



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2256063 - MG (2026/0031259-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : BANCO INTERMEDIUM SA
AGRAVANTE : BANCO INTER S.A
ADVOGADO : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
SOC. de ADV : CARMONA MAYA, MARTINS E MEDEIROS SOCIEDADE DE
ADVOGADOS
AGRAVADO : ALISSON LAGE BRAS
AGRAVADO : PATRICIA MARIA DE LARA RESENDE
ADVOGADO : RICARDO DOUGLAS ARANTES JABER - MG084272

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PREVALÊNCIA DA LEI N.º 9.514/1997.

I. CASO EM EXAME

1. *O agravo interno.* Agravo interno interposto por instituição financeira contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, sob o fundamento de incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, em controvérsia relativa a contrato de financiamento imobiliário com cláusula de alienação fiduciária em garantia, regido pela Lei n. 9.514/1997.

2. *Fato relevante.* Ação revisional de contrato de alienação fiduciária de imóvel, na qual devedores pleitearam, entre outros pedidos, o reconhecimento da teoria do adimplemento substancial como óbice à consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, após o pagamento de 56 das 60 parcelas pactuadas (93,33% do débito).

3. *Decisões anteriores.* Sentença de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos autorais. O Tribunal de Justiça estadual, em apelação, reconheceu a nulidade da sentença por ausência de fundamentação, aplicou a teoria do adimplemento substancial para obstar a consolidação da propriedade fiduciária e deu parcial provimento ao recurso dos devedores. No recurso especial, o credor alegou violação da Lei n. 9.514/1997 e divergência jurisprudencial, sustentando a inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial aos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel. A decisão monocrática não conheceu do recurso especial por suposta necessidade de reexame de prova e de cláusulas contratuais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a controvérsia relativa à aplicação da teoria do adimplemento substancial em contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, regulados pela Lei n. 9.514/1997, configura matéria exclusivamente de direito, apta a afastar os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ e permitir o conhecimento do recurso especial.

5. A questão em discussão consiste, ainda, em definir se, diante do regime especial da alienação fiduciária de bem imóvel, o pagamento de parcela expressiva do débito (93,33% da obrigação) tem o condão de afastar o procedimento de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário previsto no art. 26 da Lei n. 9.514/1997, à luz da teoria do adimplemento substancial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A controvérsia não recai sobre a extensão fática do adimplemento (percentual do débito já pago), dado como incontroverso pelas instâncias ordinárias, mas sobre a qualificação jurídica desse fato à luz da Lei n. 9.514/1997 e da teoria do adimplemento substancial, tratando-se, portanto, de matéria de direito, o que afasta a incidência da Súmula 7/STJ.

7. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.891.498/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.095), firmou entendimento no sentido de que, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, o inadimplemento do devedor, uma vez regularmente constituída a mora, submete-se ao procedimento específico da Lei n. 9.514/1997, afastando-se a aplicação de normas gerais, inclusive do Código de Defesa do Consumidor, e a incidência da teoria do adimplemento substancial como óbice à satisfação da garantia.

8. O art. 26, § 1º, da Lei n. 9.514/1997 autoriza a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário após o vencimento da dívida, “no todo ou em parte”, e a regular a constituição em mora do devedor, sem restringir a medida ao inadimplemento total, exigindo, para a manutenção do contrato, a purgação da mora mediante pagamento integral das prestações vencidas e encargos.

9. A legislação especial que rege a alienação fiduciária de bem imóvel não condiciona a eficácia da garantia ao grau de adimplemento global do contrato, mas apenas à existência de inadimplemento e à constituição regular em mora, de modo que o pagamento substancial da dívida (*adimplemento substancial*) não afasta a mora nem impede a consolidação da propriedade fiduciária.

