DESISTÊNCIA NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: *O INADIMPLEMENTO DO DEVEDOR FIDUCIANTE*

Tema 1348 – Definir a legislação aplicável para situações de rescisão de contratos de compra e venda de imóveis garantidos por alienação fiduciária, na eventualidade de desistência do adquirente, sem que tenha havido a sua constituição em mora.

11 de outubro de 2026

Victor Miranda[1]
Melhim Chalhub[2]

I. OUTRA VEZ A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E O STJ: TEMA 1.348

O STJ afetou dois recursos especiais (REsp n. 2.154.187/SP e REsp n. 2.155.886/SP), para julgamento sob a sistemática dos recursos repetitivos para definir a legislação aplicável à extinção forçada de contratos de crédito oriundos de financiamento para compra e venda de imóveis garantidos por propriedade fiduciária. Essa situação se apresenta usualmente por iniciativa de devedores fiduciantes que ajuízam ações de *resolução* contratual, enquanto adimplentes.

Mais uma vez o STJ se debruçará sobre a aplicação da lei de alienação fiduciária. Esta será pelo menos a sexta vez em cinco anos que o Tribunal definirá o regime jurídico que deve orientar a solução de questões relacionadas ao contrato de alienação fiduciária em garantia (Temas 1.095, 1.158, 1.288, 1.266 e 1.420).

O Tema 1.348 definirá se o devedor fiduciante, enquanto adimplente, pode "desistir" do contrato de compra e venda, garantido por propriedade fiduciária, antes mesmo de ser constituído em mora pelo credor fiduciário. Caso o STJ entenda que é possível *desistir* do contrato e, assim, submeter a relação ao Código de Defesa do Consumidor, a alienação fiduciária ficará à mercê da escolha, pelo devedor fiduciante, do regime legal aplicável ao seu contrato.

É o que se observa em certas decisões proferidas nas instâncias ordinárias, que, a despeito da existência, no ordenamento, de procedimento específico para a extinção forçada do contrato de crédito fiduciário, criam casuisticamente procedimento análogo ao aplicável nas ações de resolução de contratos de promessa de venda, sujeitando o credor fiduciário a critério de restituição distinto daquele estabelecido pela lei em termos compatíveis com a natureza jurídica do contrato de crédito fiduciário, geralmente, determinando sem justificativa a aplicação da regra genérica do art. 53 do CDC.

---

[1] Doutor e Mestre e em Direito Processual Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC/SP. Pós-graduado em Direito Imobiliário pela PUC/SP. Especialista em Contratos Típicos e Atípicos pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Professor do curso de Pós-Graduação *lato sensu* em Direito Processual Civil da COGEAE/PUC/SP. Membro do Centro de Estudos Avançados de Processo (CEAPRO), do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM) e da Comissão de Direito Processual Civil da OAB/SP, do Conselho Jurídico da CBIC (CONJUR) e do Comitê Jurídico da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC). Advogado.
[2] Advogado e Parecerista. Especialista em Direito Privado pela Universidade Federal Fluminense. Membro do Instituto dos Advogados Brasileiros, da Academia Brasileira de Direito Civil. da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário e do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM.

A situação é problemática porque compromete um sistema de crédito que tem funcionado bem: a alienação fiduciária permitiu a expansão do crédito imobiliário, com redução da inadimplência e contenção da taxa de juros no crédito habitacional. Esses avanços também contribuíram para a redução da inflação e do *spread* bancário, bem como para impulsionar o emprego e mitigar o déficit habitacional, fortalecendo o setor imobiliário.

Assim, preservar a integridade da alienação fiduciária no julgamento do Tema 1.348 do STJ é importante para evitar retrocesso legal, econômico e social.

Essa grave distorção pode ser agora definitivamente corrigida pelo STJ ao apreciar o Tema 1.348, mediante reconhecimento de que a propositura da ação de resolução contratual pelo devedor fiduciante equivale ao inadimplemento absoluto, garantindo que o sistema de garantia cumpra seu papel de fomento ao crédito e à moradia e impedindo que o inadimplemento contratual pelo devedor seja utilizado como ferramenta de manipulação do regime jurídico da alienação fiduciária.

Para compreender por que esse papel é tão relevante, é preciso revisitar a origem e a função da alienação fiduciária no mercado de crédito imobiliário brasileiro.

II. O MERCADO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E O CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

II.1 O MERCADO FINANCEIRO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

O mercado de crédito imobiliário passou por transformações relevantes ao longo das décadas, moldado por contextos econômicos e legislativos que buscaram fomentar o acesso à moradia e impulsionar o setor da construção civil, dada a sua relevância social e econômica.

Nesse cenário, foi concebido, nos anos 60, o Sistema Financeiro da Habitação ("SFH"), tendo como órgão central regulamentador e de refinanciamento o Banco Nacional de Habitação ("BNH") e como importante fonte de alimentação financeira o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS"). O objetivo era fomentar o financiamento habitacional e garantir a capacidade de compra dos adquirentes.

