



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3053564 - AP (2025/0358289-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
LUCAS LIMA RODRIGUES - AP005175
AGRAVADO : ELMA TELES TEIXEIRA
AGRAVADO : ÂNGELO RONAN DOS ANJOS FERREIRA
ADVOGADO : ANGELO RONAN DOS ANJOS FERREIRA (EM CAUSA PRÓPRIA)
- AP001506

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. TEMA REPETITIVO 1.095 DO STJ. CONSTITUIÇÃO EM MORA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não houve ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. Este Pretório, ao julgar o Tema Repetitivo 1.095, firmou a seguinte tese: *"Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação 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."*

3. A Corte de origem concluiu que as provas apresentadas não demonstraram a constituição dos agravados em mora. Incidência, no ponto, da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3053564 - AP (2025/0358289-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
LUCAS LIMA RODRIGUES - AP005175
AGRAVADO : ELMA TELES TEIXEIRA
AGRAVADO : ÂNGELO RONAN DOS ANJOS FERREIRA
ADVOGADO : ANGELO RONAN DOS ANJOS FERREIRA (EM CAUSA PRÓPRIA)
- AP001506

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. TEMA REPETITIVO 1.095 DO STJ. CONSTITUIÇÃO EM MORA. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não houve ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. Este Pretório, ao julgar o Tema Repetitivo 1.095, firmou a seguinte tese: *"Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação 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."*

3. A Corte de origem concluiu que as provas apresentadas não demonstraram a constituição dos agravados em mora. Incidência, no ponto, da Súmula 7 do STJ.

4. Agrado interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agrado para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agrado interno interposto por VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. contra decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça (fls. 925-926), que não conheceu do agrado em recurso especial, ante a ausência de impugnação dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do apelo nobre, a atrair a incidência da Súmula 182/STJ.

Nas razões do agravo interno, a parte agravante requer a reconsideração da decisão agravada, alegando, para tanto, que os referidos fundamentos foram claramente impugnados.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

À vista das razões apresentadas no agravo interno, reconsidero a decisão da Presidência desta Corte, tendo em vista a impugnação dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade nas razões do agravo em recurso especial.

Passa-se ao exame do mérito recursal.

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial interposto por LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. e VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, fundado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Amapá, assim ementado:

"CONSUMIDOR, CIVIL E PROCESSO CIVIL – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO VICIADO (POR ERRO E DOLO) C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – NULIDADE DA SENTENÇA – JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE – CERCEAMENTO DE DEFESA – TEMA 1095 DO STJ – INAPLICABILIDADE – RESOLUÇÃO POR CULPA DOS COMPRADORES – DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS – RETENÇÃO DE 20% (VINTE POR CENTO) PELO VENDEDOR.

I – Caso em exame

Trata-se de apelação civil interposta contra sentença que acolheu a prejudicial de decadência para anular o negócio jurídico e julgou improcedentes os demais pedidos, envolvendo contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária e pedido de indenização por danos morais.

II – Questão em discussão

(i) Alegação de nulidade da sentença por cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide. (ii) Aplicação do Tema 1095 do Superior Tribunal de Justiça ao caso, considerando a ausência de constituição em mora dos compradores.

III – Razões de decidir

(i) Não há cerceamento de defesa quando as provas requeridas não se mostram imprescindíveis ao deslinde da demanda [...] (ii) O Tema 1095 do STJ não se aplica ao caso em tela, pois, embora o contrato estivesse registrado, não houve constituição em mora dos compradores, requisito indispensável para a aplicação da Lei nº 9.514/97. (iii) A resolução do contrato por culpa dos compradores é possível sob a égide do Código de Defesa do Consumidor, sendo aplicável a devolução das parcelas pagas com retenção parcial a título de despesas administrativas. (iv) É correta a fixação do percentual de 20% (vinte por cento) para retenção pelo vendedor, conforme parâmetros jurisprudenciais, com devolução imediata dos valores restantes, atualizados e corrigidos.