10. Ao aplicar a teoria do adimplemento substancial para impedir a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, mesmo diante de inadimplemento parcial e de mora regularmente constituída, o acórdão recorrido contrariou o art. 26 da Lei n. 9.514/1997 e divergiu da orientação consolidada da Segunda Seção do STJ, impondo-se a reforma do julgado.

11. Restabelecida a sentença de improcedência da ação revisional, impõe-se a inversão dos ônus sucumbenciais fixados no acórdão recorrido, com condenação da parte autora ao pagamento integral das custas processuais e honorários advocatícios, nos termos definidos na sentença.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2256063 - MG(2026/0031259-3)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BANCO INTERMEDIUM SA
AGRAVANTE : BANCO INTER S.A
ADVOGADO : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424
SOC. de ADV : CARMONA MAYA, MARTINS E MEDEIROS SOCIEDADE DE
ADVOGADOS
AGRAVADO : ALISSON LAGE BRAS
AGRAVADO : PATRICIA MARIA DE LARA RESENDE
ADVOGADO : RICARDO DOUGLAS ARANTES JABER - MG084272

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PREVALÊNCIA DA LEI N.º 9.514/1997.

I. CASO EM EXAME

1. *O agravo interno.* Agravo interno interposto por instituição financeira contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, sob o fundamento de incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, em controvérsia relativa a contrato de financiamento imobiliário com cláusula de alienação fiduciária em garantia, regido pela Lei n. 9.514/1997.
2. *Fato relevante.* Ação revisional de contrato de alienação fiduciária de imóvel, na qual devedores pleitearam, entre outros pedidos, o reconhecimento da teoria do adimplemento substancial como óbice à consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, após o pagamento de 56 das 60 parcelas pactuadas (93,33% do débito).
3. *Decisões anteriores.* Sentença de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos autorais. O Tribunal de Justiça estadual, em apelação, reconheceu a nulidade da sentença por ausência de fundamentação, aplicou a teoria do adimplemento substancial para obstar a consolidação da propriedade fiduciária e deu parcial provimento ao recurso dos devedores. No recurso especial, o credor alegou violação da Lei n. 9.514/1997 e

divergência jurisprudencial, sustentando a inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial aos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel. A decisão monocrática não conheceu do recurso especial por suposta necessidade de reexame de prova e de cláusulas contratuais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a controvérsia relativa à aplicação da teoria do adimplemento substancial em contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, regulados pela Lei n. 9.514/1997, configura matéria exclusivamente de direito, apta a afastar os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ e permitir o conhecimento do recurso especial.

5. A questão em discussão consiste, ainda, em definir se, diante do regime especial da alienação fiduciária de bem imóvel, o pagamento de parcela expressiva do débito (93,33% da obrigação) tem o condão de afastar o procedimento de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário previsto no art. 26 da Lei n. 9.514/1997, à luz da teoria do adimplemento substancial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A controvérsia não recai sobre a extensão fática do adimplemento (percentual do débito já pago), dado como incontroverso pelas instâncias ordinárias, mas sobre a qualificação jurídica desse fato à luz da Lei n. 9.514/1997 e da teoria do adimplemento substancial, tratando-se, portanto, de matéria de direito, o que afasta a incidência da Súmula 7/STJ.

7. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.891.498/SP, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.095), firmou entendimento no sentido de que, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, o inadimplemento do devedor, uma vez regularmente constituída a mora, submete-se ao procedimento específico da Lei n. 9.514/1997, afastando-se a aplicação de normas gerais, inclusive do Código de Defesa do Consumidor, e a incidência da teoria do adimplemento substancial como óbice à satisfação da garantia.

8. O art. 26, § 1º, da Lei n. 9.514/1997 autoriza a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário após o vencimento da dívida, “no todo ou em parte”, e a regular a constituição em mora do devedor, sem restringir a medida ao inadimplemento total, exigindo, para a manutenção do contrato, a purgação da mora mediante pagamento integral das prestações vencidas e encargos.

