SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2233586 - SP (2025/0343397-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	PATRÍCIA PINTO RODRIGUES
AGRAVANTE	:	ANTONIO DE FREITAS
ADVOGADA	:	KELLY REGINA ABOLIS - SP251311
AGRAVADO	:	COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE2 LTDA
AGRAVADO	:	LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
OUTRO NOME	:	CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
ADVOGADO	:	IAGO DO COUTO NERY - SP274076

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. EFICÁCIA PRECLUSIVA DA COISA JULGADA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI N. 9.514/1997. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial, ante a preclusão da controvérsia acerca do regime jurídico aplicável à resolução de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária não registrada.

2. No REsp 2.032.867/SP, com trânsito em julgado em 11.12.2023, firmou-se, na mesma relação processual, a incidência da Lei n. 9.514/1997, ainda que ausente o registro da alienação fiduciária, determinando-se o rejulgamento da causa pelo Tribunal de origem.

II. Questão em discussão

1. A questão em discussão consiste em saber se a adimplência contratual e a ausência de constituição em mora permitem reabrir controvérsia já decidida, para afastar a incidência da Lei n. 9.514/1997 e admitir a resolução contratual com fundamento no art. 53 do CDC.

III. Razões de decidir

1. A controvérsia acerca do regime jurídico aplicável foi definitivamente decidida no REsp 2.032.867/SP, cujo acórdão transitou em julgado, tornando imutável, nesta relação processual, a premissa jurídica nele estabelecida.

2. A eficácia preclusiva da coisa julgada, prevista no art. 508 do CPC, impede a renovação da controvérsia mediante novos fundamentos destinados à obtenção de conclusão incompatível com o que já foi decidido.

Documento eletrônico VDA60706837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 08/10/2026 17:43:49
Publicação no DJEN/CNJ de 14/10/2026. Código de Controle do Documento: eeaaefc7-15fc-4c6d-ad2f-86d89cf06682

3. A adimplência contratual e a ausência de constituição em mora não constituem questões autônomas aptas a afastar o óbice, pois a pretensão permanece dirigida à rediscussão da incidência da Lei n. 9.514/1997, matéria já definitivamente solucionada.

4. Inaplicável a exigência de tríplice identidade, por se tratar de controvérsia suscitada no âmbito da mesma relação processual.

IV. Dispositivo

1. Agravo interno desprovido.

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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60706837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 08/10/2026 17:43:49
Publicação no DJEN/CNJ de 14/10/2026. Código de Controle do Documento: eeaaefc7-15fc-4c6d-ad2f-86d89cf06682

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2233586 - SP (2025/0343397-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	PATRÍCIA PINTO RODRIGUES
AGRAVANTE	:	ANTONIO DE FREITAS
ADVOGADA	:	KELLY REGINA ABOLIS - SP251311
AGRAVADO	:	COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE2 LTDA
AGRAVADO	:	LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
OUTRO NOME	:	CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
ADVOGADO	:	IAGO DO COUTO NERY - SP274076

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. EFICÁCIA PRECLUSIVA DA COISA JULGADA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI N. 9.514/1997. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial, ante a preclusão da controvérsia acerca do regime jurídico aplicável à resolução de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária não registrada.

2. No REsp 2.032.867/SP, com trânsito em julgado em 11.12.2023, firmou-se, na mesma relação processual, a incidência da Lei n. 9.514/1997, ainda que ausente o registro da alienação fiduciária, determinando-se o rejulgamento da causa pelo Tribunal de origem.

II. Questão em discussão

1. A questão em discussão consiste em saber se a adimplência contratual e a ausência de constituição em mora permitem reabrir controvérsia já decidida, para afastar a incidência da Lei n. 9.514/1997 e admitir a resolução contratual com fundamento no art. 53 do CDC.

III. Razões de decidir

1. A controvérsia acerca do regime jurídico aplicável foi definitivamente decidida no REsp 2.032.867/SP, cujo acórdão transitou em julgado, tornando imutável, nesta relação processual, a premissa jurídica nele estabelecida.

2. A eficácia preclusiva da coisa julgada, prevista no art. 508 do CPC, impede a renovação da controvérsia mediante novos fundamentos destinados à obtenção de conclusão incompatível com o que já foi decidido.

Documento eletrônico VDA60053691 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 6f7d587c-ec6f-4dab-b52d-eaffba75a3bd

3. A adimplência contratual e a ausência de constituição em mora não constituem questões autônomas aptas a afastar o óbice, pois a pretensão permanece dirigida à rediscussão da incidência da Lei n. 9.514/1997, matéria já definitivamente solucionada.

