



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2237244 - SP(2025/0378957-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : SEI OSASCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
RECORRENTE : SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
RECORRIDO : ANA REGINA DE ARAUJO
ADVOGADA : ADRIANA RODRIGUES DE SOUSA - SP402281

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL, DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. TRIBUNAL ESTADUAL QUE ENFRENTOU A APLICAÇÃO DO TEMA 1.095/STJ E DA LEI N. 9.514/1997. AFASTAMENTO FUNDAMENTADO NA ABUSIVIDADE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DA PRÓPRIA VENDEDORA. INCONFORMISMO COM O RESULTADO. MATÉRIAS DEVIDAMENTE APRECIADAS. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS DO CÓDIGO CIVIL. MERA CITAÇÃO DE ARTIGOS SEM DEMONSTRAÇÃO DE COMO TERIAM SIDO VIOLADOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO NESTE PONTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CONSTITUÍDA EM FAVOR DA PRÓPRIA VENDEDORA. MANOBRA ABUSIVA PARA AFASTAR NORMAS PROTETIVAS DO CDC E DO CÓDIGO CIVIL. AFASTAMENTO DA LEI N. 9.514/1997 E DO TEMA 1.095/STJ. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DE LEI FEDERAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido enfrentou expressamente as teses, afastando a Lei 9.514/1997 e o Tema 1.095/STJ por reconhecer a abusividade da

garantia fiduciária instituída em favor da própria vendedora, ainda que em sentido contrário ao interesse das recorrentes.

2. A mera indicação de dispositivos supostamente violados do Código Civil não basta ao manejo do recurso especial, exigindo-se demonstração específica e clara de como teriam sido contrariados.

3. A alienação fiduciária instituída em favor da própria vendedora constitui manobra abusiva que visa a afastar indevidamente as normas protetivas previstas no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil, mostrando-se escorreito o afastamento da aplicação do Tema 1.095/STJ e do regramento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 .

4. O Tema 1.095/STJ firmou a tese de que, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto deverá observar a Lei n. 9.514/1997, afastando-se o CDC. Por consequência lógica, uma vez que foi constatada pelas instâncias ordinárias a abusividade da garantia de alienação fiduciária, correto o afastamento do tema repetitivo, inexistindo violação de lei federal.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e 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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2237244 - SP(2025/0378957-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : SEI OSASCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
RECORRENTE : SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268
RECORRIDO : ANA REGINA DE ARAUJO
ADVOGADA : ADRIANA RODRIGUES DE SOUSA - SP402281

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL, DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. TRIBUNAL ESTADUAL QUE ENFRENTOU A APLICAÇÃO DO TEMA 1.095/STJ E DA LEI N. 9.514/1997. AFASTAMENTO FUNDAMENTADO NA ABUSIVIDADE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DA PRÓPRIA VENDEDORA. INCONFORMISMO COM O RESULTADO. MATÉRIAS DEVIDAMENTE APRECIADAS. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS DO CÓDIGO CIVIL. MERA CITAÇÃO DE ARTIGOS SEM DEMONSTRAÇÃO DE COMO TERIAM SIDO VIOLADOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO NESTE PONTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CONSTITUÍDA EM FAVOR DA PRÓPRIA VENDEDORA. MANOBRA ABUSIVA PARA AFASTAR NORMAS PROTETIVAS DO CDC E DO CÓDIGO CIVIL. AFASTAMENTO DA LEI N. 9.514/1997 E DO TEMA 1.095/STJ. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DE LEI FEDERAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido enfrentou expressamente as teses, afastando a Lei 9.514/1997 e o Tema 1.095/STJ por reconhecer a abusividade da

garantia fiduciária instituída em favor da própria vendedora, ainda que em sentido contrário ao interesse das recorrentes.

2. A mera indicação de dispositivos supostamente violados do Código Civil não basta ao manejo do recurso especial, exigindo-se demonstração específica e clara de como teriam sido contrariados.

3. A alienação fiduciária instituída em favor da própria vendedora constitui manobra abusiva que visa a afastar indevidamente as normas protetivas previstas no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil, mostrando-se escorreito o afastamento da aplicação do Tema 1.095/STJ e do regramento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 .

