SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2226941 - SP(2025/0295323-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989 BEATRIZ RUSSO BRANDI - SP513501 LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332
RECORRIDO	:	JESSICA FERREIRA GARCIA
ADVOGADO	:	RODRIGO SOLÉR - SP354686

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. APLICAÇÃO DO TEMA N. 1.095 DO STJ E DA LEI N. 9.514/1997 AINDA QUE VENDEDOR E CREDOR FIDUCIÁRIO SEJAM O MESMO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou a sentença para resolver o contrato e fixar a devolução de 75% dos valores pagos, com correção e juros, aplicando o CDC e afastando a Lei n. 9.514/1997.
2. A controvérsia trata de ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de lote urbano com cláusula de alienação fiduciária, buscando a resolução do contrato e a restituição entre 90% e 75% dos valores pagos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, aplicou a Lei n. 9.514/1997 e indicou venda extrajudicial após a consolidação da propriedade em favor do credor, com condenação em custas e honorários.
4. A Corte de origem reformou a sentença, afastou a Lei n. 9.514/1997 por desvirtuamento da alienação fiduciária, aplicou o CDC, declarou resolvido o contrato e fixou devolução de 75% dos valores pagos, com retenção de 25%, correção e juros, admitindo compensações e invertendo a sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se houve violação do art. 927, III, do CPC pela não aplicação do Tema n. 1.095 do STJ, sustentando o recorrente que a tese repetitiva incide mesmo quando há identidade entre vendedor e credor fiduciário.

Documento eletrônico VDA55554950 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:26:08
Publicação no DJEN/CNJ de 08/04/2026. Código de Controle do Documento: b82c5100-5a6b-44c2-a2fa-cdc9fac663e5

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 927, III, do CPC, porque o acórdão recorrido deixou de observar a tese firmada no Tema n. 1.095 do STJ, aplicável mesmo quando vendedor e credor fiduciário são o mesmo, impondo o regime dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se o Tema n. 1.095/STJ aos contratos de compra e venda com alienação fiduciária, mesmo quando há identidade entre vendedor e credor fiduciário, incidindo o regime dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997".

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 927, III; Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.198.995/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55554950 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:26:08
Publicação no DJEN/CNJ de 08/04/2026. Código de Controle do Documento: b82c5100-5a6b-44c2-a2fa-cdc9fac663e5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2226941 - SP(2025/0295323-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989 BEATRIZ RUSSO BRANDI - SP513501 LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332
RECORRIDO	:	JESSICA FERREIRA GARCIA
ADVOGADO	:	RODRIGO SOLÉR - SP354686

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. APLICAÇÃO DO TEMA N. 1.095 DO STJ E DA LEI N. 9.514/1997 AINDA QUE VENDEDOR E CREDOR FIDUCIÁRIO SEJAM O MESMO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou a sentença para resolver o contrato e fixar a devolução de 75% dos valores pagos, com correção e juros, aplicando o CDC e afastando a Lei n. 9.514/1997.
2. A controvérsia trata de ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de lote urbano com cláusula de alienação fiduciária, buscando a resolução do contrato e a restituição entre 90% e 75% dos valores pagos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, aplicou a Lei n. 9.514/1997 e indicou venda extrajudicial após a consolidação da propriedade em favor do credor, com condenação em custas e honorários.
4. A Corte de origem reformou a sentença, afastou a Lei n. 9.514/1997 por desvirtuamento da alienação fiduciária, aplicou o CDC, declarou resolvido o contrato e fixou devolução de 75% dos valores pagos, com retenção de 25%, correção e juros, admitindo compensações e invertendo a sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se houve violação do art. 927, III, do CPC pela não aplicação do Tema n. 1.095 do STJ, sustentando o recorrente que a tese repetitiva incide mesmo quando há identidade entre vendedor e credor fiduciário.

Documento eletrônico VDA54445715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 19:07:05
Código de Controle do Documento: e8eea2ed-586d-40e3-b193-c29a9e868554

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 927, III, do CPC, porque o acórdão recorrido deixou de observar a tese firmada no Tema n. 1.095 do STJ, aplicável mesmo quando vendedor e credor fiduciário são o mesmo, impondo o regime dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se o Tema n. 1.095/STJ aos contratos de compra e venda com alienação fiduciária, mesmo quando há identidade entre vendedor e credor fiduciário, incidindo o regime dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997".

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 927, III; Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.198.995/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (SPE), com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual.

O julgado foi assim ementado (fl. 153):

> Apelação Compra e venda Imobiliária (terreno) - Rescisão contratual Desistência do autor - Sentença de improcedência Apelo da autora - Contrato imobiliário com cláusula de alienação fiduciária - Inaplicabilidade da Lei nº 9.514/97 - Distinção ao Tema 1.095/STJ - Alienação fiduciária constituída em favor da própria vendedora, como forma de estratégia de contornar as garantias previstas na legislação consumerista - Precedentes deste Egrégio Tribunal - Contrato celebrado em 2017 Inaplicabilidade da Lei nº 13.768/2018 a contratos celebrados antes do início da sua vigência - Possibilidade de rescisão do contrato - Inteligência do enunciado da Súmula 543/STJ e Súmulas 1, 2 e 3 deste Egrégio Tribunal - Determinação de restituição à autora, em parcela única, de 75% dos valores pagos com retenção de 25% (vinte e cinco por cento) sobre todos os valores desembolsados pela consumidora, sem qualquer espécie de distinção - Retenção que se afigura suficiente para remunerar a alienante dos prejuízos decorrentes do inadimplemento contratual - Débitos de IPTU e condomínio Eventuais valores devidos a este título podem ser cobrados após o recebimento do lote até a data da rescisão contratual Valores eventualmente inadimplidos referentes às verbas de