4. Inaplicável a exigência de tríplice identidade, por se tratar de controvérsia suscitada no âmbito da mesma relação processual.

IV. Dispositivo

1. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por **PATRÍCIA PINTO RODRIGUES** e **ANTONIO DE FREITAS**, contra decisão monocrática de fls. 657-659, e-STJ que não conheceu do recurso especial da ora agravante.

recurso especial interposto por fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, no intuito de reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado (fls. 597-598, e-STJ):

> AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AQUISIÇÃO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA APELAÇÕES INTERPOSTAS POR AMBAS AS PARTES DESPROVIDAS RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELAS REQUERIDAS DESPROVIDO AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL ACOLHIDO PARA SER RECONSIDERADA A DECISÃO MONOCRÁTICA E DETERMINAR NOVO JULGAMENTO POR ESTE TRIBUNAL, À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA DAQUELA CORTE RELATIVA À APLICAÇÃO DO RITO ESPECIAL DA LEI 9.514/1997, AINDA QUE INEXISTENTE O REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ausência de registro imobiliário da alienação fiduciária, como exige o artigo 23 da Lei 9514/97 alienação fiduciária não aperfeiçoada julgado que externou o entendimento de cabimento da rescisão contratual pleiteada pelos compradores, na linha das Súmulas 1 e 2 deste tribunal e 543 do STJ reexame da matéria, determinado pela Corte Superior adequação do julgado à jurisprudência do STJ circunstância que não autoriza os compradores a postular a rescisão do contrato procedimento próprio previsto em lei a ser
> observado, para se apurar eventual saldo credor dos compradores razões das rés acolhidas para ser julgada improcedente a ação conhecimento do recurso dos autores prejudicado.
> Resultado: apelação das rés provida; apelação dos autores não conhecida.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados nos termos do acórdão de fls. 640-643, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 609-619, e-STJ), aponta a parte recorrente ofensa ao art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta, em síntese: a inaplicabilidade do Tema 1.095/STJ por ausência de registro da alienação fiduciária e de constituição em mora; a possibilidade de rescisão contratual com base no art. 53 do CDC, com restituição das parcelas, por estar

Documento eletrônico VDA60053691 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 6f7d587c-ec6f-4dab-b52d-eaffba75a3bd

adimplente ao tempo da distribuição; e a existência de divergência jurisprudencial quanto à solução de contratos com cláusula fiduciária não registrada e sem mora.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certidão de fls. 646.

Em juízo de admissibilidade (fls. 647-649, e-STJ), admitiu-se o recurso, ascendendo os autos a esta Corte.

Em decisão monocrática, negou-se provimento ao reclamo ante a incidência da preclusão consumativa.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (fls. 674-676, e-STJ).

No presente agravo interno (fls. 680-687, e-STJ), a parte agravante lança argumentos a fim de combater o referido óbice.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. A despeito dos fundamentos veiculados no bojo do agravo interno, revela-se inafastável a preclusão consumativa.

1. Conforme consignado na decisão agravada, a controvérsia acerca do regime jurídico aplicável à resolução do contrato já foi objeto de pronunciamento desta Corte Superior no julgamento do REsp 2.032.867/SP, **cujo acórdão transitou em julgado em 11 de dezembro de 2023**, tornando imutável, no âmbito desta relação processual, a questão jurídica ali definitivamente decidida.

Naquela oportunidade, assentou-se, com fundamento na orientação firmada pela Segunda Seção, que a ausência de registro da alienação fiduciária não afasta a incidência do rito especial previsto na Lei n. 9.514/1997, não se admitindo a resolução do contrato por outros meios. Em razão disso, determinou-se o retorno dos autos à origem para novo julgamento em conformidade com essa orientação. O próprio agravo interno reproduz os fundamentos desse pronunciamento.

Desse modo, não procede a alegação de que o Tribunal de origem, ao rejulgar a apelação, teria inaugurado fundamento jurídico novo e autônomo. Ao concluir pela impossibilidade de resolução do contrato nos moldes pretendidos pelos

Documento eletrônico VDA60053691 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 6f7d587c-ec6f-4dab-b52d-eaffba75a3bd

compradores, o Tribunal estadual limitou-se a observar a premissa jurídica definitivamente estabelecida por esta Corte em decisão já transitada em julgado.

Tampouco prospera a alegação de que a cassação do primeiro acórdão teria devolvido integralmente a controvérsia ao Tribunal de origem. Embora o novo julgamento seja passível de impugnação quanto às questões nele autonomamente decididas, a cassação não autoriza a rediscussão das premissas jurídicas fixadas pelo próprio pronunciamento que determinou o rejulgamento, sobretudo quando já alcançado pela coisa julgada.