IV – Dispositivo e tese

Apelo provido parcialmente para rescindir os contratos de compra e venda dos lotes nº 25 e 26, determinando a devolução dos valores pagos pelos compradores, descontados 20% (vinte por cento) a título de retenção, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora. Declaração de inaplicabilidade do Tema 1095 do STJ em razão da ausência de constituição em mora."

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Em suas razões recursais, as agravantes alegam violação aos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 e 489, § 1º, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil.

Sustentam que:

i) houve omissão não sanada no julgamento dos embargos de declaração, porque o acórdão não enfrentou questão relevante sobre a aplicação do regime jurídico próprio do contrato com garantia de alienação fiduciária, o que caracteriza negativa de prestação jurisdicional.

ii) foi negada vigência ao regime legal específico da alienação fiduciária de bens imóveis, ao se permitir a rescisão contratual com restituição de valores pela via consumerista, sem observar o procedimento legal de constituição em mora, consolidação da propriedade e alienação do bem em leilão, com devolução apenas do excedente.

iii) na hipótese de execução provisória, há risco de dano grave e de difícil recomposição, razão pela qual é cabível o efeito suspensivo ao recurso especial, ou, subsidiariamente, a exigência de caução para levantamento de valores.

Contrarrazões não foram apresentadas.

Decido.

A pretensão recursal não merece prosperar.

As agravantes sustentam a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que, embora opostos embargos de declaração, não foi sanada omissão relativa à aplicação do regime jurídico próprio do contrato com garantia de alienação fiduciária. Em contrapartida, extraem-se do acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Amapá os seguintes termos:

"Com relação ao mérito propriamente dito, sustentam os apelantes que houve aplicação errônea do Tema 1095 do STJ, pois na decisão do referido precedente, firmou-se o entendimento de que o CDC seria aplicado nos casos em que o devedor fiduciante tiver sido constituído em mora.

Argumentam não ter havido constituição em mora, pois não foram devidamente notificados para tanto. Acerca do assunto, vale mencionar a tese firmada no precedente qualificado em questão:

'Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, 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. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Villas Bôas Cueva.'

No caso em tela, verifico que o autor/apelante não foi devidamente constituído em mora, uma vez que não há qualquer documento formal atestando o inadimplemento da parte. Frise-se que uma simples notificação extrajudicial cumpriria a função. Assim, ausente um dos requisitos para a aplicação da Lei n. 9.514/1997, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor.

Note-se que para não incidir as regras do CDC deve ser observada a presença cumulativa dos requisitos da legislação especial, quais sejam: registro do contrato no cartório de imóveis, inadimplemento do devedor e sua constituição em mora, não tendo sido preenchido este último. Neste sentido, a jurisprudência é pacífica:

RECURSO REPETITIVO. Reexame nos termos do art. 1.030, II, CPC. Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual requerida pelos autores. Possibilidade. Hipótese em que esta Câmara, atenta às balizas

fáticas do caso concreto, concluiu pela abusividade da retenção de 30%. Inequivoca relação consumerista. Inaplicabilidade do Tema 1095 do C. STJ. Ausência de registro em cartório da garantia de alienação fiduciária, bem como de constituição dos apelados em mora nos moldes do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97. Requisitos cumulativos. Distinguishing razoável. V. Acórdão original integralmente mantido. (TJ-SP - AC: 10115926820198260451 Piracicaba, Relator: Ferreira da Cruz, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/05/2023) [...]

Cumpra salientar que a demanda deve ser apreciada à luz do Código de Defesa do Consumidor. Destarte, o direito básico de informação constitui importante ferramenta de equilíbrio, entre o consumidor e o vendedor, o que possibilita a escolha consciente por parte do consumidor dos produtos ou serviços disponíveis no mercado." (fls. 760-761) [g.n.]

Como se observa, a Corte de origem não se omitiu, manifestando-se, em verdade, expressamente sobre os motivos que a conduziram à aplicação da legislação consumerista em detrimento do regime de alienação fiduciária de imóveis.

