



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2253361 - SP(2026/0012346-0)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
RECORRENTE : AMANDA VIEIRA DE ARAUJO
RECORRENTE : DANILO DE SOUZA COMINATO
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
RECORRIDO : BMP SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A
ADVOGADO : MILTON GUILHERME SCLAUSER BERTOCHÉ - SP167107
RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
RECORRIDO : PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS
ADVOGADA : ADRIANA PEREIRA DIAS - SP167277

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ÓBICES AO CONHECIMENTO. SÚMULAS Nº 282/STF, 518/STJ, 283/STF, 5/STJ E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça estadual que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, julgou improcedente o pedido de resolução de contrato de compra e venda de imóvel quitado, garantido por alienação fiduciária, sob o fundamento de que o contrato se encontrava exaurido e regido por legislação específica (Lei n. 10.931/2004), afastando a possibilidade de rescisão a pedido do comprador.

2. A parte recorrente sustenta violação aos arts. 51, 53 e 54-F do Código de Defesa do Consumidor, 23 da Lei nº 9.514/1997 e à Súmula nº 523/STJ, defendendo a incidência das normas consumeristas e a inaplicabilidade da Lei nº 9.514/1997 e do Tema repetitivo nº 1.095 do STJ, para permitir a rescisão contratual com restituição de valores pagos.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso admite conhecimento e provimento quanto às teses levantadas, especialmente em relação à alegada ofensa ao artigo 53 do CDC, a disposições da Lei nº 9.514/1997 e ao Tema Repetitivo nº 1.095/STJ.

III. Razões de decidir

4. Conforme orientação consolidada na Súmula nº 518/STJ, inviável o conhecimento do recurso especial quanto à alegada

não aplicação de enunciados sumulares, por não se enquadrarem tais precedentes no conceito de “lei federal” exigido pelo art. 105, III, “a”, da Constituição Federal,

5. As teses recursais relativas aos arts. 51, 53 e 54-F do CDC não foram objeto de debate no acórdão recorrido, configurando ausência de prequestionamento, o que atrai a aplicação das Súmulas nº 282/STF e 211/STJ.

6. Em conexão com a alegada ofensa ao art. 23 da Lei nº 9.514/199, a tese de aplicação do CDC ao caso não ataca fundamento suficiente do acórdão recorrido, que afastou a rescisão contratual, consignando tratar-se de obrigação de adimplemento de mútuo com garantia de alienação fiduciária — circunstância que, consoante leitura da Corte local, atrai a incidência da Lei nº 10.931/2004 em detrimento da Lei nº 9.514/97. A subsistência deste fundamento, não impugnado no recurso especial, inviabiliza o conhecimento da insurgência por óbice da Súmula nº 283/STF.

7. Ainda que o referido fundamento tivesse sido atacado, rever as premissas fáticas que levaram a Corte local ao afastamento da incidência da Lei nº 10.931/2004 em detrimento da Lei nº 9.514/97, fundamento que restou inatacado no recurso especial, inviabilizando o conhecimento da controvérsia recursal apresentada, levariam a um inevitável revolvimento de elementos fático-probatórios e do conteúdo contratual referido, procedimento proscrito em sede especial por força das Súmulas nº 5/STJ e 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial não conhecido.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2253361 - SP(2026/0012346-0)

RELATORA	: MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
RECORRENTE	: AMANDA VIEIRA DE ARAUJO
RECORRENTE	: DANILO DE SOUZA COMINATO
ADVOGADO	: ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
RECORRIDO	: BMP SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A
ADVOGADO	: MILTON GUILHERME SCLAUSER BERTOCHÉ - SP167107
RECORRIDO	: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	: ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
RECORRIDO	: PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS
ADVOGADA	: ADRIANA PEREIRA DIAS - SP167277

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ÓBICES AO CONHECIMENTO. SÚMULAS Nº 282/STF, 518/STJ, 283/STF, 5/STJ E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça estadual que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, julgou improcedente o pedido de resolução de contrato de compra e venda de imóvel quitado, garantido por alienação fiduciária, sob o fundamento de que o contrato se encontrava exaurido e regido por legislação específica (Lei n. 10.931/2004), afastando a possibilidade de rescisão a pedido do comprador.

2. A parte recorrente sustenta violação aos arts. 51, 53 e 54-F do Código de Defesa do Consumidor, 23 da Lei nº 9.514/1997 e à Súmula nº 523/STJ, defendendo a incidência das normas consumeristas e a inaplicabilidade da Lei nº 9.514/1997 e do Tema repetitivo nº 1.095 do STJ, para permitir a rescisão contratual com restituição de valores pagos.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso admite conhecimento e provimento quanto às teses levantadas,

especialmente em relação à alegada ofensa ao artigo 53 do CDC, a disposições da Lei nº 9.514/1997 e ao Tema Repetitivo nº 1.095/STJ.