Documento eletrônico VDA54445715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 19:07:05
Código de Controle do Documento: e8eea2ed-586d-40e3-b193-c29a9e868554

> IPTU e condomínio podem ser deduzidos do montante a ser restituído em favor da autora - Sucumbência invertida, sem fixação dos honorários recursais - Sentença reformada - Recurso provido -

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 179):

> Embargos de declaração - Embargos da ré, apelada - Alegação de omissão - Ausência de tal vício no acórdão embargado, que expressamente enfrentou a questão da cláusula de alienação fiduciária, desnaturada ilicitamente pela ré - Pretendido reexame da causa - Inadmissibilidade - Embargos rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 927, III, do CPC, porque o acórdão afastou, sem base legal, a aplicação da Lei n. 9.514/1997 e do entendimento firmado em julgamento repetitivo (Tema n. 1095 do STJ), contrariando a obrigatoriedade de observância dos precedentes qualificados;

b) 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, porquanto, estando o contrato registrado e a mora constituída, deve-se observar o procedimento específico de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão e se aplique a Lei n. 9.514/1997, com observância do Tema n. 1095 do STJ, determinando-se a observância dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o acórdão está em sintonia com as particularidades do caso, sustenta distinguishing do Tema n. 1095 do STJ, afirma que houve desvirtuamento da alienação fiduciária porque vendedor e credor fiduciário são a mesma pessoa, defende a inaplicabilidade dos arts. 22, 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 e requer a inadmissão ou o desprovimento do recurso especial (fls. 185-188).

O recurso especial foi admitido (fls. 189-190).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA54445715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 19:07:05
Código de Controle do Documento: e8eea2ed-586d-40e3-b193-c29a9e868554

VOTO

I- Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual em que a parte autora pleiteou a resolução do contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano com cláusula de alienação fiduciária e a restituição entre 90% e 75% dos valores pagos, invocando dificuldades financeiras (fls. 154-156).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, aplicou a Lei n. 9.514/1997 com indicação de venda extrajudicial após a consolidação da propriedade em favor do credor, e condenou a autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça (fl. 154).

A Corte estadual reformou a sentença, afastou a incidência da Lei n. 9.514/1997 por entender desvirtuada a cláusula de alienação fiduciária, aplicou o Código de Defesa do Consumidor, declarou resolvido o contrato e condenou a ré a devolver, em parcela única, 75% dos valores pagos, autorizando a retenção de 25%, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado, admitindo a compensação de eventuais débitos de IPTU e condomínio e invertendo a sucumbência com honorários fixados em 10% do valor da condenação (fls. 155-162).

II- Art. 927, III, do CPC

A recorrente alega violação do art. 927, III, do CPC, porquanto o Tribunal local deixou de aplicar, indevidamente, o Tema n. 1.095 desta Corte.

A Corte estadual não aplicou a tese fixada no referido Tema sob o fundamento de ter havido desvirtuamento da alienação fiduciária em garantia, pois a garantia se deu em favor da própria vendedora do bem, nestes termos (fl. 155):

Documento eletrônico VDA54445715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 19:07:05
Código de Controle do Documento: e8eea2ed-586d-40e3-b193-c29a9e868554

> Com efeito, no presente caso, a alienação fiduciária do imóvel não impede a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, principalmente porque a credora fiduciária se confunde com a vendedora (fls. 21, 27, 78).
>
> Como se sabe, para que ocorra a alienação fiduciária, se faz necessária a existência de três sujeitos diferentes, quais sejam, o adquirente final do bem, o vendedor e aquele que adquire a propriedade do vendedor e a financia ao comprador, mediante cláusula de alienação fiduciária.
>
> No presente caso, os dois últimos se confundem na mesma pessoa da requerida, desnaturando a própria essência da alienação fiduciária.

A decisão recorrida está em desacordo com o entendimento desta Corte, no sentido de que a incidência do Tema n. 1.095 ocorre ainda que haja identidade entre o vendedor do imóvel e o credor fiduciário.

A propósito:

> 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.

Documento eletrônico VDA54445715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 19:07:05
Código de Controle do Documento: e8eea2ed-586d-40e3-b193-c29a9e868554

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

III- Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para determinar a aplicação do Tema n. 1.095 do STJ ao caso**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54445715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/02/2026 19:07:05
Código de Controle do Documento: e8eea2ed-586d-40e3-b193-c29a9e868554

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.226.941 / SP

Número Registro: 2025/0295323-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10031486320218260358

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
		LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332
		BEATRIZ RUSSO BRANDI - SP513501
RECORRIDO	:	JESSICA FERREIRA GARCIA
ADVOGADO	:	RODRIGO SOLÉR - SP354686

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

TERMO

Documento eletrônico VDA55528420 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:56:20
Código de Controle do Documento: 00694e0b-b52f-4fde-b9e4-e515295b647e

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55528420 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:56:20
Código de Controle do Documento: 00694e0b-b52f-4fde-b9e4-e515295b647e