Nesse sentido:

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E RESITUIÇÃO DE VALOR. DIREITO DE RETENÇÃO. AUSÊNCIA DE PEDIDO NA RECONVEN ÇÃO. PRECLUSÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. COISA JULGADA. CONFIGURAÇÃO. MATÉRIA JÁ DECIDIDA EM OUTRA AÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
>
> 1. Não arguido o direito de retenção da coisa por benfeitorias no momento da contestação/preclusão, descabe o exame da matéria em momento posterior em virtude da ocorrência de preclusão, sem prejuízo de a matéria vir a ser objeto de ação própria.
>
> Precedentes.
>
> 2. O Tribunal de origem, com base nas peculiaridades da lide, verificou que a decisão agravada violou a coisa julgada, pois a reintegração da posse já havia sido determinada em decisão anterior já transitada em julgado em processo diverso. A alteração de tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ.
>
> 3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.
>
> (AREsp n. 3.107.964/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026.)
>
> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. COISA JULGADA. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA A DISPOSITIVO LEGAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. QUESTÃO JÁ ANALISADA. DESNECESSIDADE DE REJULGAMENTO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
>
> 1. Não se configura violação aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC/2015, pois o Tribunal de origem emitiu pronunciamento fundamentado, ainda que contrário à pretensão do recorrente.
>
> 2. A deficiência na fundamentação do recurso obsta o conhecimento do recurso especial se, da leitura, não for possível aferir de que maneira o acordão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial (Súmula n. 284 do STF). 3.
>
> A preclusão consumativa (art. 508, CPC) afasta a necessidade de novo pronunciamento judicial acerca de matérias novamente alegadas, mesmo as de ordem pública, por se tratar de matéria já decidida, inclusive em autos ou recurso diverso, mas relativos à mesma causa.
>
> 4. Mantida decisão de origem que reconheceu a existência de coisa julgada material.

Documento eletrônico VDA60053691 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 6f7d587c-ec6f-4dab-b52d-eaffba75a3bd

5. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.497.905/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026.)

A circunstância de os agravantes estarem adimplentes e não terem sido constituídos em mora igualmente não caracteriza questão jurídica autônoma capaz de afastar o óbice reconhecido. No recurso especial, os recorrentes sustentaram a inaplicabilidade do regime da Lei n. 9.514/1997 em razão da ausência de registro e de constituição em mora, bem como defenderam a incidência do art. 53 do CDC em virtude da adimplência contratual.

Verifica-se, portanto, que, embora sob nova argumentação, a pretensão permanece dirigida à modificação da premissa jurídica já definitivamente estabelecida no julgamento do REsp 2.032.867/SP, **não sendo possível, após o trânsito em julgado, reabrir a controvérsia mediante a apresentação de novos fundamentos destinados à obtenção de conclusão incompatível com o que já foi decidido**.

Ademais, a invocação da ausência de tríplice identidade não se mostra pertinente, pois não se está diante de demandas distintas, mas da mesma relação processual, na qual determinada questão jurídica já foi definitivamente decidida por esta Corte Superior. Incide, assim, a eficácia preclusiva da coisa julgada, que impede a renovação da controvérsia mediante argumentos que poderiam ter sido oportunamente deduzidos, nos termos do art. 508 do CPC.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão recorrida.

2.Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60053691 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:14
Código de Controle do Documento: 6f7d587c-ec6f-4dab-b52d-eaffba75a3bd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.233.586 / SP

Número Registro: 2025/0343397-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10050783220198260344 10050783220198260344450000 20200001029496 20210000269597 202203247251

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: PATRÍCIA PINTO RODRIGUES
RECORRENTE	: ANTONIO DE FREITAS
ADVOGADA	: KELLY REGINA ABOLIS - SP251311
RECORRIDO	: COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE2 LTDA
RECORRIDO	: LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
OUTRO NOME	: CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
ADVOGADOS	: IAGO DO COUTO NERY - SP274076
	LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES - GO034445

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: PATRÍCIA PINTO RODRIGUES
AGRAVANTE	: ANTONIO DE FREITAS
ADVOGADA	: KELLY REGINA ABOLIS - SP251311
AGRAVADO	: COUTO ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE2 LTDA
AGRAVADO	: LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
	: CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Documento eletrônico VDA60661695 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:37
Código de Controle do Documento: 706ef270-0091-4723-895b-7f08edb22efd

OUTRO
NOME
ADVOGADO : IAGO DO COUTO NERY - SP274076

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661695 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:37
Código de Controle do Documento: 706ef270-0091-4723-895b-7f08edb22efd