SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3222738 - MG (2026/0129051-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CAROLINA FILARDI DE ARAUJO LIMA
AGRAVANTE	:	PAULO RENATO VIEIRA ANDRADE
ADVOGADO	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
AGRAVADO	:	SAN PAYO URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS	:	TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
		EVARISTO ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS - MG143213
		FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
		RAFAELA LOURENÇO DA SILVA - PR098947

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREPARO RECURSAL. CUSTAS LOCAIS. AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO. INTIMAÇÃO. NÃO ATENDIMENTO. DESERÇÃO. INCIDÊNCIA DO ART. 1.007, § 2º, DO CPC E DA SÚMULA N. 187 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. O preparo do recurso especial abrange, além das custas devidas ao Superior Tribunal de Justiça, as custas locais previstas na legislação do tribunal de origem, sendo indispensável a comprovação do recolhimento integral no ato de interposição.

2. Ausente a comprovação do recolhimento das custas locais, mesmo após intimação para complementação, opera-se a deserção do recurso especial, nos termos do art. 1.007, § 2º, do CPC e da Súmula n. 187 do STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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

Documento eletrônico VDA59834465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 13:34:08
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 7bde3094-18fb-4592-8b10-9dc9e87e6c78

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 VDA59834465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 13:34:08
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 7bde3094-18fb-4592-8b10-9dc9e87e6c78

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3222738 - MG (2026/0129051-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CAROLINA FILARDI DE ARAUJO LIMA
AGRAVANTE	:	PAULO RENATO VIEIRA ANDRADE
ADVOGADO	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
AGRAVADO	:	SAN PAYO URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS	:	TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
		EVARISTO ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS - MG143213
		FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
		RAFAELA LOURENÇO DA SILVA - PR098947

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREPARO RECURSAL. CUSTAS LOCAIS. AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO. INTIMAÇÃO. NÃO ATENDIMENTO. DESERÇÃO. INCIDÊNCIA DO ART. 1.007, § 2º, DO CPC E DA SÚMULA N. 187 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. O preparo do recurso especial abrange, além das custas devidas ao Superior Tribunal de Justiça, as custas locais previstas na legislação do tribunal de origem, sendo indispensável a comprovação do recolhimento integral no ato de interposição.

2. Ausente a comprovação do recolhimento das custas locais, mesmo após intimação para complementação, opera-se a deserção do recurso especial, nos termos do art. 1.007, § 2º, do CPC e da Súmula n. 187 do STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PAULO RENATO VIEIRA ANDRADE E CAROLINA FILARDI DE ARAUJO LIMA (PAULO E CAROLINA)

Documento eletrônico VDA59376923 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 13:39:36
Código de Controle do Documento: 14da3249-8201-4768-8829-295124b97234

contra decisão que inadmitiu o recurso especial por eles manejado em face de acórdão proferido pela 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

PAULO E CAROLINA interpuseram recurso especial, com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, alegando violação à Lei n. 9.514/97 e divergência com o Tema Repetitivo 1.095 do STJ, sustentando a ausência dos requisitos para aplicação da legislação especial, notadamente a constituição em mora e a existência de efetivo mútuo, bem como a incidência da Súmula n. 543 do STJ e a violação ao art. 86, parágrafo único, do CPC quanto à distribuição dos ônus sucumbenciais (e-STJ, fls. 609 a 643).

SAN PAYO apresentou contraminuta, pugnando pelo não conhecimento do agravo e, no mérito, pela manutenção da decisão de inadmissão, ao argumento de que o preparo recursal compreende as custas locais e de que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ (e-STJ, fls. 848 a 852).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

(1) Da deserção do recurso especial

A decisão de inadmissão declarou deserto o recurso especial ao fundamento de que PAULO E CAROLINA não comprovaram o recolhimento integral do preparo recursal, pois deixaram de recolher as custas devidas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Conforme registrado na decisão agravada, "*a parte recorrente não fez o preparo de forma correta e, devidamente intimada para regularizar, não foi sanado o vício, configurando-se a deserção*", pois "*intimada para comprovar o recolhimento das custas devidas a este Tribunal de Justiça (TJMG), a parte recorrente juntou novamente a guia e o comprovante de pagamento referentes ao preparo devido ao Superior Tribunal de Justiça (STJ)*" (e-STJ, fls. 677 a 678).