Contudo, a partir dos anos 70, o cenário macroeconômico de dívida interna e inflação progressiva levou à escassez de crédito, culminando em profunda reestruturação nos mercados imobiliário, financeiro e de capitais, no contexto da qual foi criado o Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFI") no final da década de 90.

Entre os propósitos do SFI estavam a criação de condições de captação de recursos no livre mercado e a concessão de financiamentos imobiliários – não apenas habitacionais – a taxas de

mercado. Para tanto, o novo sistema promoveu a modernização dos instrumentos e mecanismos de financiamento à atividade produtiva[3] e ampliou as fontes de recursos então disponíveis ao SFH, dada a exaustão dos meios de captação concentrados em depósitos na caderneta de poupança, pois o SFI opera com fontes alternativas para o financiamento imobiliário como os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), lastreados em créditos constituídos pelos próprios incorporadores e construtores.

Para assegurar a higidez dos créditos assim constituídos foram criadas novas garantias reais imobiliárias.

No centro desse processo inovador estava o contrato de alienação fiduciária em garantia. A importância desse contrato de garantia para o sistema financeiro revelou-se fundamental, pois existia o risco associado à demanda de crédito, além da preocupação com graves situações de crise de empresas incorporadoras na década de 90, inclusive falências. Do lado da oferta, a própria dinâmica de retomada dos imóveis em caso de inadimplemento do mutuário reduzia o apetite para concessão de crédito, pois o processo de recomposição das situações de mora era lento, caro e burocrático, aumentando o risco das operações de financiamento imobiliário[4].

Foi nesse cenário que a Lei 9.514/97 tipificou a alienação fiduciária de bens imóveis em garantia, visando conferir maior efetividade às operações de crédito em geral e aos financiamentos imobiliários em particular, tendo em vista que o mercado imobiliário não dispunha, na época, de garantias capazes de assegurar a necessária celeridade na recuperação de créditos de curso anormal.

Na prática, a partir da sua inclusão entre as espécies de contratos em nosso ordenamento e ao longo de quase trinta anos, a alienação fiduciária tem demonstrado reconhecida efetividade para o fomento do crédito habitacional, tanto pelas instituições financeiras como pelos incorporadores e loteadores. De fato, a execução extrajudicial dessa garantia reduziu o risco de crédito e constituiu importante fator de propulsão para o crescimento do mercado imobiliário, na época, desconfiado pela ineficácia da hipoteca e da morosidade da execução do crédito hipotecário.

Além do expressivo aumento do volume dos financiamentos, esse contrato de garantia contribuiu para a queda de juros e de inflação, para o aumento do emprego e para a redução do déficit habitacional. Preservar seu regime jurídico contribui, por isso, para afastar os riscos de insegurança jurídica e de encarecimento do crédito, com manifesto prejuízo aos consumidores.

---

[3] Esse objetivo fica claro da Exposição de Motivos Interministerial n. 32/MPO-MF, de 09 de junho de 1997, do Projeto de lei que resultou na edição da Lei n. 9.514/97.

[4] Escrevemos sobre o crédito imobiliário e os instrumentos de financiamento em: Miranda, Victor Vasconcelos. O crédito imobiliário, o CNJ e a escritura pública. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/420982/o-credito-imobiliario-o-cnj-e-a-escritura-publica > acesso em 20/11/2025.

A relação é direta: o apetite do mercado financeiro para conceder crédito e a taxa de juros são inversamente proporcionais à qualidade da garantia. Isto significa que o enfraquecimento da garantia fiduciária – seja pela penhora da propriedade fiduciária do credor em execução de despesas condominiais de fruição do imóvel pelo devedor, em violação do art. 1.363, II, do Código Civil, seja pela aplicação do CDC em detrimento da Lei n. 9.514/97 – provocará contração na oferta de crédito imobiliário, tendência de elevação da taxa de juros e aumento do déficit habitacional. Tudo isso sem considerar o impacto negativo sobre o setor da construção civil, que representa cerca de 6% do PIB e emprega mais de 2 milhões de trabalhadores.

É em razão desse papel estrutural e funcional que a alienação fiduciária tem para o crédito habitacional que deve ser observado o procedimento extrajudicial instituído pela lei para a hipótese de inadimplemento *(=desistência)* do devedor fiduciante.

II.2 O Contrato de Compra e Venda com Financiamento garantido por alienação fiduciária

O contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária é utilizado em larga escala no mercado produtivo imobiliário e do crédito habitacional, dado que a maior parte da população não dispõe de recursos suficientes para pagar à vista o preço do imóvel, dependendo, então, de recursos de financiamento para pagamento integral do preço, sobretudo para moradia, seja mediante operação bancária ou pela concessão de crédito diretamente pelo incorporador, pelo loteador ou mesmo perante o particular.

