SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2243051 - SP (2025/0427614-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	LUCIMARA DIAS DA SILVA
ADVOGADA	:	BARBARA WILLIANS AGUIAR RAFAEL DA SILVA - SP299563
AGRAVADO	:	JAGUARI URBANISMO E DESENVOLVIMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ RENATO CAMILOTTI - SP184393
		GRAZIELA MARTIN DE FREITAS - SP236808

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI N. 9.514/1997. TEMA N. 1.095/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. "*[...] O Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que, diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador, ainda que ausente o inadimplemento. 2. A jurisprudência desta Corte Superior entende que não é necessário o registro do contrato garantido por alienação fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos para que o pacto tenha validade e eficácia, visto que tal providência tem apenas o intuito de dar ciência a terceiros. Precedentes. [...]*" (AgInt no AREsp n. 1.689.082/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020).

II. Dispositivo

2. 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59636538 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 02/09/2026 11:26:17
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 6f03ff7d-0476-4a80-bab1-95a033e7fcef

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

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA59636538 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 02/09/2026 11:26:17
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 6f03ff7d-0476-4a80-bab1-95a033e7fcef

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2243051 - SP (2025/0427614-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	LUCIMARA DIAS DA SILVA
ADVOGADA	:	BARBARA WILLIANS AGUIAR RAFAEL DA SILVA - SP299563
AGRAVADO	:	JAGUARI URBANISMO E DESENVOLVIMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ RENATO CAMILOTTI - SP184393
		GRAZIELA MARTIN DE FREITAS - SP236808

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI N. 9.514/1997. TEMA N. 1.095/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. "*[...] O Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que, diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador, ainda que ausente o inadimplemento. 2. A jurisprudência desta Corte Superior entende que não é necessário o registro do contrato garantido por alienação fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos para que o pacto tenha validade e eficácia, visto que tal providência tem apenas o intuito de dar ciência a terceiros. Precedentes. [...]*" (AgInt no AREsp n. 1.689.082/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020).

II. Dispositivo

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 366-375) interposto contra decisão desta relatoria, que deu provimento ao recurso especial (fls. 358-362).

Documento eletrônico VDA58699648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/08/2026 19:28:43
Código de Controle do Documento: 665053f7-4332-4454-8c0c-857e3be38b2a

Em suas razões, a parte agravante alega a inaplicabilidade do Tema Repetitivo n. 1.095/STJ ao caso, o qual se trata de "*hipótese excepcional, não contemplada pelo Tema 1.095, em que o reconhecimento da nulidade da cláusula fiduciária decorreu justamente da constatação concreta de sua utilização abusiva e simulada*" (fl. 370). Completa que "*houve expressa constatação de confusão entre as figuras da vendedora, empreendedora e credora fiduciária, circunstância que desnatura a própria essência da alienação fiduciária prevista na Lei nº 9.514/1997 e evidencia verdadeira compra e venda parcelada dissimulada*" (fl. 371).

Aduz, ainda, "*para afastar as conclusões firmadas pelo Tribunal de origem, especialmente quanto à confusão entre vendedora e credora fiduciária, ao desvirtuamento da alienação fiduciária, à simulação contratual, e à incidência do Código de Defesa do Consumidor, seria indispensável o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de Recurso Especial, nos termos da Súmula 7/STJ*" (fl. 370).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 379-392), requerendo a majoração dos honorários advocatícios.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 359-362):

> Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 300):
>
> > DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS.
> >
> > I - CASO EM EXAME.
> >
> > 1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de restituição de valores e indenização por danos materiais.
> >
> > II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> >
> > 2. A questão em discussão consiste em determinar a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97 e do Código de Defesa do Consumidor em contratos de compra e venda com alienação fiduciária, considerando a confusão entre vendedor e credor fiduciário.
> >
> > III - RAZÕES DE DECIDIR
> >
> > 3. O desvirtuamento da alienação fiduciária, com confusão entre vendedor e credor fiduciário, torna inaplicável a Lei nº 9.514/97,

Documento eletrônico VDA58699648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/08/2026 19:28:43
Código de Controle do Documento: 665053f7-4332-4454-8c0c-857e3be38b2a

devendo-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor. 4. A jurisprudência do E. TJSP e do C. STJ reconhece a nulidade da cláusula de alienação fiduciária em tais casos, permitindo a rescisão contratual com devolução parcial dos valores pagos.