III. Razões de decidir

4. Conforme orientação consolidada na Súmula nº 518/STJ, inviável o conhecimento do recurso especial quanto à alegada não aplicação de enunciados sumulares, por não se enquadrarem tais precedentes no conceito de “lei federal” exigido pelo art. 105, III, “a”, da Constituição Federal,

5. As teses recursais relativas aos arts. 51, 53 e 54-F do CDC não foram objeto de debate no acórdão recorrido, configurando ausência de prequestionamento, o que atrai a aplicação das Súmulas nº 282/STF e 211/STJ.

6. Em conexão com a alegada ofensa ao art. 23 da Lei nº 9.514/199, a tese de aplicação do CDC ao caso não ataca fundamento suficiente do acórdão recorrido, que afastou a rescisão contratual, consignando tratar-se de obrigação de adimplemento de mútuo com garantia de alienação fiduciária — circunstância que, consoante leitura da Corte local, atrai a incidência da Lei nº 10.931/2004 em detrimento da Lei nº 9.514/97. A subsistência deste fundamento, não impugnado no recurso especial, inviabiliza o conhecimento da insurgência por óbice da Súmula nº 283/STF.

7. Ainda que o referido fundamento tivesse sido atacado, rever as premissas fáticas que levaram a Corte local ao afastamento da incidência da Lei nº 10.931/2004 em detrimento da Lei nº 9.514/97, fundamento que restou inatacado no recurso especial, inviabilizando o conhecimento da controvérsia recursal apresentada, levariam a um inevitável revolvimento de elementos fático-probatórios e do conteúdo contratual referido, procedimento proscrito em sede especial por força das Súmulas nº 5/STJ e 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Especial interposto por AMANDA VIEIRA DE ARAUJO e DANILO DE SOUZA COMINATO, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fls. 911-920):

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUITADO. I. Caso em Exame Apelações contra sentença

que declarou resolvido o contrato de compra e venda de imóvel, condenando as rés a restituírem 75% das quantias pagas. As partes apelam quanto à restituição e à gratuidade de justiça concedida aos autores. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a possibilidade de rescisão do contrato de compra e venda quitado, com alienação fiduciária, e (ii) a revogação da gratuidade de justiça concedida ao autor. III. Razões de Decidir 3. A gratuidade de justiça foi revogada para o autor Danilo, pois sua renda e patrimônio são incompatíveis com a concessão do benefício. 4. O contrato de compra e venda foi quitado e garantido por alienação fiduciária, não sendo passível de rescisão, a pedido do comprador. IV. Dispositivo e Tese 5. Recursos das rés providos. Tese de julgamento: 1. Contrato de compra e venda está exaurido, não sendo possível a rescisão a pedido do comprador. 2. A obrigação de adimplemento do mútuo é regida pela legislação específica, não cabendo rescisão por arrependimento. Legislação Citada: Código Civil, arts. 1.361, 1.364; Lei nº 10.931/2004, arts. 32, 42.

Segundo a parte recorrente, o acórdão recorrido violou os arts. 51, 53 e 54-F do CDC e 23 da Lei nº 9.514/1997, além da Súmula nº 523/STJ, defendendo a possibilidade de rescisão contratual com restituição de valores, sob o argumento de que se aplicam as normas do CDC e não as da Lei n. 9.514/1997 e o tema repetitivo nº 1.095 do STJ.

Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal).

A insurgência não merece prosperar.

No tocante à alegada ofensa a teses repetitivas ou enunciados sumulares, o conhecimento da controvérsia esbarra no óbice da Súmula nº 518/STJ, porque "para fins do art. 105, III, a, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula", por não se enquadrarem no conceito de "lei federal".

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE SÚMULA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 518/STJ. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. INVERSÃO

DO ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. NULIDADE DA DECISÃO. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. Não comporta conhecimento alegações de afronta ou negativa de vigência a súmula, visto não se enquadrar no conceito de lei federal para interposição de recurso especial. Incidência da Súmula n. 518/STJ.