9. A legislação especial que rege a alienação fiduciária de bem imóvel não condiciona a eficácia da garantia ao grau de adimplemento global do contrato, mas apenas à existência

de inadimplemento e à constituição regular em mora, de modo que o pagamento substancial da dívida (*adimplemento substancial*) não afasta a mora nem impede a consolidação da propriedade fiduciária.

10. Ao aplicar a teoria do adimplemento substancial para impedir a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, mesmo diante de inadimplemento parcial e de mora regularmente constituída, o acórdão recorrido contrariou o art. 26 da Lei n. 9.514/1997 e divergiu da orientação consolidada da Segunda Seção do STJ, impondo-se a reforma do julgado.

11. Restabelecida a sentença de improcedência da ação revisional, impõe-se a inversão dos ônus sucumbenciais fixados no acórdão recorrido, com condenação da parte autora ao pagamento integral das custas processuais e honorários advocatícios, nos termos definidos na sentença.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto pelo BANCO INTER S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS assim ementado (fls. 309-311):

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. LAUDO PERICIAL UNILATERAL. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. RECONHECIMENTO PARCIAL DO DIREITO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. I. CASO EM EXAME Apelação cível interposta contra sentença proferida pelo Juízo que julgou improcedente ação revisional ajuizada. Os apelantes sustentam ausência de prestação jurisdicional, alegam a inaplicabilidade da capitalização mensal de juros, requerem a consideração de laudo pericial particular, a aplicação da teoria do

adimplemento substancial e a inversão do ônus da prova. Postulam a reforma da sentença. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há quatro questões em discussão: (i) reconhecer se houve ausência de prestação jurisdicional quanto aos pontos relevantes da controvérsia; (ii) estabelecer a legalidade da capitalização mensal de juros; (iii) determinar a aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial; e (iv) verificar a possibilidade de inversão do ônus da prova em favor dos autores. III. RAZÕES DE DECIDIR A sentença é considerada nula por ausência de fundamentação, nos termos do § 1º, IV, do CPC, art. 489, por não ter analisado argumentos essenciais à causa, como o laudo pericial e a teoria do adimplemento substancial, violando também o IX, da Aplicando-se a art. 93, CF/1988. teoria da causa madura, passa-se ao julgamento do mérito, conforme § 3º, do CPC. A capitalização mensal art. 1.013, de juros é lícita, conforme entendimento do STJ no R Esp (repetitivo) e nas Súmulas 539 e 541 do STJ, 973.827/RS desde que expressamente pactuada, como no caso dos autos, em que o contrato prevê taxas mensal e anual compatíveis. O laudo pericial apresentado pelas apelantes é unilateral e de natureza particular, não possuindo força probatória suficiente para fundamentar o reconhecimento de cobrança indevida, sendo insuficiente para afastar a legalidade do contrato. A teoria do adimplemento substancial é aplicável, considerando que os apelantes quitaram 56 de 60 parcelas do contrato, o que corresponde a 93,33% da dívida, configurando cumprimento relevante da obrigação, em observância à boa-fé objetiva e à função social do contrato. A inversão do ônus da prova não se justifica, pois não se evidenciam hipossuficiência técnica nem verossimilhança suficiente para deslocar o encargo probatório, nos termos do §, VIII, do CDC e I art. 6 art. 373, e II, do CPC. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: A ausência de enfrentamento de argumentos relevantes, como a aplicação da teoria do adimplemento substancial, configura nulidade por falta de