IV - DISPOSITIVO E TESE.

5 SENTENÇA REFORMADA RECURSO PROVIDO.

Tese de julgamento: “1. Desvirtuamento da alienação fiduciária permite aplicação do Código de Defesa do Consumidor. 2. Rescisão contratual com devolução de 80% dos valores pagos é adequada.”

Legislação Citada: CPC, art. 487, I; art. 85, § 2º. CDC, art. 2º. Lei nº 9.514/97. Lei nº 6.766/79, art. 32-A. Lei nº 13.786/18.

Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1891498/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 19.12.2022. TJSP, Apelação cível nº 1000930-92.2022.8.26.0466, Rel. Hertha Helena de Oliveira, j. 28.02.2024. TJSP, Apelação cível nº 1011036-56.2020.8.26.0152, Rel. Alvaro Passos, j. 07.07.2023.

Em suas razões (fls. 315-329), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação do art. 38 da Lei n. 9.514/1997, aduzindo que o acórdão recorrido deixou "*de reconhecer a possibilidade de constituição de Alienação Fiduciária em favor da Recorrente, muito embora a lei não disponha de maneira contrária acerca do tema, inclusive facultando a possibilidade de celebração do contrato mediante escritura pública ou particular*" (fl. 319). Argumenta que "*não há qualquer óbice para constituição de alienação fiduciária para própria vendedora*" (fl. 320).

Afirma, ainda, que deve "*ser [...] reformado o V. Acórdão para ser deferida a retenção da valores pagos na razão de 25% (vinte e cinco) a 30% (trinta por cento)*" (fl. 324).

Contrarrazões apresentadas (fls. 342-348).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

Decido.

Quanto à aplicação da Lei n. 9.514/1997 e ao afastamento da cláusula de alienação fiduciária no contrato celebrado pelas partes, colhe-se da decisão combatida (fls. 302-305):

> Inicialmente, não se nega que recentemente, o C. Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 1.891.498/SP, sob relatoria do Min. Marco Buzzi, em 19/12/2022, firmou o Tema 1.095, no qual se consignou de forma vinculante 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 Consumido*r”.
>
> Todavia, verifico que este é inaplicável ao caso concreto, tendo em vista a ocorrência de “*desvirtuamento da alienação fiduciária, já que a vendedora e a empreendedora se confundem com o credor fiduciário, configurando, na realidade, um contrato de compra e venda a prazo dissimulado. A existência da cláusula de alienação fiduciária implicou a observância do quanto disposto na Lei 9.514/97 e o afastamento das normas do Código de Defesa do Consumidor, mas a estratégia se*

Documento eletrônico VDA58699648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/08/2026 19:28:43
Código de Controle do Documento: 665053f7-4332-4454-8c0c-857e3be38b2a

destina a impedir ou dificultar aos consumidores a rescisão do negócio, o que não se admite. (...) Diante da confusão entre a condição de alienante e credor fiduciário é nula a cláusula de alienação fiduciária e inaplicável Lei nº 9.514/97, subsistindo a alienação a prazo (art. 167 do CC). Logo, a controvérsia está sujeita à disciplina do Código de Defesa do Consumidor" (TJSP; Apelação cível nº 1000930-92.2022.8.26.0466; 2ª Câmara de Direito Privado; Rel. Hertha Helena de Oliveira, em 28/02/2024).

[...]

Nesse sentido, considerando o desvirtuamento da alienação fiduciária no caso concreto pela confusão entre a vendedora e o credor fiduciário, é de rigor o reconhecimento da nulidade da cláusula de alienação fiduciária na hipótese. Plenamente aplicável à relação jurídica debatida nestes autos as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista que "Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final" (art. 2º, CDC).

Com isso, em casos de rescisão contratual de compromisso de compra e venda sem culpa da vendedora, esta pode pleitear a retenção de uma porcentagem dos valores adimplidos durante a vigência do contrato.