O preparo do recurso especial compreende não apenas as custas devidas a esta Corte Superior, mas também as custas locais previstas na legislação do tribunal de origem. A ausência de comprovação do recolhimento integral, mesmo após intimação para complementação, implica deserção, nos termos do art. 1.007, § 2º, do CPC e da Súmula n. 187 do STJ.

Documento eletrônico VDA59376923 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 13:39:36
Código de Controle do Documento: 14da3249-8201-4768-8829-295124b97234

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao reconhecer que o não recolhimento do valor devido aos tribunais de origem corresponde à falta de preparo, e não à sua mera insuficiência, cabendo a pena de deserção.

Neste sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE RECOLHIMENTO DAS CUSTAS JUDICIAIS. FALTA DE OBSERVÂNCIA DA RESOLUÇÃO N. 1/2016 DO STJ. PREPARO ILEGÍVEL. CERTIDÃO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. DESERÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 187/STJ. DECISÃO MANTIDA.*
> ***1. A parte requerente deixou de recolher os valores relativos às custas judiciais. Desse modo, incide a Súmula 187 do STJ: "É deserto o recurso interposto para o Superior Tribunal de Justiça, quando o recorrente não recolhe, na origem, a importância das despesas de remessa e retorno dos autos".***
> *2. Ademais, a hipótese em apreço diz respeito à falta de comprovação do recolhimento do preparo e não de insuficiência de seu valor a ensejar a abertura de prazo para sua complementação, nos termos do art. 511, § 2º do CPC.*
> ***3. Consoante pacífica jurisprudência desta Corte, no ato de interposição, o Recurso Especial deve estar acompanhado das guias do preparo, além dos respectivos comprovantes de pagamento, ambos de forma visível e legível, sob pena de deserção**. (AgInt no AREsp 951.837/BA, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 08/03/2017) 4. Agravo interno não provido.*
> *(AgInt no AREsp n. 971.630/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/6/2017, DJe de 27/6/2017.)*

PAULO E CAROLINA alegam que a cobrança de custas estaduais na interposição de recursos para os tribunais superiores seria indevida, invocando o julgamento da ADI 5.689 pelo Supremo Tribunal Federal, que teria declarado a inconstitucionalidade de norma estadual que estabelece valores de custas para interposição de recursos às cortes superiores.

Todavia, essa alegação não é suficiente para afastar a deserção. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça mantém o entendimento consolidado de que o preparo do recurso especial abrange as custas devidas ao tribunal de origem, e a ausência de seu recolhimento, após regular intimação, consuma a preclusão e impede a regularização posterior.

A primazia do julgamento de mérito não autoriza a reabertura de prazo para novo recolhimento quando a parte, devidamente intimada, deixa de atender ao comando legal. A preclusão consumativa opera-se com o descumprimento da intimação, tornando definitiva a deserção.

No caso concreto, PAULO E CAROLINA foram intimados para complementar o preparo com as custas locais, mas insistiram em juntar novamente a guia e o

Documento eletrônico VDA59376923 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 13:39:36
Código de Controle do Documento: 14da3249-8201-4768-8829-295124b97234

comprovante de pagamento referentes ao preparo devido a esta Corte, sem efetuar o recolhimento das custas devidas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Tal conduta caracteriza ausência de regular comprovação do preparo e enseja a deserção do recurso especial.

A decisão agravada, portanto, deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, pois o recurso especial foi corretamente inadmitido por deserção.

(2) Do mérito do recurso especial

Superado o óbice do preparo, o mérito do recurso especial também não comportaria provimento.

O acórdão recorrido reconheceu que o contrato celebrado entre as partes continha pacto adjeto de alienação fiduciária devidamente registrado no cartório de imóveis competente, preenchendo os requisitos legais para constituição da garantia fiduciária, nos termos do art. 23 da Lei n. 9.514/97.

