SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3178770 - SP (2026/0051650-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ANGELICA FERNANDA BERTOLLA DA SILVA
ADVOGADA	:	MARA LUCIA CATANI MARIN - SP229639
AGRAVADO	:	LOTEAMENTO ALTO DA SERRA - SERRANA SPE LTDA
AGRAVADO	:	PAOLA DE FREITAS JUNQUEIRA
ADVOGADOS	:	RAFAEL SALVADOR BIANCO - SP087917 BRUNO HENRIQUE MORELLO BIANCO - SP379005 MATHEUS TREVISOLI AGOSTINI - SP464311

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INAPLICABILIDADE DO CDC. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/1997. TEMA 1.095/STJ. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que, em demanda voltada à extinção do contrato por desistência da adquirente, reconhece a presença de pacto de alienação fiduciária e aplica o regime da Lei 9.514/1997, ainda que o registro da garantia tenha sido posterior ao ajuizamento.

2. O registro tardio da alienação fiduciária não descaracteriza a garantia nem afasta sua eficácia entre as partes; a resolução por inadimplemento ou desistência observa o procedimento dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, afastada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

3. A tese de desvirtuamento pela boa-fé objetiva demanda revisão das premissas fáticas e das cláusulas contratuais, incidindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

Documento eletrônico VDA59763179 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:30
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 3299e0bb-4fc6-44d6-9e35-23fea03c5b04

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59763179 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:30
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 3299e0bb-4fc6-44d6-9e35-23fea03c5b04

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3178770 - SP (2026/0051650-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ANGELICA FERNANDA BERTOLLA DA SILVA
ADVOGADA	:	MARA LUCIA CATANI MARIN - SP229639
AGRAVADO	:	LOTEAMENTO ALTO DA SERRA - SERRANA SPE LTDA
AGRAVADO	:	PAOLA DE FREITAS JUNQUEIRA
ADVOGADOS	:	RAFAEL SALVADOR BIANCO - SP087917 BRUNO HENRIQUE MORELLO BIANCO - SP379005 MATHEUS TREVISOLI AGOSTINI - SP464311

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INAPLICABILIDADE DO CDC. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/1997. TEMA 1.095/STJ. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que, em demanda voltada à extinção do contrato por desistência da adquirente, reconhece a presença de pacto de alienação fiduciária e aplica o regime da Lei 9.514/1997, ainda que o registro da garantia tenha sido posterior ao ajuizamento.

2. O registro tardio da alienação fiduciária não descaracteriza a garantia nem afasta sua eficácia entre as partes; a resolução por inadimplemento ou desistência observa o procedimento dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, afastada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

3. A tese de desvirtuamento pela boa-fé objetiva demanda revisão das premissas fáticas e das cláusulas contratuais, incidindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

Documento eletrônico VDA59364230 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:26
Código de Controle do Documento: c6ad9565-d42a-42a1-87f4-964692c8b8f8

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ANGÉLICA FERNANDA BERTOLLA DA SILVA (ANGÉLICA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, c, da CF, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria da Desembargadora MÔNICA DE CARVALHO, assim ementado:

> *PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO E RECURSO DA RÉ PROVIDO. I. Caso em Exame: Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição das parcelas pagas. A autora adquiriu lote em empreendimento imobiliário, mas alegou dificuldades financeiras para cumprir as obrigações pactuadas, pleiteando a restituição de 90% dos valores pagos. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, determinando a extinção do contrato e a devolução de 75% dos valores pagos. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se a resolução do contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária pode ocorrer por iniciativa da adquirente, mesmo sem o registro da garantia na matrícula do imóvel. III. Razões de Decidir: 3. A ausência de registro do contrato de alienação fiduciária não retira sua eficácia entre as partes, devendo a resolução do contrato seguir as normas da Lei n. 9.514/1997. 4. A jurisprudência do STJ estabelece que, mesmo sem registro, o contrato produz efeitos entre os contratantes e sua resolução deve seguir o procedimento previsto na legislação específica. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso da autora desprovido e recurso da ré provido. Tese de julgamento: 1. A resolução de contrato de compra e venda com alienação fiduciária deve seguir a Lei n. 9.514/1997. 2. A ausência de registro não impede a aplicação da legislação específica. Legislação Citada: Lei nº 9.514/1997, arts. 25 a 27-A, 22, §1º. Lei nº 13.786/2018, art. 32-A. Código de Processo Civil, art. 485, VI; art. 85, § 11; art. 98. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 1891498/SP e REsp 1894514/SP, Tema Repetitivo 1095. STJ, EREsp. n. 1.866.844/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 27/09/2023. TJSP, Apelação Cível 1016451-30.2024.8.26.0071, Rel. Claudio Godoy, j. 22/04/2025. TJSP, Apelação Cível 1041700-75.2020.8.26.0506, Rel. Enéas Costa Garcia, j. 11/06/2024. STJ, REsp 1930085/AM, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 16/08/2022. TJSP, Apelação Cível 1000634-98.2023.8.26.0510, Rel. Augusto Rezende, j. 08/10/2024.* (e-STJ, fls. 249/255)