2. Consoante aludido na decisão agravada, verifica-se que o conteúdo normativo contido nos arts. 378, 324, § 1º, II, 396 e 400, parágrafo único, do CPC e 6º, VIII, e 51, IV e VI, do CDC, especialmente quanto à exibição de documentos e à aplicação da inversão do ônus da prova, não foi objeto de exame pela Câmara Julgadora, embora opostos embargos de declaração pela parte recorrente. Isso porque o acórdão limitou-se a confirmar a sentença de extinção do feito sem resolução de mérito por inépcia da petição inicial, nos termos dos arts. 321, parágrafo único, 330, § 2º, e 485, I, do CPC, ante a formulação de pedido genérico de revisão contratual desacompanhado da devida individualização dos contratos e cláusulas impugnadas. Assim, os dispositivos mencionados não serviram de base para a fundamentação do acórdão recorrido. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

3. Quanto ao pedido de reconhecimento da nulidade da decisão que extinguiu o processo por inépcia da inicial, por afronta aos arts. 321 e 485, I, do CPC, bem como ao art. 5º, XXXV, da CF, verifica-se que tal argumento foi suscitado apenas no agravo interno, o que caracteriza inovação recursal, razão pela qual não pode ser conhecido, em virtude da preclusão consumativa e da ausência de prequestionamento. Precedentes.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.598.020/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

Portanto, não se conhece da alegação de não aplicação da Súmula nº 523/STJ e do tema repetitivo nº 1.095 do STJ pelo Tribunal de origem, sem que a parte recorrente tenha indicado o respectivo dispositivo de lei federal em torno do qual se firmou a tese jurídica sob a sistemática dos recursos repetitivos representativos de controvérsia e de enunciado de súmula de jurisprudência da Corte.

Quanto à alegação de violação aos art. 51, 53 e 54-F do CDC, a análise do teor do acórdão recorrido indica que os dispositivos tidos por violados não foram debatidos pela Corte de origem.

É certo que, por força constitucional (art. 105, III, da CRFB/88), ao Superior Tribunal de Justiça somente é dado o julgamento em recurso especial "das

causas decididas, em única ou última instância", uma vez que, presente a finalidade revisional da insurgência recursal, não se mostra viável o pronunciamento originário a respeito de matérias ainda não discutidas na origem.

Destarte, "a falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF." (AgInt no AREsp n. 2.582.153/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

(...)

5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados e dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial (súmulas 282 e 356/STF).

6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.228.031/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023.)

DIREITO PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OPERAÇÃO ENTERPRISE. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO. BEM QUE AINDA INTERESSA AO PROCESSO. POSSIBILIDADE DE PERDIMENTO. INVIABILIDADE DO REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7, STJ. TESE DE VIOLAÇÃO AO ART. 49-A, CC. FATOS CRIMINOSOS ATRIBUÍDOS AO ADMINISTRADOR DA EMPRESA. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DE BENS DE PESSOA JURÍDICA SUPOSTAMENTE UTILIZADA NA LAVAGEM DE CAPITAIS. PRECEDENTES. VIOLAÇÃO AO ART. 156, CPP. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282, STF.

I - É inviável o reexame de fatos e provas para afastar as conclusões do Tribunal a quo de que há fortes indícios de que foram utilizados recursos decorrentes de atividades criminosas para adquirir o veículo sobre o qual versa o pedido de restituição.

Incidência da Súmula n. 7, STJ.

II - Segundo a jurisprudência desta Corte, é possível determinar a

construção de bens de pessoas jurídicas quando houver indícios de que elas tenham sido utilizadas para a prática delitiva ou para ocultar ativos decorrentes de atividades ilícitas. Precedentes.

III - Para que se configure o prequestionamento, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno do dispositivo legal tido como violado, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre a correta aplicação da lei federal.

IV - No caso sob exame, não se verificou, a partir da leitura dos acórdãos recorridos, discussão efetiva acerca do ônus da prova e do art. 156 do Código de Processo Penal, de modo que deve ser mantido o óbice da Súmula n. 282, STF.

Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 2333928 / PR, RELATOR Ministro MESSOD AZULAY NETO, QUINTA TURMA, DATA DO JULGAMENTO 04/06/2024, DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE DJe 07/06/2024)

É igualmente necessário pontuar que, para que se configure o prequestionamento ficto previsto no art. 1025 do CPC/15, exige-se a oposição de embargos de declaração na origem e a indicação do art. 1022 do CPC/15 como violado. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PREQUESTIONAMENTO. EXIGÊNCIA CONSTITUCIONAL. ART. 1.025 DO CPC/15. NATUREZA FICTA. POSSIBILIDADE. REQUISITOS NÃO CUMPRIDOS. SÚMULA Nº 282/STF. USUCAPIÃO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA. Nº 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O prequestionamento é exigência constitucional, devendo ser observado quando da interposição de recurso especial.

2. O prequestionamento ficto previsto no art. 1025 do CPC/15 exige a oposição de embargos de declaração na origem e a indicação do art. 1022 do CPC/15 como violado. Precedentes.