fundamentação nos termos do § 1º, art. 489, IV, do CPC. A capitalização mensal de juros é válida em contratos celebrados após 31.03.2000, desde que expressamente pactuada. O laudo técnico produzido unilateralmente pela parte não possui força probatória suficiente para desconstituir cláusulas contratuais. A quitação de mais de 90% das prestações de contrato com alienação fiduciária justifica a aplicação da teoria do adimplemento substancial, obstando a resolução contratual e a consolidação da propriedade. A inversão do ônus da prova somente se justifica diante da hipossuficiência técnica ou verossimilhança das alegações, o que não se verifica no caso. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, IX; CPC, arts. 373, I e II, 489, § 1º, IV, e 1.013, §art. 93, 3º; CC, CDC, °, VIII. Jurisprudência art. 413; art. 6 relevante citada: STJ, R Esp Rel. Min. Maria973.827/RS, Isabel Gallotti, Segunda Seção, j. 08.08.2012, D Je 24.09.2012; STJ, AgInt no AR Esp Rel. Min.2279914/RN, Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j. 14.08.2023, D Je 18.08.2023; Súmulas 539 e 541 do STJ. V. V I. CASO EM EXAME Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente pedido formulado em ação revisional de cláusulas contratuais relativas a contrato de alienação fiduciária de imóvel. A parte autora postulou, entre outros pontos, o reconhecimento da teoria do adimplemento substancial como impedimento à consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) definir se é possível aplicar a teoria do adimplemento substancial como fundamento para impedir a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, no contexto de alienação fiduciária regulada pela (ii) Lei nº 9.514/1997 ; estabelecer se a mera propositura de ação revisional autoriza o devedor a deixar de pagar as parcelas incontroversas do contrato. III. RAZÕES DE DECIDIR A legislação especial que rege a alienação fiduciária de bem imóvel (não condiciona a consolidação Lei nº 9.514/1997) da propriedade ao inadimplemento

total, bastando a mora regular e o descumprimento, ainda que parcial, da obrigação pactuada. O da autoriza art. 26 Lei nº 9.514/1997 a consolidação da propriedade fiduciária em caso de inadimplemento parcial, desde que o devedor esteja regularmente constituído em mora, sendo irrelevante a incidência da teoria do adimplemento substancial. A ação revisional tem por finalidade a apuração de cláusulas abusivas ou desproporcionais. Inexistindo comprovação de onerosidade excessiva ou desequilíbrio contratual, nem de que os pagamentos realizados suprimam substancialmente a dívida, não se pode invocar a teoria do adimplemento substancial para afastar os efeitos do inadimplemento. O ajuizamento da ação revisional não exime o devedor da obrigação de adimplir o valor incontroverso do contrato, conforme determina o § 3º, do CPC, sendo art. 330, legítima, nesse contexto, a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. A consolidação da propriedade fiduciária constitui prerrogativa legal do credor, integrante do regime especial aplicável aos contratos de alienação fiduciária, não podendo ser obstada por fundamentos sem amparo legal ou fático suficiente. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido. Tese de julgamento: A teoria do adimplemento substancial não impede a consolidação da propriedade fiduciária nos contratos de alienação fiduciária regidos pela Lei nº 9.514/1997, existência de inadimplemento parcial e a mora regular constituição em mora. A propositura de ação revisional não afasta a obrigação de pagamento das parcelas incontroversas, cuja inadimplência autoriza a adoção das medidas previstas na legislação especial pelo credor fiduciário. APELAÇÃO CÍVEL Nº - COMARCA DE BELO1.0000.24.335854-6/004 HORIZONTE - APELANTE(S): ALISSON LAGE BRAS, PATRICIA MARIA DE LARA RESENDE - APELADO (A)(S): BANCO INTER S. A.

A decisão agravada não conheceu do recurso especial do agravante, por entender aplicáveis os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, sob o fundamento de que a análise da controvérsia demandaria o reexame de matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais.

Aduz o agravante que a questão discutida é eminentemente de direito, qual seja, a inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial aos contratos regidos pela Lei n. 9.514/1997, o que afastaria a incidência das referidas súmulas. Sustenta que o acórdão recorrido, ao aplicar a teoria, violou dispositivos de lei federal e divergiu da jurisprudência pacífica desta Corte.

Requer, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, que se submeta o presente agravo à apreciação da Turma para o conhecimento e provimento do recurso especial.