Essa operação contempla a celebração de três contratos funcionalmente coligados: (i) a compra e venda do imóvel, (ii) o financiamento entre o adquirente e o concedente do crédito – credor fiduciário, que se sujeita à disciplina do mútuo (Código Civil, art. 586), e (iii) a alienação fiduciária em garantia do financiamento.

Uma vez registrado o contrato e entregue o imóvel ao comprador, está plenamente aperfeiçoada a compra e venda, assim considerada negócio jurídico perfeito e acabado, insuscetível de desfazimento mediante resolução ou resilição.

Assim, desse conjunto de contratos, após o aperfeiçoamento da compra e venda pelo pagamento integral do preço e a entrega do imóvel, restam em curso apenas o contrato de mútuo e a alienação fiduciária, que, sendo contrato acessório ao de mútuo, seguirá o curso deste e se extinguirá em consequência do pagamento da dívida. Por essa razão, a extinção forçada, por inadimplemento, desse contrato, se dá mediante execução extrajudicial ou judicial do crédito com a excussão do bem objeto da garantia.

A esse respeito, vale destacar que a resolução ou resilição são remédios destinados à extinção forçada de contratos bilaterais, tendo como pressuposto lógico necessário a existência de prestações interdependentes, pois só são passíveis de aplicação em caso de comprovada violação do direito de um dos contratantes provocada por inadimplemento absoluto da obrigação do outro contratante.

Tal situação não ocorre no curso do contrato unilateral de mútuo, tendo em vista que nele só se encontra pendente de cumprimento a prestação do devedor fiduciante. É ele, portanto, o único contratante que pode incorrer em inadimplemento, uma vez que o credor fiduciário já efetivou sua prestação ao disponibilizar ao devedor fiduciante os recursos do financiamento. Por isso, ao propor ação de resolução ou resilição enquanto adimplente, o devedor fiduciante cria situação caracterizadora do seu próprio inadimplemento antecipado.

Desta maneira, a operação de crédito com garantia fiduciária ou hipotecária não pode ser confundida com a promessa de compra e venda nem equiparada a esta, pois, enquanto aquela é contrato unilateral, essa é contrato dotado de obrigações correspectivas, pelas quais as partes se obrigam, no futuro, a celebrar o contrato de venda e compra definitivo ou a outorgar a escritura pública translativa do domínio em cumprimento à promessa.

Considerada a distinção entre os regimes jurídicos desses tipos, fica evidente que não existe espaço para desistência da compra e venda do imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, uma vez que já foi concluída com o pagamento do preço. O que remanesce é a obrigação de pagar o mútuo, que é garantido pela propriedade fiduciária do imóvel[5].

Assim, quando o devedor fiduciante propõe ação de desistência mediante resolução ou resilição, o que manifesta, na verdade, é a pretensão de inadimplir a obrigação de restituir ao financiador o crédito que utilizou para quitar o preço da compra e venda, e não o desfazimento do negócio jurídico perfeito e acabado da compra e venda que já se aperfeiçoou. Nesse caso, a solução

---

[5] Permitimo-nos remeter o leitor à obra *Alienação Fiduciária – Negócio Fiduciário*, na qual destacamos os principais aspectos que distinguem os tipos contratuais empregados nessa operação: "já a alienação fiduciária se subordina a um contrato unilateral de mutuo, ou operação de crédito equivalente, no qual o mutuante, o financiador ou o empreendedor, que contrata a venda a crédito, efetiva sua prestação no momento da celebração do contrato e, portanto, dele nada mais é exigível, remanescendo apenas a prestação correspondente ao reembolso exigível do devedor. Sendo acessório, o contrato de alienação fiduciária segue o contrato principal e, portanto, se extingue por efeito do pagamento da dívida nele constituída. Assim a alienação fiduciária se extinguirá pelo mesmo modo de extinção da operação de crédito à qual está subordinada. É em razão dessa diversidade de funções que a lei define diferentes modos de extinção de contrato em caso de inadimplemento; de uma parte, sujeita a promessa de compra e venda a resolução, cujos efeitos exoneratórios, restituitórios e ressarcitórios importam na restituição das quantias pagas ao promitente comprador, deduzidas do valor correspondente à cláusula penal; de outra parte, sujeita o contrato de crédito com garantia real a execução, cujo efeito é a excussão do bem objeto da garantia para satisfação do crédito em dinheiro, admitida a dação em pagamento ou a adjudicação, quando promovida a execução em juízo". (CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação Fiduciária – Negócio Fiduciário*, 9. ed. São Paulo: GenForense, 2026. p. 273).

definida pela lei é a consolidação da propriedade no credor fiduciário para que ele promova a venda, satisfaça seu crédito com o produto aí apurado e entregue o saldo, se houver, ao devedor fiduciante (Código Civil, art. 1.364, e Lei 9.514/1997, art. 27, § 4º), salvo se ele aceitar a dação em pagamento com recíproca quitação (Código Civil, art. 1.364, parágrafo único, e Lei 9.514/1997, art. 27, § 8º).

