SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2249790 - SP (2025/0484235-6)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	EXACTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	INGAI INCORPORADORA LTDA.
OUTRO NOME	:	INGAI INCORPORADORA S/A
ADVOGADO	:	LUIZ GUSTAVO MENDES - SP090968
RECORRIDO	:	EVERTON CARLOS ESCOBAR SILVA
ADVOGADO	:	ANTONIO SERRA - SP168604

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/1997 E OBSERVÂNCIA DO TEMA 1095/STJ. *DISTINGUISHING* INFUNDADO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO NÃO CONHECIDO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2.A observância obrigatória dos acórdãos proferidos em recursos repetitivos (art. 927, III, do CPC) impede distinguishing infundado que introduza requisitos não previstos em lei para afastar o Tema 1095/STJ.

II. Dispositivo

3. Recurso especial conhecido e provido

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59042912 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:37:18
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 0f1c4270-c026-4593-923d-30b1fc3abebc

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, 12 de agosto de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA59042912 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:37:18
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 0f1c4270-c026-4593-923d-30b1fc3abebc

RECURSO ESPECIAL Nº 2249790 - SP (2025/0484235-6)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	EXACTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	INGAI INCORPORADORA LTDA.
OUTRO NOME	:	INGAI INCORPORADORA S/A
ADVOGADO	:	LUIZ GUSTAVO MENDES - SP090968
RECORRIDO	:	EVERTON CARLOS ESCOBAR SILVA
ADVOGADO	:	ANTONIO SERRA - SP168604

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/1997 E OBSERVÂNCIA DO TEMA 1095/STJ. *DISTINGUISHING* INFUNDADO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO NÃO CONHECIDO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2.A observância obrigatória dos acórdãos proferidos em recursos repetitivos (art. 927, III, do CPC) impede distinguishing infundado que introduza requisitos não previstos em lei para afastar o Tema 1095/STJ.

II. Dispositivo

3. Recurso especial conhecido e provido

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl.422):

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO PROVIDO. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto por contra sentença que julgou improcedente ação de rescisão contratual c. c. devolução de quantias pagas. O autor firmou compromisso de compra e venda de três terrenos, mas, devido a dificuldades financeiras, solicitou a devolução dos valores pagos. As rés propuseram restituir apenas 60% da quantia, sem correção, o que motivou a demanda. Questão em Discussão: A

Documento eletrônico VDA57781785 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:19:32
Código de Controle do Documento: 9a73324b-168f-43c4-9430-cbcb6397d954

> questão em discussão consiste em determinar se a cláusula de alienação fiduciária inserida no contrato configura desvirtuamento do instituto, afastando a aplicação da Lei nº 9.514/97 em favor do Código de Defesa do Consumidor. Razões de Decidir: A confusão entre a alienante e a credora fiduciária desvirtua o instituto da alienação fiduciária, afastando a aplicação da Lei nº 9.514/97. A relação entre as partes é de natureza consumerista, aplicando-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor, com inversão do ônus da prova. Dispositivo e Tese: Recurso provido para determinar a devolução de 80% dos valores pagos em parcela única, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Tese de julgamento: 1. Desvirtuamento do instituto da alienação fiduciária afasta a aplicação da Lei nº 9.514/97. 2. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor em contratos com confusão entre alienante e credora fiduciária.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls.445-451).

Em suas razões (fls.454-487), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 1.022 e 489, § 1º, IV e VI, do CPC, sustentando a tese de negativa de prestação jurisdicional por omissão no enfrentamento de argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada (inclusive a aplicação do art. 22, § 1º, da Lei 9.514/1997 e do art. 927, III, do CPC) (fls.463-464);

(ii) art. 927, III, do CPC argumentando sobre a obrigatoriedade de observância de acórdãos em recursos repetitivos, notadamente o Tema 1095/STJ (fls.465-467) e

(iii) arts. 22, § 1º, 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, alegando que a alienação fiduciária pode ser contratada entre particulares, sem necessidade de agente financiador, e, diante de mora e consolidação, a resolução deve observar o procedimento especial da Lei n. 9.514/1997, conforme Tema 1095/STJ (fls. 467-473).

Contrarrazões não apresentadas (fls.555-557).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Quanto à omissão na aplicação das disposição da Lei n. 9.514/1997, a Corte local assim se pronunciou (fls.448-449):

> Ocorre que não há qualquer omissão no acórdão embargado, inocorrentes quaisquer das hipóteses previstas no art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois in casu a decisão foi bem clara ao esclarecer que, como é cediço, o C.