Não obstante, os vícios a que se refere o artigo 1.022 do CPC são aqueles que recaem sobre ponto que deveria ter sido decidido e não o foi, e não sobre os argumentos utilizados pelas partes, sendo certo que não há falar em omissão simplesmente pelo fato de as alegações deduzidas não terem sido acolhidas pelo órgão julgador. A propósito, na parte que interessa:

“AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE SOBREPARTILHA. ALEGAÇÃO, NAS RAZÕES DE RECURSO ESPECIAL, DE VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 458, II E 535, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. [...]”

1. Não há que se falar em nulidade do acórdão por omissão, se este examinou e decidiu os pontos relevantes e controvertidos da lide e apresentou os fundamentos nos quais sustentou as conclusões assumidas. [...]”

(AgRg no AREsp 37.045/GO, Quarta Turma, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 5/3/2013, DJe 12/3/2013) [g.n.]

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. 2. MEDIDA CAUTELAR DE ARRESTO. PERICULUM IN MORA NÃO CONFIGURADO. MODIFICAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 3. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE OS ACÓRDÃOS EVIDENCIADA PELA APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Havendo a apreciação pelo Tribunal de origem de todas as matérias suscitadas pelas partes, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015.

2. Para modificar a conclusão do acórdão recorrido, que manteve o indeferimento do pedido de arresto cautelar dos bens dos recorridos em razão da ausência de comprovação do periculum in mora, seria imprescindível o reexame de todo o conjunto fático-probatório dos autos, procedimento inviável na via do especial (Súmula 7/STJ).

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a incidência da Súmula 7/STJ impede o exame do recurso especial em relação ao dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática de cada caso concreto.

4. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no AREsp 1043856/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 12/9/2017, DJe 15/9/2017) [g.n.]

“ADMINISTRATIVO. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. INTERVENÇÃO DO ESTADO NA

PROPRIEDADE. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. ALEGAÇÃO DE APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DE DANOS MORAIS. DIREITO DE CULTO AOS MORTOS. VIOLAÇÃO A DIREITO DA PERSONALIDADE. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. AUTONOMIA DA PESSOA JURÍDICA. DISTINÇÃO DA PESSOA DOS SÓCIOS. INTRANSMISSIBILIDADE DO DIREITO. CARÊNCIA DE LEGITIMIDADE PARA A CAUSA.

1. O mero julgamento da causa em sentido contrário aos interesses e à pretensão de uma das partes não caracteriza a ausência de prestação jurisdicional tampouco viola o art. 1.022 do CPC/2015. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. A regra que veda o comportamento contraditório ("venire contra factum proprium") aplica-se a todos os sujeitos processuais, inclusive os imparciais. Não é aceitável o indeferimento de instrução probatória e sucessivamente a rejeição da pretensão por falta de prova.

3. A pessoa jurídica não tem legitimidade para demandar a pretensão de reparação por danos morais decorrentes de aventada ofensa ao direito de culto aos antepassados e de respeito ao sentimento religioso em favor dos seus sócios.

4. Trata-se de direito da personalidade e, portanto, intransmissível, daí por que incabível a dedução em nome próprio de pretensão reparatória de danos morais alheios.

5. Recurso especial não provido."

(REsp 1649296/PE, Rel. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**, Segunda Turma, julgado em 5/9/2017, DJe 14/9/2017) [g.n.]

"ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO À SAÚDE. FORNECIMENTO DE MEDICAMENTOS. CONTROVÉRSIA RESOLVIDA, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, À LUZ DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO, NA VIA ESPECIAL. SÚMULA 7/STJ. HIPÓTESE EM QUE A FAZENDA PÚBLICA FOI CONDENADA EM HONORÁRIOS DE ADVOGADO, FIXADOS, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, SEM DEIXAR DELINEADAS CONCRETAMENTE, NO ACÓRDÃO RECORRIDO, AS CIRCUNSTÂNCIAS A QUE SE REFEREM AS ALÍNEAS DO § 3º DO ART. 20 DO CPC/73. INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL, EM FACE DA INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7/STJ E 389/STF. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

[...]