Entretanto, tal entendimento está em manifesta divergência com o art. 22 da Lei n. 9.514/1997, que estabelece a possibilidade de alienação fiduciária entre particulares, pessoas físicas ou jurídicas, não sendo um instrumento exclusivo das entidades que operam no SFI, assim dispondo:

> Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.
>
> § 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

No julgamento do recurso especial repetitivo n. 1.891.498/SP (Tema Repetitivo n. 1.095) – que trata da hipótese de contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária entre empresa de empreendimentos imobiliários e particular –, ficou reconhecido que:

> No outro extremo, se inexistente o inadimplemento (falta de pagamento) ou, acaso existente, não houver o credor constituído em mora o devedor fiduciário, a solução do contrato não seguirá pelo ditame especial da Lei nº 9.514/97, podendo se dar pelo ditame da legislação civilista (artigos 472, 473, 474, 475 e seguintes) ou pela legislação consumerista (artigo 53), se aplicável, dependendo das características das partes por ocasião da contratação.
>
> Alude-se à aplicação da legislação civilista, pois <u>é inegável que nem todos os contratos de compra e venda imobiliária formados com pacto adjeto de alienação fiduciária são regidos pelo Código de Defesa do Consumidor, notadamente quando a própria legislação especial, que instituiu a alienação fiduciária imobiliária, expressamente permite no artigo 22 da Lei nº 9.514/97 que a alienação fiduciária "poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI" elencadas no artigo 2º do normativo.</u>

Documento eletrônico VDA58699648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/08/2026 19:28:43
Código de Controle do Documento: 665053f7-4332-4454-8c0c-857e3be38b2a

> É admitida, assim, a contratação entre particulares, pacto que não será de adesão, pois estarão ambas as partes em igualdade de condições, com a prevalência dos princípios da bilateralidade e comutatividade. (grifo nosso)

No caso, o negócio firmado entre as partes foi de compromisso de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, estando, portanto, regido pela Lei n. 9.541/1997.

Destaca-se precedente desta Corte Superior também envolvendo contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária celebrado entre empresa de empreendimentos imobiliários e particular, no qual se estabelece que, no "*momento em que o adquirente manifesta o seu interesse em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, fica caracterizada a quebra antecipada, porquanto revela que ele deixará de adimplir a sua obrigação de pagar. Embora não se trate, ainda, de uma quebra da obrigação principal, o seu futuro incumprimento é certo, o que torna imperiosa a observância do procedimento específico estabelecido nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente*" (REsp n. 2.042.232/RN, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/8/2023, DJe de 24/8/2023).

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SÚMULAS N. 283 E 284/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AFASTAMENTO. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
>
> 1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido somente na petição de embargos de declaração, não debatido na decisão agravada, por ter-se operado a preclusão.
>
> 2. Na forma da jurisprudência do STJ, "diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador" (AgInt no AREsp 1689082/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 20/11/2020).
>
> 3. Agravo interno improvido.
>
> (AgInt no REsp n. 1.897.399/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/9/2022, DJe de 4/10/2022.)

> RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. INICIATIVA DO DEVEDOR. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. DEVOLUÇÃO DE VALORES. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. IMÓVEL. VENDA EM LEILÃO. ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/1997. APLICAÇÃO.
>
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
>
> 2. A controvérsia resume-se a definir (i) a possibilidade de o adquirente de imóvel requerer a resolução do contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia devido à impossibilidade de pagamento das prestações, com a consequente

Documento eletrônico VDA58699648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/08/2026 19:28:43
Código de Controle do Documento: 665053f7-4332-4454-8c0c-857e3be38b2a

devolução dos valores pagos, e (i) a incidência dos art. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

3. Vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora, conferindo-lhe o direito de purgá-la, sob pena de a propriedade ser consolidada em nome do credor fiduciário com o intuito de satisfazer a obrigação. Precedente.

4. A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e a posterior venda do imóvel em leilão pressupõem o inadimplemento do devedor fiduciante.

5. O inadimplemento, para fins de aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, não se restringe à ausência de pagamento no tempo, modo e lugar convencionados (mora), abrangendo também o comportamento contrário à continuidade da avença, sem a ocorrência de fato (culpa) imputável ao credor.