3. Verificar se caracterizado ou não o usucapião somente se processa mediante reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, diante do óbice da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.187.992/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/4/2018, DJe de 2/5/2018.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. USINA HIDRELÉTRICA DE BELO MONTE. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. INOBSERVÂNCIA DA REGRA DO ART. 321 DO CPC/2015. ANULAÇÃO DA SENTENÇA. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ/RECORRIDA.

DISPOSITIVOS LEGAIS. OFENSA. DEMONSTRAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO FICTO. OCORRÊNCIA. EMENDA DA PETIÇÃO INICIAL. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. A petição de especial particularizou e demonstrou a interpretação divergente dada ao dispositivo de lei federal indicado no recurso.

Inaplicável a Súmula n. 284 do STF.

2. Ausente pronunciamento da origem sobre algum ponto relevante, cabe suscitá-lo novamente em embargos de declaração. Mantida a omissão, o especial deverá demonstrar a violação do art. 1.022, inc. II, do CPC e a ocorrência do prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), o que foi observado pelo recurso.

3. É possível a emenda da petição inicial após a citação, desde que não se altere o pedido ou a causa de pedir.

4. "O indeferimento da petição inicial, quer por força do não-preenchimento dos requisitos exigidos nos arts. 319 e 320 do CPC, quer pela verificação de defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, reclama a concessão de prévia oportunidade de emenda pelo autor, nos termos do art. 321 do CPC" (REsp n. 2.013.351/PA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 14/9/2022, DJe de 19/9/2022).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.013.613/PA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 24/3/2023.)

No presente feito, a parte recorrente não logrou comprovar que o acórdão recorrido tratou dos dispositivos legais tidos por violados ou da tese jurídica ora trazida a esta Corte, tampouco apontou a violação ao art. 1.022 do CPC nas suas razões recursais, de modo que "ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF. " (AgInt no AREsp n. 1.701.763/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2021, DJe de 13/12/2021.)

Em conexão com a alegada ofensa ao art. 23 da Lei nº 9.514/199, importa ainda registrar que a tese da parte recorrente de aplicação do CDC ao caso não ataca fundamento suficiente do acórdão recorrido, que afastou a rescisão contratual, consignando tratar-se de obrigação de adimplemento de mútuo com garantia de alienação fiduciária — circunstância que, consoante leitura da Corte local, atrai a incidência da Lei nº 10.931/2004 em detrimento da Lei nº 9.514/97. A subsistência deste fundamento, não impugnado no recurso especial, inviabiliza o conhecimento da insurgência por óbice da Súmula nº 283/STF (e-STJ fls. 917-918):

Há um contrato perfeito e acabado, de compra e venda de um imóvel, cuja titularidade passou ao adquirente, que o alienou fiduciariamente para BMP, em garantia do mútuo.

O que se tem a partir da emissão da CCB, garantida por alienação fiduciária, não é mais um contrato bilateral a ser resolvido por iniciativa de qualquer das partes. Há apenas contrato unilateral de mútuo garantido por propriedade fiduciária e submetido às regras da Lei 10.931/2004, e não às regras da Lei nº 9.514/97, de sorte que não se cogita da incidência das teses fixadas pelo C. STJ, no TEMA 1095.

Neste cenário, não há se falar em rescisão de contrato de compra e venda já quitado e aperfeiçoado, passando o comprador a ser titular do bem imóvel e não a loteadora mas, sim, em obrigação de adimplemento do mútuo com garantia de alienação fiduciária, devendo a questão "sub judice" ser solucionada em conformidade com a legislação específica, Lei nº 10.931/2004. Assim esclareceu a Des. Márcia Dalla Déa Barone, no julgamento do Recurso de Apelação Cível TJSP nº 1011344- 94.2022.8.26.0161, de 13.03.2024.

[Grifos acrescidos]

Por fim, ainda que o referido fundamento tivesse sido atacado, rever as premissas fáticas que levaram a Corte local ao afastamento da incidência da Lei nº 10.931/2004 em detrimento da Lei nº 9.514/97, fundamento que restou inatacado no recurso especial, inviabilizando o conhecimento da controvérsia recursal apresentada, levariam a um inevitável revolvimento de elementos fático-probatórios e do conteúdo contratual referido, procedimento proscrito em sede especial por força das Súmulas nº 5/STJ e 7/STJ.

Ante o exposto, **não conheço** do recurso especial.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% 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 o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.253.361 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2026/0012346-0

Número de Origem:
11744785820238260100

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AMANDA VIEIRA DE ARAUJO

RECORRENTE : DANILO DE SOUZA COMINATO

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -
SP330657

RECORRIDO : BMP SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A

ADVOGADO : MILTON GUILHERME SCLAUSER BERTOCHÉ - SP167107

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

RECORRIDO : PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS

ADVOGADA : ADRIANA PEREIRA DIAS - SP167277

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 13 de abril de 2026