III. Não há falar, na hipótese, em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, porquanto a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, de vez que os votos condutores do acórdão recorrido e do acórdão proferido em sede de Embargos de Declaração apreciaram fundamentadamente, de modo coerente e completo, as questões necessárias à solução da controvérsia, dando-lhes, contudo, solução jurídica diversa da pretendida.

[...]

IX. Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp 1046644/MS, Rel. Ministra **ASSUSETE MAGALHÃES**, Segunda Turma, julgado em 5/9/2017, DJe 11/9/2017) [g.n.]

"AGRAVO INTERNO. INTERPOSIÇÃO SOB A ÉGIDE DO CPC/2015. AÇÃO DE COBRANÇA. DEPÓSITO JUDICIAL. ATUALIZAÇÃO PELO SALÁRIO MÍNIMO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA.

1. Considera-se improcedente a arguição de ofensa ao art. 1.022, I, do CPC/2015 quando o decisum se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.

2. A contradição que autoriza a oposição dos embargos é aquela interna ao julgado, existente entre a fundamentação e a conclusão.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 187.905/SP, Rel. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Terceira Turma, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016) [g.n.]

Ademais, não ocorreu, na hipótese vertente, vício ao art. 489 do CPC, notadamente porque, conforme demonstrado acima, o acórdão adotou fundamentação suficiente para o deslinde da controvérsia.

Impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Relator o eminente Ministro **CESAR ASFOR ROCHA**, DJ de 12.12.1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Relator o eminente Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, DJ de 16.5.2005; REsp 685.168/RS, Relator o eminente Ministro **JOSÉ DELGADO**, DJ de 2.5.2005. Veja-se:

"PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 489, § 1º, DO CPC/2015 INEXISTENTE. DECISÃO FUNDAMENTADA EM PACÍFICA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ENTENDIMENTO CONTRÁRIO AO INTERESSE PARTE.

1. Ao contrário do que aduzem os agravantes, a decisão objurgada é clara ao consignar que a jurisprudência do STJ é remansosa no sentido de que o décimo terceiro salário (gratificação natalina) reveste-se de caráter remuneratório, o que legitima a incidência de contribuição previdenciária sobre tal rubrica, seja ela paga integralmente ou proporcionalmente.

2. O fato de o aviso prévio indenizado configurar verba reparatória não afasta o caráter remuneratório do décimo terceiro incidente sobre tal rubrica, pois são parcelas autônomas e de natureza jurídica totalmente diversas, autorizando a incidência da contribuição previdenciária sobre esta e afastando a incidência sobre aquela. Inúmeros precedentes.

3. Se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte, como ocorreu na espécie. Violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015 não configurada.

Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp 1584831/CE, Rel. Ministro **HUMBERTO MARTINS**, Segunda Turma, julgado em 14/6/2016, DJe 21/6/2016) [g.n.]

Dessa forma, afasta-se a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Argumentam, ainda, ter havido indevido afastamento do regime legal específico da alienação fiduciária. Ocorre que, como destacado pelo Tribunal Estadual, foi observado precedente qualificado deste Pretório, em especial o Tema Repetitivo 1.095 do STJ, que conduziu à edição da seguinte tese:

"Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação 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" (REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro **MARCO BUZZI**, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022.)

No ponto, cumpre ressaltar excerto da *ratio decidendi* que edificou a tese em epígrafe:

"Assim, o debate e enfrentamento por esta eg. Segunda Seção circunscreve-se à prevalência, ou não, da regra do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor em detrimento das disposições legais contidas nos artigos 26 e 27

da Lei nº 9.514/97, bem ainda os requisitos necessários para a perfectibilização do procedimento de resolução contratual de contrato de aquisição de bem imóvel garantido por cláusula de alienação fiduciária. [...] Nessa extensão, há, portanto, diversamente do que aparenta, uma convergência entre o disposto no artigo 53 do CDC e os ditames da Lei nº 9.514/97, pois, evidentemente, em ambos os normativos, procurou o legislador evitar o enriquecimento indevido do credor fiduciário, seja ao considerar nula a cláusula contratual que estabeleça a retomada do bem e a perda da integralidade dos valores, seja por prever o procedimento a ser tomado, em caso de inadimplemento e as consequências jurídicas que a venda, em segundo leilão, por valor igual ou superior à dívida ou por lance inferior impõe, tanto ao credor como ao devedor fiduciário.