Logo, sendo esse o modo definido pela lei especificamente para a extinção forçada dessa espécie de contrato, o fato de o devedor fiduciante eleger outro veículo para esse fim (tais como resolução, resilição, rescisão ou *desistência*) caracteriza falta de interesse processual e enseja a extinção do processo sem julgamento do mérito ou a improcedência do pedido.

A inadequação dessas vias de extinção, entretanto, não significa que a manifestação do devedor fiduciante seja juridicamente irrelevante. Se a compra e venda já se encontra consumada e resta em curso a obrigação de restituição do crédito garantido fiduciariamente, a declaração de que o adquirente pretende *"desistir"* do negócio exprime, em realidade, sua intenção inequívoca de não cumprir a obrigação ainda pendente.

É, portanto, a qualificação jurídica dessa manifestação de vontade – e dos efeitos que dela decorrem antes mesmo do vencimento das prestações – que permite solucionar a peculiaridade posta pelo Tema 1.348, em que o devedor se antecipa à constituição formal em mora e declara que não dará cumprimento ao contrato.

III. A DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: *O INADIMPLEMENTO ANTECIPADO*

O ponto central da tese a ser fixada no Tema 1.348 do STJ reside na qualificação jurídica da conduta do devedor fiduciante que propõe a ação de resolução do contrato de compra e venda garantido por propriedade fiduciária. Essa conduta configura inadimplemento antecipado *(antecipatory breach)*, como resulta da própria natureza e dos efeitos da manifestação de vontade do devedor.

Ora, se o devedor declara expressamente que não cumprirá a obrigação futura ou adota comportamento incompatível com o cumprimento do contrato, ocorre a violação objetiva da relação obrigacional, que importa em inadimplemento anterior ao termo. Quando o próprio devedor ajuíza ação para desconstituir o vínculo contratual, afasta-se a necessidade de aguardar a data de vencimento da obrigação para o credor fiduciário deflagrar o procedimento de execução extrajudicial.

Afinal, a propositura da ação direcionada à resolução do contrato pelo adquirente torna a prestação inútil ao credor, de que resulta o caráter transformista da mora, que converte o

inadimplemento relativo em inadimplemento absoluto, antes mesmo do termo em virtude da conduta do devedor fiduciante. Ou seja, quando o devedor ajuíza a ação de resolução contratual, ele demonstra, inequivocamente, sua recusa ao cumprimento da obrigação ainda pendente, caracterizando inadimplemento absoluto antes mesmo do termo.

Nesse sentido, a exigibilidade da prestação e a instauração do procedimento de execução extrajudicial tornam-se imediatas, uma vez que a manifestação do devedor fiduciante na ação que propôs enquanto adimplente caracteriza o inadimplemento absoluto, tornando desnecessário aguardar o vencimento da prestação para que se reconheça o inadimplemento e a incidência do procedimento legal de execução do crédito fiduciário.

A manifestação do devedor fiduciante em juízo caracteriza quebra antecipada do contrato e representa violação à boa-fé objetiva. O adquirente não está verdadeiramente *desistindo* do contrato, até porque não se pode cogitar de *desistência* de um contrato de compra e venda cujo objeto já se exauriu, com o pagamento integral do preço e a entrega do imóvel, nem de um contrato de mútuo em curso, cujos recursos o devedor fiduciante já utilizou para integralizar o preço de compra do imóvel[6].

A conduta do devedor fiduciante frustra a legítima expectativa do credor fiduciário de receber seu crédito, consubstanciando o inadimplemento absoluto do contrato[7]. Essa manifestação prévia traz para este momento o inadimplemento absoluto das obrigações assumidas. Trata-se, para todos os efeitos, de confissão de inadimplemento antecipado. Ela não é capaz de eliminar a mora, nem de convertê-la em algo diferente: *apenas a antecipa*. Por isso, a antecipação do inadimplemento por iniciativa do próprio devedor não pode lhe assegurar tratamento mais favorável do que o inadimplemento verificado após o vencimento da obrigação – seria uma contradição lógica e sistêmica inaceitável.

O regime jurídico aplicável aos contratos não pode ser alterado por escolha estratégica de uma das partes. A Lei n. 9.514/97 não pode ter sua disciplina comprometida pela atuação unilateral do devedor fiduciante. Sua incidência decorre da própria natureza do negócio jurídico celebrado, não cabendo a escolha de uma postura processual modificar a forma e a eficácia instituídas pelo texto da lei especial.

---

[6] Cf.: CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação Fiduciária.* 9ª ed. São Paulo: GenForense, 2026. p.274.

