



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2215935 - SP (2025/0196385-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : MAURO LINARES DE GODOY
ADVOGADO : ALEXANDRE SCIAMMARELLA MARCELINO DE SOUZA
: - SP260904
AGRAVADO : BDI REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 03
: LTDA
OUTRO NOME : LESTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 03 LTDA.
ADVOGADOS : GUSTAVO LORENZI DE CASTRO - SP129134
: GUILHERME MATOS CARDOSO - SP249787

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO. EFICÁCIA INTER PARTES. PREVALÊNCIA DA LEI N. 9.514/1997 SOBRE O CDC. ÓBICES SUMULARES. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. 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, em controvérsia relativa a contrato de promessa de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel, não registrado, na qual o devedor fiduciante pretendeu rescindir a avença com base no CDC.

2. O Tribunal de origem concluiu que a ausência de registro do contrato não retira a eficácia entre os contratantes.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber: (i) se a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária autoriza a prevalência do CDC sobre a Lei n. 9.514/1997; (ii) se a questão veiculada na presente insurgência está afeta ao Tema Repetitivo n. 1.438/STJ; e (iii) se é cabível a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC em face do agravo interno interposto.

III. Razões de decidir

4. Cumpre discernir a questão controvertida submetida a julgamento no Tema Repetitivo n. 1.348/STJ do presente caso. Nesse tema, trata-se de saber qual legislação prevalece — a Lei n. 9.514/97 ou o CDC — quando o devedor fiduciante desiste da aquisição em contrato de promessa de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, sem que tenha sido constituído em mora. No presente caso, a controvérsia se

restringe a saber se o CDC pode ser afastado diante da ausência de registro contrato de promessa de compra e venda com pacto adeto de alienação fiduciária.

5. No EREsp n. 1.866.844/SP, esta Corte definiu que ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei n. 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

6. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

7. A Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

IV. Dispositivo

8. 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2215935 - SP (2025/0196385-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : MAURO LINARES DE GODOY
ADVOGADO : ALEXANDRE SCIAMMARELLA MARCELINO DE SOUZA
: - SP260904
AGRAVADO : BDI REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 03
: LTDA
OUTRO NOME : LESTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 03 LTDA.
ADVOGADOS : GUSTAVO LORENZI DE CASTRO - SP129134
: GUILHERME MATOS CARDOSO - SP249787

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO. EFICÁCIA INTER PARTES. PREVALÊNCIA DA LEI N. 9.514/1997 SOBRE O CDC. ÓBICES SUMULARES. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. 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, em controvérsia relativa a contrato de promessa de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel, não registrado, na qual o devedor fiduciante pretendeu rescindir a avença com base no CDC.

2. O Tribunal de origem concluiu que a ausência de registro do contrato não retira a eficácia entre os contratantes.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber: (i) se a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária autoriza a prevalência do CDC sobre a Lei n. 9.514/1997; (ii) se a questão veiculada na presente insurgência está afeta ao Tema Repetitivo n. 1.438/STJ; e (iii) se é cabível a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC em face do agravo interno interposto.

III. Razões de decidir

4. Cumpre discernir a questão controvertida submetida a julgamento no Tema Repetitivo n. 1.348/STJ do presente caso. Nesse tema, trata-se de saber qual legislação prevalece — a Lei n. 9.514/97 ou o CDC — quando o devedor fiduciante desiste da aquisição em contrato de promessa de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, sem que tenha sido constituído em mora. No presente caso, a controvérsia se restringe a saber se o CDC pode ser afastado diante da ausência de registro contrato de promessa de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária.

5. No EREsp n. 1.866.844/SP, esta Corte definiu que ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei n. 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

6. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

7. A Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

IV. Dispositivo

8. 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. A decisão agravada se embasou no fundamento de que a conclusão da Corte local quanto à eficácia do contrato de alienação fiduciária entre as partes a despeito da ausência de registro do contrato está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os

contratantes, não conferindo ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto.

Segundo a parte agravante, tanto o acórdão recorrido quanto a decisão agravada estariam em dissonância com a tese jurídica firmada no Tema Repetitivo n. 1.095/STJ, que estabeleceu requisitos cumulativos para a prevalência da Lei n. 9.514/97 em relação ao CDC, dentre os quais se inclui o registro do contrato de promessa de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. Além disso, impugnou os óbices invocados pela decisão agravada e requereu a afetação do recurso ao Tema Repetitivo n. 1.348/STJ.

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 e requereu a aplicação da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.

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:

[...]

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").

O Tribunal de origem, soberano na análise das provas e das cláusulas contratuais, concluiu expressamente que (e-STJ, fl. 481):

(...) a ausência de registro do contrato que serve de título não autoriza o devedor fiduciante a rescindir o contrato por meio diverso daquele previsto no instrumento no caso, a Lei de Regência, nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, não sendo possível, pois, a aplicação do CDC no caso.

A Corte Estadual, ainda, consignou que (e-STJ, fl. 481):

Cumpra à vendedora/credora fiduciária providenciar o prévio registro do contrato, para que então, nos termos da Lei nº 9.514/1997, possa se dar a consolidação da propriedade e consequente alienação extrajudicial.

Assim, o Tribunal de origem decidiu a controvérsia com base no seguinte fundamento (e-STJ, fls. 482):

Nesse sentido, a tese firmada no Tema 1095 do STJ, antes transcrita, somada ao entendimento alcançado pela mesma Corte no precedente acima, leva à conclusão de que a ausência de registro do contrato que serve de título não autoriza o devedor fiduciante a rescindir o contrato por meio diverso daquele previsto no instrumento no caso, a Lei de Regência, nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, não sendo possível, pois, a aplicação do CDC no caso. Assim sendo, cumpre à vendedora /credora fiduciária providenciar o prévio registro do contrato, para que então, nos termos da Lei nº 9.514/1997, possa se dar a consolidação da propriedade e consequente alienação extrajudicial.