A agravada deixou de apresentar contrarrazões
É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Após reexaminar os autos e os argumentos trazidos pelo agravante, entendo que a decisão agravada merece ser reconsiderada.

Com efeito, a controvérsia central não reside na análise do percentual de cumprimento do contrato, fato incontroverso fixado pela instância de origem em 93,33% (cinquenta e seis de sessenta parcelas pagas), mas sim na qualificação jurídica desse fato.

A questão posta a julgamento é, efetivamente, definir se, diante do regime especial da alienação fiduciária de bem imóvel, o pagamento de parcela expressiva do débito tem o condão de afastar a aplicação do procedimento previsto no art. 26 da Lei n. 9.514/1997.

Trata-se, portanto, de matéria de direito, que consiste na interpretação de dispositivo de lei federal em face de teoria jurídica, o que afasta a incidência da Súmula 7/STJ.

Superado o óbice ao conhecimento do recurso, passo à análise do mérito.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais, por maioria, aplicou a teoria do adimplemento substancial para impedir a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, com base nos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

Tal entendimento, contudo, diverge da jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça.

A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.622.555/MG, firmou o entendimento de que a teoria do adimplemento substancial é inaplicável aos

contratos de alienação fiduciária, regidos por legislação específica, que estabelece procedimento próprio para a satisfação da garantia em caso de mora do devedor:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE VEÍCULO, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA REGIDO PELO DECRETO-LEI 911/69. INCONTROVERSO INADIMPLEMENTO DAS QUATRO ÚLTIMAS PARCELAS (DE UM TOTAL DE 48). EXTINÇÃO DA AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO (OU DETERMINAÇÃO PARA ADITAMENTO DA INICIAL, PARA TRANSMUDÁ-LA EM AÇÃO EXECUTIVA OU DE COBRANÇA), A PRETEXTO DA APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. DESCABIMENTO. 1. ABSOLUTA INCOMPATIBILIDADE DA CITADA TEORIA COM OS TERMOS DA LEI ESPECIAL DE REGÊNCIA. RECONHECIMENTO. 2. REMANCIPAÇÃO DO BEM AO DEVEDOR CONDICIONADA AO PAGAMENTO DA INTEGRALIDADE DA DÍVIDA, ASSIM COMPREENDIDA COMO OS DÉBITOS VENCIDOS, VINCENDOS E ENCARGOS APRESENTADOS PELO CREDOR, CONFORME ENTENDIMENTO CONSOLIDADO DA SEGUNDA SEÇÃO, SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS (REsp n. 1.418.593/MS). 3. INTERESSE DE AGIR EVIDENCIADO, COM A UTILIZAÇÃO DA VIA JUDICIAL ELEITA PELA LEI DE REGÊNCIA COMO SENDO A MAIS IDÔNEA E EFICAZ PARA O PROPÓSITO DE COMPELIR O DEVEDOR A CUMPRIR COM A SUA OBRIGAÇÃO (AGORA, POR ELE REPUTADA ÍNFIMA), SOB PENA DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NAS MÃOS DO CREDOR FIDUCIÁRIO. 4. DESVIRTUAMENTO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL, CONSIDERADA A SUA FINALIDADE E A BOA-FÉ DOS CONTRATANTES, A ENSEJAR O ENFRAQUECIMENTO DO INSTITUTO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. A incidência subsidiária do Código Civil, notadamente as normas gerais, em relação à propriedade/titularidade fiduciária sobre bens que não sejam móveis infugíveis, regulada por leis especiais, é excepcional, somente se afigurando possível no caso em que o regramento específico apresentar lacunas e a solução ofertada pela "lei geral" não se contrapuser às especificidades do instituto regulado pela lei especial (ut Art. 1.368 -A, introduzido pela Lei n. 10931/2004). 1.1 Além de o Decreto-Lei n. 911/1969 não tecer qualquer restrição à utilização da ação de busca e apreensão em razão da extensão da mora ou da proporção do inadimplemento, é expresse em exigir a quitação integral do débito como condição imprescindível para que o bem alienado fiduciariamente seja remancipado. Em seus termos, para que o bem possa ser restituído ao devedor, livre de ônus, não basta que ele quite quase toda a dívida; é

insuficiente que pague substancialmente o débito; é necessário, para esse efeito, que quite integralmente a dívida pendente.