6. O pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente configura inadimplemento antecipado do negócio, ensejando a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997.

7. A devolução das quantias pagas pelo devedor fiduciante observará a disposições previstas nos §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, salvo se frustrada a venda do imóvel, hipótese na qual inexistirá obrigação de restituir valores.

8. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.792.003/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/6/2021, DJe de 21/6/2021.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RESCISÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE INADIMPLÊNCIA. APLICAÇÃO DA LEI Nº 9.514/1997. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO INCIDÊNCIA. REGISTRO DO CONTRATO EM CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. PRESCINDIBILIDADE.

1. O Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que, diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador, ainda que ausente o inadimplemento.

2. A jurisprudência desta Corte Superior entende que não é necessário o registro do contrato garantido por alienação fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos para que o pacto tenha validade e eficácia, visto que tal providência tem apenas o intuito de dar ciência a terceiros. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.689.082/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020.)

Portanto, incidem as disposições da Lei n. 9.514/1997, que tratam da alienação fiduciária de coisa imóvel.

Documento eletrônico VDA58699648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/08/2026 19:28:43
Código de Controle do Documento: 665053f7-4332-4454-8c0c-857e3be38b2a

> Diante do exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para cassar o acórdão recorrido, restabelecendo a sentença de fls. 247-251.
>
> Publique-se. Intimem-se.

Relembre-se, por oportuno, que esta Corte Superior, no Tema n. 1.306/STJ, estabeleceu tese jurídica vinculante no sentido de que *"o § 3º do artigo 1.021, do CPC não impede a reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir pela negativa de provimento de agravo interno quando a parte deixa de apresentar argumento novo para ser apreciado pelo colegiado".*

Neste caso, a parte agravante alega, por meio de fundamentos analisados, nas teses de inaplicabilidade do Tema n. 1.095/STJ, em razão da nulidade da cláusula fiduciária devido à sua utilização abusiva e simulada. Aduz a confusão entre as figuras da vendedora, da empreendedora e da credora fiduciária, o que descaracterizaria a essência da alienação fiduciária prevista na Lei n. 9.514/1997 e evidenciaria verdadeira compra e venda parcelada dissimulada

Não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada, pois, conforme visto, é de ser aplicada a Lei n. 9.514/1997 ao caso, por se tratar de hipótese de compromisso de compra e venda com alienação fiduciária em garantia.

Ademais, nos termos da jurisprudência desta Corte, o entendimento firmado no Tema n. 1.095/STJ deve ser aplicado mesmo que haja identidade entre vendedor e credor fiduciário. Confira-se:

> 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.
>
> [...]
>
> 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.

Documento eletrônico VDA58699648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/08/2026 19:28:43
Código de Controle do Documento: 665053f7-4332-4454-8c0c-857e3be38b2a

(REsp n. 2.226.941/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, não haverá a majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração.

É como voto.

Documento eletrônico VDA58699648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/08/2026 19:28:43
Código de Controle do Documento: 665053f7-4332-4454-8c0c-857e3be38b2a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.243.051 / SP

Número Registro: 2025/0427614-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10044242920218260068

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: JAGUARI URBANISMO E DESENVOLVIMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS	: JOSÉ RENATO CAMILOTTI - SP184393
	GRAZIELA MARTIN DE FREITAS - SP236808
RECORRIDO	: LUCIMARA DIAS DA SILVA
ADVOGADA	: BARBARA WILLIANS AGUIAR RAFAEL DA SILVA - SP299563

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: LUCIMARA DIAS DA SILVA
ADVOGADA	: BARBARA WILLIANS AGUIAR RAFAEL DA SILVA - SP299563
AGRAVADO	: JAGUARI URBANISMO E DESENVOLVIMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS	: JOSÉ RENATO CAMILOTTI - SP184393
	GRAZIELA MARTIN DE FREITAS - SP236808

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59619862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:44:41
Código de Controle do Documento: 900616ff-9ebe-42f0-8181-5fca683776b9

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59619862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:44:41
Código de Controle do Documento: 900616ff-9ebe-42f0-8181-5fca683776b9