4. O Tema 1.095/STJ firmou a tese de que, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto deverá observar a Lei n. 9.514/1997, afastando-se o CDC. Por consequência lógica, uma vez que foi constatada pelas instâncias ordinárias a abusividade da garantia de alienação fiduciária, correto o afastamento do tema repetitivo, inexistindo violação de lei federal.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SEI OSASCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (SEI OSASCO e SETIN) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador ÁLVARO PASSOS, assim ementado:

PRELIMINAR. Ilegitimidade passiva. Não ocorrência. Acionadas que pertencem à cadeia de consumo. Preliminar afastada. Recurso improvido. CONTRATO. Compra e venda. Bem Imóvel. Unidade Hoteleira. Rescisão contratual. Legislação consumerista. Aplicação. Desistência da compradora. Devolução de parcelas pagas. Restituição que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, admitida a retenção do montante, majorada de 10% para 20% da quantia paga, o que inclui a remuneração pelas despesas administrativas. Entendimento firmado em sede de Recursos Especiais Repetitivos 1.891.498/SP (Tema 1095). Alienação fiduciária constituída em favor da própria vendedora, o que caracteriza abusividade Inteligência do art. 53, do CDC e das Súmulas nºs 01 e 02 deste Tribunal. Juros de mora a partir do trânsito em julgado. REsp 1.740.911-DF, submetido a julgamento pelo rito dos recursos repetitivos, Tema 1002. Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração de SEI OSASCO e SETIN foram rejeitados.

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, as recorrentes apontaram **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, parágrafo único, II; 1.025 e 489, § 1º, III e IV, do CPC, alegando que o colegiado não enfrentou, de forma suficiente, a aplicação do Tema 1.095 e dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, apesar dos embargos de declaração; **(2)** violação dos arts. 110, 113, 215, 421, 421-A e 422 do CC e dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, sustentando a prevalência da lei especial e do Tema 1.095 em contratos de compra e venda com alienação fiduciária registrada, ainda que a credora fiduciária seja a própria vendedora. Requereram a anulação dos acórdãos por negativa de prestação jurisdicional e a reforma integral para julgar improcedentes os pedidos da recorrida.

Houve apresentação de contrarrazões por ANA REGINA DE ARAÚJO.

O apelo nobre foi admitido na origem.

Dei parcial provimento ao recurso, determinando o retorno dos autos ao TJSP para análise das questões arguidas nos embargos de declaração.

Em reanálise da matéria, o TJSP rejeitou os embargos de declaração dos recorrentes.

Interposto novo recurso especial, este foi admitido.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial deve ser conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

A controvérsia decorre de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores proposta por ANA REGINA DE ARAÚJO em razão da aquisição da unidade hoteleira n. 905, do Subcondomínio Mondial Osasco, formalizada por escritura pública de venda e compra com pacto de alienação fiduciária, pelo preço de R\$ 330.686,10 (trezentos e trinta mil, seiscentos e oitenta e seis reais e dez centavos), com pagamento parcial e saldo parcelado em 120 prestações (e-STJ, fls. 683-684). Em primeiro grau, os pedidos foram julgados procedentes, com rescisão e devolução dos valores pagos com retenção de 10%. Em apelação, o Tribunal estadual manteve a aplicação do CDC, reconheceu abusividade na alienação fiduciária em favor da própria vendedora e majorou a retenção para 20%, fixando juros a partir do trânsito em julgado (e-STJ, fls. 604-615).

O objetivo recursal é a reforma dos acórdãos para afastar o CDC e aplicar a Lei n. 9.514/1997 e o Tema 1.095 do STJ ao contrato com garantia fiduciária

registrada, sustentando que a condição de credora fiduciária da própria vendedora não afasta o regime especial, com consequente improcedência dos pedidos da recorrida; subsidiariamente, pleiteiam a anulação dos acórdãos por negativa de prestação jurisdicional, com determinação de novo julgamento dos embargos de declaração (e-STJ, fls. 688-698).

(1) Da violação dos arts. 1.022, parágrafo único, II; 1.025 e 489, § 1º, III e IV, do CPC

SEI OSASCO e SETIN sustentaram que o acórdão não enfrentou suficientemente a aplicação do Tema 1.095 e dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, configurando negativa de prestação jurisdicional.

No entanto, o TJSP consignou que o afastamento da aplicação do Tema 1.095 e do procedimento previsto na Lei n. 9.514/1997 se dá em razão da identidade entre a vendedora e a credora fiduciária, o que configuraria estratégia visando a contornar as garantias previstas no Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil, tornando possível o pedido formulado pelo autor (e-STJ, fls. 670-679).

À vista disso, é evidente que o TJSP não se furtou a examinar as teses levantadas pelas recorrentes. O fato de o resultado da análise não ter sido o desejado pelas partes não configura, por si, negativa de prestação jurisdicional ou omissão.

A insurgência no nobre apelo, nesse contexto, manifesta mero inconformismo com o mérito da decisão, o que não se coaduna com a arguida omissão que caracterizaria a violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

(2) Da violação dos arts. 110, 113, 215, 421, 421-A e 422 do CC e dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997

A questão de fundo do presente apelo consiste em definir se houve violação dos arts. 110, 113, 215, 421, 421-A e 422 do CC e dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 .