2. Afigura-se, pois, de todo incongruente inviabilizar a utilização da ação de busca e apreensão na hipótese em que o inadimplemento revela-se incontroverso desimportando sua extensão, se de pouca monta ou se de expressão considerável, quando a lei especial de regência expressamente condiciona a possibilidade de o bem ficar com o devedor fiduciário ao pagamento da integralidade da dívida pendente. Compreensão diversa desborda, a um só tempo, do diploma legal exclusivamente aplicável à questão em análise (Decreto-Lei n. 911/1969), e, por via transversa, da própria orientação firmada pela Segunda Seção, por ocasião do julgamento do citado Resp n. 1.418.593/MS, representativo da controvérsia, segundo a qual a restituição do bem ao devedor fiduciante é condicionada ao pagamento, no prazo de cinco dias contados da execução da liminar de busca e apreensão, da integralidade da dívida pendente, assim compreendida como as parcelas vencidas e não pagas, as parcelas vincendas e os encargos, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial. 3. Impor-se ao credor a preterição da ação de busca e apreensão (prevista em lei, segundo a garantia fiduciária a ele conferida) por outra via judicial, evidentemente menos eficaz, denota absoluto descompasso com o sistema processual. Inadequado, pois, extinguir ou obstar a medida de busca e apreensão corretamente ajuizada, para que o credor, sem poder se valer de garantia fiduciária dada (a qual, diante do inadimplemento, conferia-lhe, na verdade, a condição de proprietário do bem), intente ação executiva ou de cobrança, para só então adentrar no patrimônio do devedor, por meio de constrição judicial que poderá, quem sabe (respeitada a ordem legal), recair sobre esse mesmo bem (naturalmente, se o devedor, até lá, não tiver dele se desfeito).

4. A teoria do adimplemento substancial tem por objetivo precípuo impedir que o credor resolva a relação contratual em razão de inadimplemento de ínfima parcela da obrigação. A via judicial para esse fim é a ação de resolução contratual. Diversamente, o credor fiduciário, quando promove ação de busca e apreensão, de modo algum pretende extinguir a relação contratual. Vale-se da ação de busca e apreensão com o propósito imediato de dar cumprimento aos termos do contrato, na medida em que se utiliza da garantia fiduciária ajustada para compelir o devedor fiduciante a dar cumprimento às obrigações faltantes, assumidas contratualmente (e agora, por ele, reputadas ínfimas). A consolidação da propriedade fiduciária nas mãos do credor apresenta-se como consequência da renitência do devedor fiduciante de honrar seu dever contratual, e não como objetivo imediato da ação. E, note-se que, mesmo nesse caso, a extinção do contrato dá-se pelo cumprimento da obrigação, ainda que de modo compulsório, por meio da garantia fiduciária ajustada. 4.1 É questionável, se não inadequado, supor que

a boa-fé contratual estaria ao lado de devedor fiduciante que deixa de pagar uma ou até algumas parcelas por ele reputadas ínfimas mas certamente de expressão considerável, na ótica do credor, que já cumpriu integralmente a sua obrigação, e, instado extra e judicialmente para honrar o seu dever contratual, deixa de fazê-lo, a despeito de ter a mais absoluta ciência dos gravosos consectários legais advindos da propriedade fiduciária. A aplicação da teoria do adimplemento substancial, para obstar a utilização da ação de busca e apreensão, nesse contexto, é um incentivo ao inadimplemento das últimas parcelas contratuais, com o nítido propósito de desestimular o credor - numa avaliação de custo-benefício - de satisfazer seu crédito por outras vias judiciais, menos eficazes, o que, a toda evidência, aparta-se da boa-fé contratual propugnada. 4.2. A propriedade fiduciária, concebida pelo legislador justamente para conferir segurança jurídica às concessões de crédito, essencial ao desenvolvimento da economia nacional, resta comprometida pela aplicação deturpada da teoria do adimplemento substancial.