Tal entendimento encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, não conferindo ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto.

[...]

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.

2. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

3. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

4. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

5. Embargos de divergência não providos.

(*EREsp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023.*)

[...]

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).

Inicialmente, cumpre discernir a questão controvertida submetida a julgamento no Tema Repetitivo n. 1.348/STJ do presente caso. Nesse tema, trata-se de saber qual legislação prevalece — a Lei n. 9.514/97 ou o CDC — quando o devedor fiduciante desiste da aquisição em contrato de promessa de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, sem que tenha sido constituído em mora. No presente caso, a controvérsia se restringe a saber se o CDC pode ser afastado diante da ausência de registro contrato de promessa de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária.

Como referido na decisão agravada, o acórdão recorrido estabeleceu que, embora o contrato em questão não tenha sido registrado em cartório, este fato, por si só, não teria o condão de retirar a eficácia do contrato entre as partes, citando, para esse fim, o precedente desta Corte firmado no EREsp n. 1.866.844/SP e concluiu que (fls. 479-481):

Nos inequívocos termos do art. 23 da Lei n.º 9.514/97, “constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título”, e não há, de fato, qualquer indício no processo de que a requerida/apelada tenha dado início ao respectivo procedimento administrativo nesse sentido, e conseqüentemente, do procedimento a que alude o art. 26 da mesma Lei de Regência.

[...]

Nesse sentido, a tese firmada no Tema 1095 do STJ, antes transcrita, somada ao entendimento alcançado pela mesma Corte no precedente acima, leva à conclusão de que a ausência de registro do contrato que serve de título não autoriza o devedor fiduciante a rescindir o contrato por meio diverso daquele previsto no instrumento no caso, a Lei de Regência, nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, não sendo possível, pois, a aplicação do CDC no caso.

[Grifos acrescentados]

O entendimento que se colhe do excerto acima, de fato, está em consonância com a jurisprudência desta Corte. No EREsp n. 1.866.844/SP, esta Corte definiu que ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei n. 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência. Portanto, a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COISA IMÓVEL. OBRIGAÇÕES EM GERAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 22, § 1º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 51 DA LEI Nº 10.931/2004.

1. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.

2. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

3. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário

de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

4. A lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, podendo inclusive ser prestada por terceiros. Inteligência dos arts. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004.

5. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.180.761/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025.)

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.

2. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

3. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

4. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

5. Embargos de divergência não providos.

(EResp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023.)

No presente caso, o Colegiado estadual estabeleceu a premissa fática de que o contrato firmado entre as partes prevê o meio específico de rescisão, qual seja, na forma da lei de regência, a Lei n. 9.514/1997 (fl. 482):

Nesse sentido, a tese firmada no Tema 1095 do STJ, antes transcrita, somada ao entendimento alcançado pela mesma Corte no precedente acima, leva à conclusão de que a ausência de registro do contrato que serve de título não autoriza o devedor fiduciante a rescindir o contrato por meio diverso daquele previsto no instrumento no caso, a Lei de Regência, nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, não sendo possível, pois, a aplicação do CDC no caso.

Em relação ao pleito de aplicação da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, a Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DEMURRAGE. CONTRATOS. FORÇA OBRIGATÓRIA. RELAÇÃO CONTRATUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS BASE DE CÁLCULO. PARCIAL PROCEDÊNCIA. PEDIDOS. PROVEITO ECONÔMICO. TEMA Nº 1076/STJ. CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. MULTA DO ARTIGO 1.021, § 4, DO CPC. INAPLICABILIDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE

1. Ausente o prequestionamento quando o Tribunal de origem não emite juízo de valor acerca das matérias contidas nos dispositivos legais apontados como violados, mesmo após o julgamento dos embargos de declaração opostos. Incidência da Súmula nº 211/STJ.

2. O art. 85, § 2º, do CPC/2015 constitui a regra geral no sentido de que os honorários sucumbenciais devem ser fixados no patamar de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou do valor atualizado da causa.

3. Considerando que, no presente caso, inexistente condenação da recorrente e que é imensurável o proveito econômico alcançado com a parcial improcedência dos pedidos, correta a fixação dos honorários com base no proveito econômico obtido pelo réu.

4. A Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

5. O agravo interno não inaugura uma nova instância, por isso descabe a majoração de honorários recursais 6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.125.664/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025.)

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 2.215.935 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0196385-3

Número de Origem:
10122707820208260506

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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 : MAURO LINARES DE GODOY

ADVOGADO : ALEXANDRE SCIAMMARELLA MARCELINO DE SOUZA -
SP260904

RECORRIDO : BDI REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 03 LTDA

OUTRO NOME : LESTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 03 LTDA.

ADVOGADOS : GUSTAVO LORENZI DE CASTRO - SP129134
GUILHERME MATOS CARDOSO - SP249787

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MAURO LINARES DE GODOY

ADVOGADO : ALEXANDRE SCIAMMARELLA MARCELINO DE SOUZA -
SP260904

AGRAVADO : BDI REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 03 LTDA

OUTRO : LESTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 03 LTDA.
NOME

ADVOGADOS : GUSTAVO LORENZI DE CASTRO - SP129134
GUILHERME MATOS CARDOSO - SP249787

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de junho de 2026