Inicialmente, registra-se que a mera citação de dispositivos legais é insuficiente para o manejo do recurso especial, sendo imprescindível a indicação expressa de como os dispositivos teriam sido violados pelo Tribunal de segunda instância. No caso em análise, as recorrentes não apontaram de que forma os artigos previstos no Código Civil teriam sido vulnerados, devendo ser rejeitado o recurso, de plano, neste ponto. Não se pode, portanto, conhecer do recurso especial no ponto.

Sobre a suposta violação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, SEI OSASCO e SETIN sustentaram que, ao manter o julgamento de procedência do

pedido da recorrida ANA REGINA DE ARAÚJO, o Tribunal paulista violou o procedimento previsto na lei em questão e deixou de aplicar ao caso a tese firmada por esta Corte no Tema 1.095.

Sem razão.

É que, ao reanalisar os embargos de declaração opostos pelas recorrentes, o TJSP deixou claro que o afastamento do Tema 1.095 e do procedimento da Lei de Alienação Fiduciária está fundamentado na abusividade consistente na identidade existente entre a vendedora e credora fiduciária.

De fato, trata-se de manobra abusiva que visa a afastar indevidamente as normas protetivas previstas no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil, mostrando-se escorreito o afastamento da aplicação do Tema 1.095 e do regramento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

Nesse mesmo sentido, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DA PRÓPRIA VENDEDORA. CONDUTA ABUSIVA. INAPLICABILIDADE, NA ESPÉCIE, DA LEI 9.514/1997 E DO TEMA 1.095/STJ. ART. 22, § 1º, DA LEI 9.514/1997. NEGATIVA DE VIGÊNCIA INEXISTENTE. EFEITO SUSPENSIVO. ART. 1.029, § 5º, I, DO CPC. AUSÊNCIA DE FUMUS BONI IURIS E PERICULUM IN MORA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE IDENTIDADE FÁTICO-JURÍDICA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial, fundado nas alíneas a e c do art. 105, III, da CF, interposto contra acórdão que, em ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores, reconheceu a abusividade da alienação fiduciária instituída em favor da própria vendedora, afastou a disciplina da Lei 9.514/1997 e do Tema 1095/STJ, e determinou a devolução de 80% das parcelas pagas.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação do art. 22, § 1º, da Lei 9.514/1997, por suposto afastamento indevido dos arts. 26 e 27 da mesma lei; (ii) é aplicável, no caso, a disciplina da Lei 9.514/1997 e o Tema 1095/STJ; (iii) é cabível a concessão de efeito suspensivo ao recurso especial, à luz do art. 1.029, § 5º, I, do CPC; e (iv) se se configurou dissídio jurisprudencial apto à uniformização.

3. A qualificação de abusiva da garantia fiduciária instituída em favor da própria vendedora afasta, no caso concreto, a incidência do regime especial da Lei 9.514/1997, sem negar vigência ao art. 22, § 1º; o

pedido de efeito suspensivo não se justifica pela ausência de demonstração concreta e cumulativa de probabilidade do direito e perigo de dano; o dissídio jurisprudencial não se comprova ante a falta de similitude fático-jurídica entre o paradigma e a hipótese julgada.

4. Justifica-se a conclusão porque o acórdão recorrido reconheceu, de forma expressa, que a alienação fiduciária em favor da própria vendedora visou contornar garantias do CDC e do CC, motivo pelo qual afastou, na espécie, a Lei 9.514/1997 e o Tema 1.095/STJ; a decisão de admissibilidade indeferiu o efeito suspensivo por inexistirem fumus boni iuris e periculum in mora, salientando que o risco de execução provisória, por si, não autoriza a medida; e registrou a inaplicabilidade dos Temas 577 e 1.095/STJ, por tratar-se de controvérsia sobre a validade da cláusula fiduciária quando a credora é a própria vendedora, distinguindo o paradigma indicado.

5. Recurso especial não provido.(REsp n. 2.200.420/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

Ao analisar o Tema 1.095, esta Corte firmou a tese de que, *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.* Por consequência lógica, uma vez que foi constatada pelas instâncias ordinárias a abusividade da garantia de alienação fiduciária, com base na análise dos elementos fáticos e contratuais que balizam a lide, correto foi o afastamento do tema repetitivo supramencionado, inexistindo violação de lei federal.

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ANA REGINA DE ARAÚJO, limitados a 20%, nos termos do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.237.244 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0378957-6

Número de Origem:

10190969820218260405 202403219633

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SEI OSASCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

RECORRENTE : SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268

RECORRIDO : ANA REGINA DE ARAUJO

ADVOGADA : ADRIANA RODRIGUES DE SOUSA - SP402281

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 04 de maio de 2026