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea c do inciso III do art. 105 da CF, ANGÉLICA alegou (1) desvirtuamento da alienação fiduciária quando o credor fiduciário é o próprio vendedor e o registro somente após o inadimplemento; (2) interpretação conforme boa-fé objetiva e *supressio* diante da inércia deliberada no registro.

Documento eletrônico VDA59364230 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:26
Código de Controle do Documento: c6ad9565-d42a-42a1-87f4-964692c8b8f8

Houve apresentação de contrarrazões por LOTEAMENTO ALTO DA SERRA (ALTO DA SERRA).

O apelo nobre foi inadmitido com base na Súmula 13 do STJ (e-STJ, fls. 458).

Sobreveio agravo, acompanhado de contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele **CONHEÇO**, portanto, e passo ao exame do recurso especial, que dele não se pode conhecer.

(1) (2) Do desvirtuamento da alienação fiduciária; Interpretação conforme a boa fé objetiva

ANGÉLICA sustentou que o registro tardio da alienação fiduciária, aliado à boa-fé objetiva e à *supressio*, descaracterizou a garantia e impediria a aplicação da Lei 9.514/1997, pretendendo, com isso, a resolução contratual sob o CDC, perícia para benfeitorias e redução da retenção.

De início, destaco que o Tribunal de Justiça de São Paulo assim decidiu:

> *Em 01.11.2017, as partes celebraram Instrumento Particular de Compra e Venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, tendo por objeto o lote nº 20, da quadra 16, integrante do empreendimento imobiliário denominado "Jardim Alto da Serra", pelo valor total pactuado de R$ 93.849,44.*
>
> *A autora ajuizou ação de rescisão contratual, alegando dificuldades financeiras para o cumprimento das obrigações pactuadas e pleiteando a restituição de 90% dos valores pagos. Diante da manifestação de vontade da autora no sentido de extinguir o negócio jurídico, verifica-se que a rescisão contratual decorreu de sua desistência.*
>
> *(...)*
>
> *Nesse contexto, embora o registro da alienação fiduciária perante o cartório de registro de imóveis competente tenha sido efetivado apenas em 25.07.2023, conforme demonstram os documentos de fls. 157/160, ou seja, em data posterior ao ajuizamento da presente demanda, tal circunstância não altera a natureza jurídica do contrato celebrado, tampouco afasta a incidência do regime próprio da alienação fiduciária, uma vez que o instrumento contratual acostado às fls. 18/55 prevê expressamente a instituição da referida garantia.*

Documento eletrônico VDA59364230 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:26
Código de Controle do Documento: c6ad9565-d42a-42a1-87f4-964692c8b8f8

> *Aliás, esta Câmara já consolidou entendimento no sentido de que, havendo cláusula de alienação fiduciária prevista no instrumento contratual, eventual inadimplemento deve ser solucionado mediante os procedimentos próprios estabelecidos na Lei nº 9.514/1997, os quais não admitem a resolução contratual com base nas normas do Código de Defesa do Consumidor, tampouco a devolução imediata do bem.*
>
> *Com o devido respeito ao entendimento adotado na sentença, o fato de a autora estar inadimplente à época da propositura da ação, ou de não ter sido formalmente constituída em mora, não justifica, por si só, a rescisão contratual nos moldes pretendidos na petição inicial.*
>
> *(...)*
>
> *Ainda no que se refere à aplicação do Código de Defesa do Consumidor, cumpre destacar que, tanto no referido diploma quanto na Lei nº 9.514/1997, o legislador buscou coibir o enriquecimento sem causa do credor fiduciário, seja ao considerar nula a cláusula contratual que estabeleça a retomada do bem e a perda da integralidade dos valores, seja por prever o procedimento a ser tomado, em caso de inadimplemento e as consequências jurídicas que a venda, em segundo leilão, por valor igual ou superior à dívida ou por lance inferior impõe, tanto ao credor como ao devedor fiduciário.*
>
> *Assim, resta clara a impossibilidade de rescisão contratual nos moldes pleiteados pela parte autora, uma vez que, nos contratos de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, devem ser observadas as disposições da Lei nº 9.514/1997, a qual estabelece, entre outros aspectos, o procedimento para a resolução contratual e as condições para eventual restituição de valores ao fiduciante.* (e-STJ, fls. 249 e 256).