Esse procedimento especial não colide com os princípios trazidos no art. 53 do CDC, porquanto, além de se tratar de Lei posterior e específica na regulamentação da matéria, o § 4º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, expressamente prevê, repita-se, a transferência ao devedor dos valores que, advindos do leilão do bem imóvel, vierem a exceder (sobejar) o montante da dívida, não havendo se falar, portanto, em perda de todas as prestações adimplidas em favor do credor fiduciário. [...]

Relativamente à propriedade fiduciária de bem imóvel, regida pela Lei nº 9.514/97, o simples fato de existir cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda de bem imóvel não tem o condão de fixar a prevalência de tal garantia quando descumprida formalidade expressa na legislação especial (artigo 23 da Lei nº 9.514/97), a qual estabelece:

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Como se vê, no regime especial da Lei nº 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem. Por essa razão, na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente registro de imóveis, como determina o art. 23 da Lei nº 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor. [...]

Não se nega que inúmeras são as obrigações estabelecidas pelas partes em contratos de compra e venda imobiliária, sendo insito ao ajuste o dever de bem cumprir as determinações e encargos lá estabelecidos, ou seja, não se olvida que os contratos celebrados devem ser cumpridos ("pacta sunt servanda"), sendo a força obrigatória dos pactos consectário lógico do princípio da autonomia privada, positivado pelo legislador no art. 421 do Código Civil. Decorre da liberdade de contratar o dever de cumprimento dos pactos livremente celebrados. No entanto, **o procedimento de resolução do contrato estabelecido na legislação especial só tem cabimento ante o inadimplemento, diga-se, não pagamento da dívida, no todo ou em parte pelo devedor fiduciário, por expressa disposição legal (artigo 26, caput).** Não há como realizar interpretação diversa da estabelecida na lei quando tal normativo é imperativo.

Assim, o inadimplemento, para fins de aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, **restringe-se à ausência de pagamento, pelo devedor fiduciário,** no tempo, modo e lugar convencionados (mora), não estando abrangido o comportamento contrário à continuidade da avença. [...]

A contrário sensu, a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 quando se verificar eventual descumprimento contratual ou inadimplemento do vendedor/credor fiduciário." (REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro **MARCO BUZZI**, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022.)

Nesse diapasão, o *decisum* recorrido não merece reforma, porquanto o Tribunal estadual consignou o seguinte: "*No caso em tela, verifico que o autor/apelante não foi devidamente constituído em mora, uma vez que não há qualquer documento formal atestando o inadimplemento da parte*" (fl. 761). Conclusão em sentido diverso demandaria o revolvimento fático-probatório, vedado na via do recurso especial, em razão da incidência da Súmula 7 do STJ. Vejam-se os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp 1456759/SC, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 21/11/2019, DJe 3/2/2020) [g.n.]

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pelos recorrentes quanto à existência de abusividade da cláusula contratual de seguro, bem como de venda casada demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1503980/PR, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 16/12/2019, DJe 19/12/2019) [g.n.]

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Havendo prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% (dez por cento) 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.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.053.564 / AP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0358289-2

Número de Origem:
00099585120208030001 99585120208030001

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

LUCAS LIMA RODRIGUES - AP005175

AGRAVADO : ELMA TELES TEIXEIRA

AGRAVADO : ÂNGELO RONAN DOS ANJOS FERREIRA

ADVOGADO : ANGELO RONAN DOS ANJOS FERREIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
AP001506

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

LUCAS LIMA RODRIGUES - AP005175

AGRAVADO : ELMA TELES TEIXEIRA

AGRAVADO : ÂNGELO RONAN DOS ANJOS FERREIRA

ADVOGADO : ANGELO RONAN DOS ANJOS FERREIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
AP001506

TERMO

A QUARTA 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 do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026