Conforme consignado no voto do relator do acórdão:

> *Restou incontroverso que os apelados firmaram com a apelante contrato de compra e venda de unidade imobiliária, contendo pacto adjeto de alienação fiduciária. E mais: conforme evidenciado nos documentos acostados aos autos sob as ordens 48 e 49, a alienação fiduciária foi devidamente registrada na matrícula do imóvel perante o cartório competente, atendendo ao requisito de publicidade formal indispensável à constituição da garantia fiduciária, nos termos do art. 23 da Lei n. 9.514/97 (e-STJ, fls. 591 a 601).*

O tribunal mineiro aplicou ao caso a tese firmada por esta Corte no Tema Repetitivo 1.095, segundo a qual 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.

> *TEMA REPETITIVO STJ Tema 1095 (SEGUNDA SEÇÃO) [DIREITO DO CONSUMIDOR]: 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. — Paradigma: REsp 1891498/SP*

PAULO E CAROLINA sustentam que não estariam preenchidos os requisitos do Tema 1.095, notadamente a constituição em mora e a existência de efetivo mútuo,

Documento eletrônico VDA59376923 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 13:39:36
Código de Controle do Documento: 14da3249-8201-4768-8829-295124b97234

alegando que a vendedora e a credora fiduciária seriam a mesma pessoa, o que configuraria desvirtuamento do instituto.

Entretanto, o exame dessas alegações demandaria o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ. O acórdão recorrido, com base no acervo probatório dos autos, concluiu que o contrato continha pacto de alienação fiduciária regularmente registrado, atraindo a incidência da Lei n. 9.514/97. Alterar essa conclusão exigiria a revisitação do conjunto fático-probatório, o que é incompatível com a via eleita.

Ademais, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que reconhece a validade da pactuação de alienação fiduciária pela incorporadora vendedora de unidade imobiliária, sendo legítima a celebração de contrato de alienação fiduciária de imóvel como garantia de obrigação pecuniária, sem que se cogite de desvio de finalidade.

Quanto à alegada ausência de constituição em mora, o acórdão recorrido consignou que os compradores estavam inadimplentes e que a resolução do contrato decorreu de iniciativa dos próprios adquirentes, que ajuizaram a ação de rescisão contratual antes de qualquer procedimento de constituição em mora pela credora fiduciária. A pretensão de rescisão unilateral do contrato por desinteresse do adquirente configura quebra antecipada do contrato, atraindo a incidência dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97.

Por fim, quanto à alegada violação ao art. 86, parágrafo único, do CPC, o dispositivo não foi prequestionado pelo acórdão recorrido, incidindo o óbice da Súmula n. 211 do STJ. PAULO E CAROLINA não opuseram embargos de declaração para suprir a alegada omissão quanto à distribuição dos ônus sucumbenciais, de modo que a matéria não foi apreciada pelo tribunal de origem.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de PAULO RENATO VIEIRA ANDRADE E CAROLINA FILARDI DE ARAUJO LIMA (PAULO E CAROLINA), na forma do art. 85, §11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, §4º, ou 1.026, §2º, ambos do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59376923 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 13:39:36
Código de Controle do Documento: 14da3249-8201-4768-8829-295124b97234

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.222.738 / MG

Número Registro: 2026/0129051-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000233217504006 50452221620238130145

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	: CAROLINA FILARDI DE ARAUJO LIMA
AGRAVANTE	: PAULO RENATO VIEIRA ANDRADE
ADVOGADO	: RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
AGRAVADO	: SAN PAYO URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS	: TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
	EVARISTO ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS - MG143213
	FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
	RAFAELA LOURENÇO DA SILVA - PR098947
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

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 VDA59610847 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 00:57:18
Código de Controle do Documento: 651adbf7-a028-4cfd-81c0-837e0e4cfb8b

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 VDA59610847 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 00:57:18
Código de Controle do Documento: 651adbf7-a028-4cfd-81c0-837e0e4cfb8b