[7] Nesse sentido, Aline Terra anota que: *"(...) por outro lado, no que tange à declaração do devedor de não querer adimplir, embora não haja uma impossibilidade de prestar, há uma impossibilidade de o credor receber a prestação. Ao declarar que não adimplirá, o devedor viola a prestação devida porque impede que o credor a receba, o termo perde sua função, deixa de ser tutelado pelo ordenamento jurídico, e a prestação passa a ser imediatamente exigível".* (TERRA, Aline de Miranda Valverde. *O chamado inadimplemento antecipado. Revista de Direito Privado | vol. 60/2014 | p. 135 - 157 | Out - Dez / 2014 DTR\2014\17887.* p.10)

III.1 MORA, INADIMPLEMENTO ABSOLUTO E A TEORIA DO *ANTECIPATORY BREACH*

A qualificação da manifestação de *"desistência"* como inadimplemento antecipado pressupõe distinguir a mora do inadimplemento absoluto. No contexto das obrigações, mora e inadimplemento absoluto são fenômenos distintos do descumprimento contratual, assim como são distintos seus regimes jurídicos e suas consequências.

A mora configura inadimplemento relativo ou não definitivo, caracterizado pelo atraso ou cumprimento imperfeito da obrigação no tempo, forma ou lugar ajustados[8]. A prestação, contudo, permanece possível e útil ao credor. É, portanto, situação temporária e transitória, que não tem efeitos definitivos no programa contratual.

Por outro lado, o inadimplemento absoluto ocorre quando a prestação, devido à mora, se torna inútil ao credor, frustrando seu interesse creditório de maneira definitiva.[9] A mora converte-se em inadimplemento absoluto quando o cumprimento tardio deixa de ser útil ao credor; o mesmo efeito pode decorrer da recusa inequívoca do devedor em cumprir a obrigação. De acordo com Giovanni Ettore Nanni "*o inadimplemento absoluto consiste na irremediável inexecução da prestação, que se torna imprestável ao interesse creditório, o qual deixa cabalmente de ser satisfeito. Para conquistar o atributo de absoluto, é imperativo ser composto, ao menos, de dois elementos, que devem ser analisados conjuntamente: a) definitividade do não cumprimento e b) consequente inutilidade ao credor*"[10].

Com a declaração de que não cumprirá o contrato, a conduta do devedor fiduciante materializa o inadimplemento absoluto de suas obrigações. Não porque o cumprimento seja materialmente impossível, mas porque o devedor manifestou sua recusa inequívoca em cumprir a obrigação.

Essa é uma decorrência também do princípio da boa-fé objetiva. É que com a propositura da ação de resolução contratual, o devedor fiduciante pratica ato manifestamente incompatível com o cumprimento do programa contratual[11]. Essa conduta caracteriza *venire contra factum proprium*. Ora, o devedor fiduciante fruiu dos recursos do mútuo para quitar a compra e venda, imitiu-se na posse do imóvel e agora pretende se livrar das obrigações convencionadas em contrato unilateral de crédito.

---

[8] Art. 394 do Código Civil. Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.

[9] ALVIM, Agostinho. Da inexecução das obrigações e suas consequências. 2ª. ed. São Paulo: Saraiva, 1955, p. 65.

[10] NANNI, Giovanni Ettore. Inadimplemento absoluto e resolução contratual: requisitos e efeitos. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 91.

[11] A boa-fé objetiva, como regra de conduta, estabelece um elo de cooperação entre os sujeitos da obrigação, direcionando seus comportamentos à consecução do objetivo contratual. Cf.: COUTO E SILVA, Clóvis V. do. A obrigação como processo. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2007. p.33.

Esse conjunto de fatos dá ensejo ao inadimplemento absoluto, e não simplesmente à mora do devedor fiduciante. Como a recusa ao cumprimento é manifestada antes do vencimento da obrigação, caracteriza-se inadimplemento antecipado do devedor fiduciante.

Nesse contexto, deve ser aplicada a teoria do inadimplemento antecipado e iniciado o procedimento de execução extrajudicial, pois não cabe ao adquirente escolher o regime jurídico aplicável à relação jurídica, como se dispusesse de um direito potestativo. Admitir essa possibilidade produziria uma distorção sistêmica e normativa da aplicação da lei. Afinal, o tratamento atribuído àquele que confessa que não cumprirá o contrato não pode ser mais brando do que aquele aplicável a quem está em mora. Permitir que o devedor fiduciante, adquirente, possa escapar do campo de incidência do regime de execução da alienação fiduciária causa desequilíbrio contratual e repercute desfavoravelmente na economia do contrato[12].

A teoria do inadimplemento antecipado *(antecipatory breach)* não é novidade para o direito brasileiro e foi difundida pelo STJ por meio de acórdão de relatoria do ministro Ruy Rosado Aguiar[13], para quem o inadimplemento antes do tempo se dá quando o devedor pratica atos contrários ao cumprimento do contrato ou faz declarações expressas nesse sentido, acompanhadas de comportamento efetivo contra a prestação, de maneira que possa se concluir que o contrato não será cumprido[14].

A postura do devedor fiduciante direcionada à resolução do contrato caracteriza o rompimento da legítima expectativa do credor de ver a prestação adimplida, de modo que o credor pode executar o crédito e excutir a garantia antes do termo, em decorrência do comportamento do devedor fiduciante[15].