5. Recurso Especial provido.

(REsp n. 1.622.555/MG, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 22/2/2017, DJe de 16/3/2017.)

A Lei n. 9.514/1997, em seu artigo 26, § 1º, autoriza a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário após o vencimento da dívida, "no todo ou em parte", e a regular constituição em mora do devedor.

A norma especial não faz qualquer ressalva quanto ao montante inadimplido, exigindo, para a manutenção do contrato, a purgação da mora com o pagamento integral das prestações vencidas e demais encargos.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte é pacífica:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. 1. CONSTITUIÇÃO EM MORA. RECONHECIMENTO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. 2. ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. PAGAMENTO DE PARTE MAJORITÁRIA DO DÉBITO. EXIGÊNCIA DE PAGAMENTO INTEGRAL DA DÍVIDA PARA AFASTAR A MORA. PRESERVAÇÃO DA GARANTIA. POSIÇÃO FIRMADA PELA SEGUNDA SEÇÃO DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Rever as conclusões quanto aos elementos que levaram à constituição em mora do devedor demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão dos óbices da Súmula n.º 7 do STJ.

2. Para afastar a mora, é necessário o pagamento integral da dívida pendente, não bastando o pagamento substancial do débito.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.052.910/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ademais, no julgamento do REsp n. 1.891.498/SP (Tema 1.095), sob o rito dos recursos repetitivos, esta Corte reafirmou a prevalência da Lei n. 9.514/97 em detrimento de normas gerais em caso de inadimplemento nos contratos de alienação fiduciária de imóvel, reforçando a necessidade de observância do rito específico previsto pelo legislador:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEQUENTES DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

1. Para fins dos arts. 1036 e seguintes do CPC/2015 fixa-se a seguinte tese:

1.1. 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.

2. Caso concreto:

É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido, ante a não purgação da mora, a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial a qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.

3. Recurso Especial provido.

(REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022.)

Assim, ao aplicar a teoria do adimplemento substancial para obstar o procedimento de consolidação da propriedade, o acórdão recorrido violou a legislação federal de regência e divergiu da jurisprudência pacífica deste Tribunal.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reformar o acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e restabelecer a sentença de primeiro grau, que julgou improcedentes os pedidos autorais.

Em razão da sucumbência, inverte os ônus fixados no acórdão recorrido, condenando a parte autora, ora agravada, ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios, nos termos definidos na sentença.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.256.063 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0031259-3

Número de Origem:
10000243358546005 51570072120248130024

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO INTERMEDIUM SA

OUTRO NOME : BANCO INTER S.A

ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424

SOC. de ADV. CARMONA MAYA, MARTINS E MEDEIROS SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

RECORRIDO : ALISSON LAGE BRAS

RECORRIDO : PATRICIA MARIA DE LARA RESENDE

ADVOGADO : RICARDO DOUGLAS ARANTES JABER - MG084272

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
CONTRATOS BANCÁRIOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BANCO INTERMEDIUM SA

AGRAVANTE : BANCO INTER S.A

ADVOGADOS : FERNANDO DENIS MARTINS - SP182424

CARMONA MAYA, MARTINS E MEDEIROS SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

AGRAVADO : ALISSON LAGE BRAS

AGRAVADO : PATRICIA MARIA DE LARA RESENDE
ADVOGADO : RICARDO DOUGLAS ARANTES JABER - MG084272

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026