O acórdão estadual, então, assentou premissas fáticas decisivas: i) houve contratação com pacto adjeto de alienação fiduciária; ii) o registro foi efetivado e, mesmo quando posterior, não afasta eficácia *inter partes*; iii) a resolução deve seguir o procedimento dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, inclusive em hipóteses de desistência do adquirente (e-STJ, fls. 252/255).

O recurso, assim, não prevalece, na medida em que a pretensão demanda substituição das premissas fático-probatórias e nova leitura das cláusulas contratuais do instrumento, o que encontra óbice nas Súmulas 7 e 5/STJ.

Além disso, o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto ao Tema repetitivo 1.095, que estabelece:

> *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.*

Documento eletrônico VDA59364230 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:26
Código de Controle do Documento: c6ad9565-d42a-42a1-87f4-964692c8b8f8

Em situações similares, já decidiu esta Terceira Turma:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.* ***CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA.***
>
> ***1. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.***
>
> ***2. A Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor - CDC. Em tais circunstâncias, o inadimplemento do devedor fiduciante enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da lei especial.***
>
> *3. Agravo interno não provido.*
>
> (AgInt no REsp n.º 1.822.750/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado aos 18/11/2019, DJe de 20/11/2019 - sem destaque no original)

De minha relatoria, sublinho:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DOS ADQUIRENTES. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
>
> ***1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "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"*** *(Recursos Especiais n. 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, DJe 19/12/2022). Precedentes*
>
> ***2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.***
>
> *3. Agravo interno não provido.*

Documento eletrônico VDA59364230 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:26
Código de Controle do Documento: c6ad9565-d42a-42a1-87f4-964692c8b8f8

> (AgInt no REsp n. 2.151.688/SP, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025 - sem destaque no original)

Sobre a tese de afastar o Tema 1.095 do STJ em hipóteses de contrato registrado tardiamente e sem constituição regular de mora, sublinho que o registro posterior da alienação fiduciária não altera a legislação aplicável. A respeito, a Segunda Seção desta Corte Superior, ao julgar os EREsp n. 1.866.844/SP, firmou entendimento no sentido de que a ausência de registro do contrato de financiamento imobiliário com cláusula de alienação fiduciária não afasta a incidência do rito especial previsto na Lei n. 9.514/1997, nem autoriza a rescisão contratual por meios diversos daqueles estabelecidos na legislação específica.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente de relatoria do Ministro Humberto Martins:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. APLICABILIDADE DO RITO ESPECIAL DA LEI N. 9.514/1997.*
>
> ***A Segunda Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EREsp nº 1.866.844/SP, por maioria, definiu que a ausência de registro do contrato de financiamento imobiliário, com cláusula de alienação fiduciária, não afasta o rito especial da Lei n. 9.514/1997, não se admitindo a rescisão do contrato por outros meios.***
>
> *Agravo interno improvido.*
>
> (AgInt no AREsp n. 2.764.635/GO, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025 - sem destaque no original)

Portanto, decisão impugnada está em conformidade com a jurisprudência dominante desta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

Nestes termos, **CONHEÇO DO AGRAVO** para **NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL**.

Previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59364230 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:26
Código de Controle do Documento: c6ad9565-d42a-42a1-87f4-964692c8b8f8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.178.770 / SP

Número Registro: 2026/0051650-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10010414020238260596 10010414020238260596 50000 20250000512917 20250000605130

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ANGELICA FERNANDA BERTOLLA DA SILVA
ADVOGADA	: MARA LUCIA CATANI MARIN - SP229639
AGRAVADO	: LOTEAMENTO ALTO DA SERRA - SERRANA SPE LTDA
AGRAVADO	: PAOLA DE FREITAS JUNQUEIRA
ADVOGADOS	: RAFAEL SALVADOR BIANCO - SP087917
	BRUNO HENRIQUE MORELLO BIANCO - SP379005
	MATHEUS TREVISOLI AGOSTINI - SP464311
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

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

Documento eletrônico VDA59610457 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 00:53:40
Código de Controle do Documento: 0e96f6dc-02b5-4262-9f16-ccc35f06b1c5

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610457 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 00:53:40
Código de Controle do Documento: 0e96f6dc-02b5-4262-9f16-ccc35f06b1c5