A *desistência* do adquirente caracteriza inadimplemento antecipado sob a ótica dos deveres inerentes à boa-fé, ainda que manifestada antes do termo, pois, ao expressar sua intenção de não pagar as parcelas do mútuo, sinaliza de forma inequívoca que não cumprirá suas obrigações. Essa conduta frustra a legítima expectativa do credor fiduciário, tornando a prestação inútil, e submete

---

[12] MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. Análise econômica do direito. tradução Rachel Sztajn. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2015.p. 414.

[13] STJ - REsp: 309.626 RJ. Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar Jr. 4ª Turma. Dje. 20/08/2001.

[14] AGUIAR JR., Ruy Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor: Resolução. 2ª ed., 2ª tiragem, Rio de Janeiro: Aide, 2004. p. 126.

[15] Nesse sentido, Anelise Becker: *"O credor pode (e muitas vezes deve) considerar o contrato rompido, a partir do repúdio inequívoco e total em adimplir ou da inabilitação voluntária para adimplir, podendo desde já promover a sua resolução e exigir perdas e danos, sem necessidade, portanto, de aguardar o momento em que a prestação, pelo advento do tempo, tornar-se-ia exigível"* (BECKER, Anelise. Inadimplemento antecipado do contrato. Revista do Direito do Consumidor. Vol. 12/1994. p.68-78. DTR/1994/398. p.6)

a relação ao procedimento de execução extrajudicial no Registro de Imóveis competente, previsto na Lei n. 9.514/97.

O STJ já reconheceu o inadimplemento antecipado nas relações com garantia fiduciária no passado. É digno de nota o acórdão do STJ de relatoria do Min. Paulo de Tarso Sanseverino, em que se decidiu que o negócio fiduciário se considera inadimplido quando o comportamento do devedor fiduciante for contrário à manutenção do contrato ou mesmo ao direito do credor fiduciário. Nesse contexto, o pedido de resolução do contrato garantido por propriedade fiduciária, ainda que não tenha havido mora no pagamento, configura quebra antecipada do contrato, de modo a possibilitar a aplicação do procedimento de excussão extrajudicial da garantia fiduciária[16].

A esse respeito, quando do julgamento do Tema 1.095, cujo objeto é a execução do crédito fiduciário segundo as regras especiais do art. 27 da Lei 9.514/97 – que observam a regra da vedação do pacto comissório, a que o art. 53 do CDC faz alusão –, o STJ novamente abordou a questão do *antecipatory breach*. Na oportunidade, o voto vista da Ministra Nancy Andrighi destacou que o "*inadimplemento não se restringe à ausência de pagamento no tempo, lugar e modo contratados, mas abrange também o comportamento contrário do devedor ao cumprimento da avença (quebra antecipada do contrato), manifestado por meio de resolução do contrato por impossibilidade superveniente de arcar com os valores contratados*"[17].

Esse entendimento é coerente com a posição firme do STJ a respeito do inadimplemento antecipado no âmbito dos contratos com garantia fiduciária, no sentido da necessária observância do procedimento de execução extrajudicial do crédito fiduciário[18]. Há diversos julgados do tribunal

---

[16]RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE) GARANTIDA MEDIANTE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE CULPA DO VENDEDOR. DESINTERESSE DO ADQUIRENTE. 1. Controvérsia acerca do direito do comprador de imóvel (lote), adquirido mediante compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, pedir a resolução do contrato com devolução dos valores pagos, não por fato imputável à vendedora, mas, em face da insuportabilidade das prestações a que se obrigou. 2. A efetividade da alienação fiduciária de bens imóveis decorre da contundência dimanada da propriedade resolúvel em benefício do credor com a possibilidade de realização extrajudicial do seu crédito. 3. O inadimplemento, referido pelas disposições dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, não pode ser interpretado restritivamente à mera não realização do pagamento no tempo, modo e lugar convencionados (mora), devendo ser entendido, também, como o comportamento contrário à manutenção do contrato ou ao direito do credor fiduciário. 4. O pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato ("*antecipatory breach*"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente. 5. Recurso Especial Provido. (STJ, REsp. n. 1.867.209/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. 3ª Turma, Dje. 08/09/2020.

[17] Voto vista da Min. Nancy Andrighi no REsp n. 1.991.498/SP, Relatoria Min. Marco Buzzi, 2ª Seção, Dje.26/10/2022.

[18]Nesse sentido, mais recentemente, a Ministra Nancy Andrighi reforçou o entendimento: Recurso especial. Ação de resolução de contrato c/c restituição de valores. Contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária. Negativa de prestação jurisdicional. Ausência. Pretensão de resilição unilateral. Inadimplemento antecipado. Incidência da lei nº 9.514/97. 1. Ação de resolução de contrato c/c restituição de valores ajuizada em 02/06/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 03/03/2022 e concluso em 15/12/2022. 2. O propósito recursal consiste em decidir sobre a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e a aplicabilidade do procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 na hipótese em que o adquirente manifesta sua intenção de resolver o

afastando a resolução contratual quando incompatível com o procedimento instituído pela Lei n. 9.514/97, nas hipóteses em que o devedor fiduciante promove a resolução judicial do contrato[19–20].

