmo sentido, os seguintes precedentes monocráticos: REsp 2.196.403/SP, relator Min. ANTÔNIO CARLOS FERREIRA, DJ de 19/9/2026; REsp 2.249.233, relatora Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, DJEN 24/4/2026.

Aliás, depreende-se das razões recursais que os paradigmas trazidos pela parte agravante partem de premissa fática diversa da presente hipótese. Não se pode converter a conclusão adotada naqueles processos, fundada no reconhecimento concreto de utilização abusiva da garantia, em presunção geral de ilicitude de toda alienação fiduciária constituída em favor da própria vendedora, sobretudo porque tal conclusão não encontra respaldo no art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997.

A propósito, é oportuno reproduzir as bem lançadas palavras da Ministra Maria Isabel Gallotti em sua decisão no REsp 2.249.233:

> O fundamento do acórdão recorrido não se sustenta porque afronta o disposto na própria Lei nº 9.514/97, que não exige que o credor fiduciário seja um terceiro. A legislação especial não impõe restrições para a contratação da alienação fiduciária, quando se trata de bens imóveis, podendo ser contratada por qualquer pessoa, seja física ou jurídica, não se restringindo às entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário. Assim, no "momento em que o adquirente manifesta o seu interesse em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, fica caracterizada a quebra antecipada, porquanto revela que ele deixará de adimplir a sua obrigação de pagar. Embora não se trate, ainda, de uma quebra da obrigação principal, o seu futuro incumprimento é certo, o que torna imperiosa a observância do procedimento específico estabelecido nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida

Documento eletrônico VDA60683837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:27
Código de Controle do Documento: b7d9141c-2ff9-4623-9af2-fd377360cb7e

> fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente" (REsp n. 2.042.232/RN, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/8/2023, DJe de 24/8/2023).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA60683837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:27
Código de Controle do Documento: b7d9141c-2ff9-4623-9af2-fd377360cb7e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.205.884 / SP

Número Registro: 2025/0108025-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10006349820238260510

Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ALBERTO LUIZ BELTRAME JUNIOR
RECORRENTE	: MARIANA RAFAELA BONDANZIO BELTRAME
ADVOGADO	: RUDINEI DE OLIVEIRA - SP289947
RECORRIDO	: VERDE PLAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	: ANDRE DE FARIA BRINO - SP122962

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ALBERTO LUIZ BELTRAME JUNIOR
AGRAVANTE	: MARIANA RAFAELA BONDANZIO BELTRAME
ADVOGADO	: RUDINEI DE OLIVEIRA - SP289947
AGRAVADO	: VERDE PLAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	: ANDRE DE FARIA BRINO - SP122962

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA61259853 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:33:20
Código de Controle do Documento: 85759d34-2a26-466e-aca2-6105ffc77aa0

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 27 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61259853 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:33:20
Código de Controle do Documento: 85759d34-2a26-466e-aca2-6105ffc77aa0