Documento eletrônico VDA57781785 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:19:32
Código de Controle do Documento: 9a73324b-168f-43c4-9430-cbcb6397d954

> Superior Tribunal de Justiça, pela sistemática dos recursos repetitivos, firmou a seguinte tese: “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” (Tema 1095)
>
> Contudo, na específica hipótese dos autos, tem-se que os contratos celebrados pelo autor com as rés (fls. 27/42, 67/86 e 91/106) estabeleceram a apelada EXACTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, concomitantemente, como vendedora e credora fiduciária, a implicar desvirtuamento do referido instituto, o que afasta a aplicação da Lei nº 9.514/97 em detrimento das disposições do Código de Defesa do Consumidor.
>
> Consoante jurisprudência deste E. Tribunal, a confusão entre a alienante e a credora fiduciária decorre de manobra com o escopo de impedir que o consumidor postule a rescisão do negócio, visto que não houve efetivo financiamento de valores, vale dizer, não se aperfeiçoou típica alienação fiduciária, o que afasta a aplicabilidade do Tema/STJ nº 1.095.
>
> (...)
>
> Destarte, afasta-se a aplicação da Lei nº 9.514/97, em razão da patente descaracterização do instituto da alienação fiduciária.

O acórdão recorrido afastou a lei especial sob o argumento de "desvirtuamento do instituto" por não haver terceiro financiador. Assim, ao rejeitar os embargos de declaração que apontavam a literalidade do art. 22 e a similitude fática com o REsp 1.891.498/SP (Tema 1095), a Corte *a quo* entendeu a existência de confunsão entre a alienante e a credora fiduciária, trazendo prejuízos aos consumidor, razão pela qual, no entendimento da Corte de Origem, foi afastada a regra especial e aplicado as normas do CDC, não havendo omissão do julgado, mas entendimento em contrarieidade a pretensão do recorrente.

Ainda, a parte recorrente sustenta a negativa de vigência dos arts. 22, § 1º, 26, 27 da Lei n. 9.514/1997 e 927, III do CPC, alegando que a alienação fiduciária pode ser contratada entre particulares, sem necessidade de agente financiador, e, diante de mora e consolidação, a resolução deve observar o procedimento especial da Lei n. 9.514/1997, conforme Tema 1095/STJ. No ponto, assiste razão à parte recorrente, considerando que não deve ser acolhida a premissa do Tribunal de origem de que a "confusão" entre alienante e credora fiduciária impediria a aplicação da Lei n. 9.514/1997.

O Tribunal de origem incorreu em erro ao realizar um *distinguishing* infundado, considerando que a obrigatoriedade de observância dos acórdãos em recursos repetitivos (art. 927, III, CPC) não permite ao julgador criar requisitos não previstos em lei. No caso concreto, os três requisitos fixados por este STJ foram atendidos: (1) registro do contrato; (2) inadimplemento; e (3) constituição em mora. A decisão de segundo grau, ao ignorar o comando vinculante, feriu a segurança jurídica e o princípio da hierarquia das teses repetitivas. Nesse sentido, não pode ser reconhecida "manobra" ou "dissimulação" no exercício de uma faculdade legal

Documento eletrônico VDA57781785 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:19:32
Código de Controle do Documento: 9a73324b-168f-43c4-9430-cbcb6397d954

reconhecida na lei (art. 22, § 1º da Lei n. 9.514/1997) e também objeto consolidado no Tema 1095/STJ.

Diante do acolhimento da pretensão do recorrente, fica prejudicada a análise quanto ao dissídio jurisprudencial.

Ante o exposto, CONHEÇO do DOU PROVIMENTO ao recurso especial, para restabelecer integralmente a sentença de primeiro grau, reconhecendo a improcedência da ação de rescisão contratual e determinando a observância exclusiva do rito da Lei 9.514/1997.

Inverter o ônus da sucumbência, observada a gratuidade de justiça deferida ao recorrido.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57781785 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:19:32
Código de Controle do Documento: 9a73324b-168f-43c4-9430-cbcb6397d954

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.249.790 / SP

Número Registro: 2025/0484235-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10110250720248260566

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

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	: EXACTA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	: INGAI INCORPORADORA LTDA.
OUTRO NOME	: INGAI INCORPORADORA S/A
ADVOGADO	: LUIZ GUSTAVO MENDES - SP090968
RECORRIDO	: EVERTON CARLOS ESCOBAR SILVA
ADVOGADO	: ANTONIO SERRA - SP168604

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59018640 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:31:38
Código de Controle do Documento: 00c211f6-a4ce-44b9-9e4a-a2712cfb1530