Logo, no enfrentamento do Tema 1.348, o STJ deve manter a coerência e a uniformidade com a jurisprudência do próprio tribunal, a fim de determinar que seja observado o procedimento traçado pela Lei n. 9.514/97 para as hipóteses de desistência do devedor fiduciante, uma vez que esta equivale ao inadimplemento antecipado.

Além da construção dogmática do inadimplemento antecipado e dos precedentes que especificamente reconheceram sua incidência nos contratos de crédito com garantia fiduciária, essa proposição encontra fundamento adicional em precedente do próprio STJ, cuja *ratio decidendi* definiu o regime jurídico aplicável à extinção forçada do crédito garantido por alienação fiduciária imobiliária.

Cumpre verificar, assim, se a particularidade do Tema 1.348 – a iniciativa do devedor antes da constituição em mora – basta para afastar a *ratio decidendi* do Tema 1.095 ou se constitui mera variação fática, insuficiente para alterar a aplicação do precedente.

---

contrato por dificuldades financeiras ("antecipatory breach"). 3. Nas obrigações sujeitas a termo, em regra, o credor somente poderá exigir o seu cumprimento na data do vencimento (arts. 331 e 939 do CC/02), de modo que o inadimplemento somente restará caracterizado caso não satisfeita a prestação no tempo convencionado. No entanto, é possível que antes do termo ajustado o devedor declare ao credor que não cumprirá a obrigação ou adote comportamento concludente no sentido do não cumprimento. Nessa hipótese, estará caracterizado o inadimplemento antecipado do contrato ("antecipatory breach of contract"). 4. No momento em que o adquirente manifesta o seu interesse em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, fica caracterizada a quebra antecipada, porquanto revela que ele deixará de adimplir a sua obrigação de pagar. Embora não se trate, ainda, de uma quebra da obrigação principal, o seu futuro incumprimento é certo, o que torna imperiosa a observância do procedimento específico estabelecido nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente. 5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido." (STJ, REsp 2.042.232-RN, rel. Min. Nancy Andrighi, 24/08/2023)

[19] Nesse sentido, confiram-se: AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS NOS TERMOS DA SÚMULA N. 543/STJ. DESCABIMENTO. NECESSIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO BEM. PREVALÊNCIA DA LEI N. 9.514/1997 ANTE O CDC. CRITÉRIO DA ESPECIALIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE SUPERIOR. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO JULGADO IMPROCEDENTE. 1. Controvérsia pertinente ao confronto entre o direito que assiste ao promitente comprador de promover a resilição unilateral do contrato de promessa de compra e venda no regime da incorporação imobiliária com base na Súmula n. 543/STJ, de um lado, e, de outro, a garantia da alienação fiduciária em garantia. 2. Existência de jurisprudência pacífica nesta Corte Superior no sentido de que o pedido de resilição dá ensejo à alienação extrajudicial do bem segundo as regras da Lei n. 9.514/1997, não se aplicando nesse caso o enunciado da Súmula n. 543/STJ. 3. Inexistência de distinção para o caso de ausência de mora do devedor, pois o próprio pedido de resilição configura quebra antecipada do contrato ("antecipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97. Precedente específico desta Turma. 4. Improcedência do pedido de restituição de parcelas pagas na espécie. Agravo interno improvido. (STJ, AgInt no REsp: 1.870.112 SP, 3ª Turma, Rel. Min. Humberto Martins Djs. 18/08/2023)

[20] Cf.: REsp nº 2.131.608/SP. Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, Dje.:12/05/2025; AgInt no AREsp 1.689.082/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020; STJ - REsp: 2.193.105 Rel. Min. Nancy Andrighi, Dje.: 27/03/2025)

IV. DEVER DE RESPEITO AO PRECEDENTE: O TEMA 1.095 E SUA *RATIO DECIDENDI*

O CPC estabeleceu o sistema de precedentes obrigatórios com o objetivo de conferir tratamento uniforme a situações semelhantes, promovendo segurança jurídica, isonomia e previsibilidade.

As teses jurídicas fixadas no julgamento de Recursos Especiais afetados para esse fim são importantes para a dinâmica prática dos precedentes obrigatórios ao imprimir celeridade de julgamento e tratamento uniforme dos casos idênticos. Nesses 10 anos de vigência do CPC, sua utilização tem facilitado a aplicação dos precedentes[21].

A vinculação, porém, não se limita às teses jurídicas fixadas, pois decorre também da sua *ratio decidendi*. A *ratio decidendi* é a parcela vinculante do precedente, constituída pela essência do raciocínio jurídico que é utilizado para decidir o caso concreto e orientar a solução dos casos análogos[22]. Ela é o parâmetro decisório para os casos análogos e o que vincula o juiz a observar o precedente.

No caso do Tema 1.348, o STJ deve aplicar a mesma *ratio decidendi* do Tema 1.095[23], que consiste no reconhecimento da prevalência do procedimento da Lei n. 9.514/97. Não se justifica, para afastá-la, invocar os termos do art. 53 do CDC, que reproduz a regra geral da vedação do pacto comissório, pois o art. 27 da Lei 9.514/97 já disciplina sua aplicação em termos compatíveis com a garantia fiduciária, inclusive para hipótese de desistência (=*inadimplemento antecipado)* do devedor fiduciante que promove a ação de resolução contratual.

É que a especialidade da lei não é definida pela situação processual em que se encontra o devedor fiduciante – *se em mora formal ou não –,* mas, sim, pela natureza da relação jurídica disciplinada pela lei especial.

O Tema 1.348 coloca a mesma questão sob outra roupagem. No Tema 1.095, a iniciativa do procedimento extrajudicial era do credor, após a constituição em mora do devedor; no Tema 1.348, a iniciativa é do devedor, antes da comprovação formal da mora, mediante certificação do

---

[21] Anotamos em outra oportunidade que: "*As teses jurídicas funcionam como facilitadores para a aplicação dos precedentes e, em alguma medida, identificam uma das hipóteses da ratio decidendi. A tese jurídica é o extrato da decisão que fixa um posicionamento que servirá de orientação aos casos futuros com idêntica questão de direito".* (MIRANDA, Victor Vasconcelos. Reclamação nos tribunais superiores: o controle do precedente judicial. São Paulo: Editora de Direito Contemporâneo, 2025. p. 179)

[22] ALVIM, Teresa Arruda; DANTAS, Bruno. *Precedentes, recurso especial e recurso extraordinário.* 7ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023. p. 332

[23] Tema 1.095/STJ: "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor" (STJ, 2ª Seção, relator Min. Marco Buzzi, j. 26/10/2022, Dje.: 19/12/2022)

oficial do Registro de Imóveis. A diferença existente é apenas de forma e não de substância. Afinal, em ambos os casos a obrigação não será cumprida e a garantia precisa ser excutida.

A *ratio decidendi* do Tema 1.095 assenta-se em fundamentos igualmente aplicáveis ao Tema 1.348, envolvendo a mesma questão jurídica: (i) a Lei n. 9.514/97 é perfeitamente compatível com o art. 53 do CDC, porque define critério de acertamento de haveres com observância da regra da vedação do pacto comissório, a que a lei consumerista faz alusão; (ii) caracterizado o inadimplemento do devedor fiduciante, deve ser observado o procedimento extrajudicial da lei para consolidação da propriedade fiduciária e excussão da garantia. No Tema 1.348, o inadimplemento antecipado se caracteriza pela declaração do devedor fiduciante de que não cumprirá o contrato.

Admitir solução distinta para o Tema 1.348 levaria a grave contradição: o devedor fiduciante poderia ir a juízo enquanto adimplente e requerer a resolução do contrato, hipótese em que seria afastado o procedimento da Lei n. 9.514/97 e autorizado o julgador a definir critério de liquidação caso a caso, partindo-se do equivocado pressuposto de que o art. 53 do CDC permitiria essa opção; ou, alternativamente, aguardar a iniciativa do credor fiduciário após a constituição em mora, hipótese em que seria aplicado o procedimento da lei especial. A iniciativa processual do próprio devedor passaria a determinar o regime jurídico aplicável ao inadimplemento. Essa assimetria antissistêmica não encontra fundamento na lei nem se compatibiliza com a coerência do sistema legal.

Além disso, os fundamentos centrais que levaram o STJ a reconhecer a prevalência da lei da alienação fiduciária e do procedimento de excussão extrajudicial da garantia estão igualmente presentes no Tema 1.348, uma vez que não há incompatibilidade entre esse regime e a regra da vedação do pacto comissório reproduzida no art. 53 do CDC. No julgamento do Tema 1.095, o STJ buscou uniformizar a interpretação da lei federal quanto à submissão do negócio fiduciário à lei especial, reconhecendo expressamente que não há antinomia entre as disposições do CDC e da Lei n. 9.514/97.

Como não existem modificações sociais, econômicas ou legais capazes de justificar a *superação* do precedente do STJ ou mesmo o estabelecimento de uma *distinção*, capaz de afastar a conclusão do Tema 1.095, deve ser respeitado o precedente obrigatório do tribunal, mantendo a coerência, uniformidade e estabilidade de suas decisões. Escapar desta conclusão é deslegitimar o próprio sistema de precedentes traçado pelo CPC, tornando-o ineficaz na busca pela segurança jurídica e previsibilidade. Assim, o STJ deve assegurar a aplicação da Lei n. 9.514/97 em respeito ao seu papel constitucional de uniformização da interpretação do direito.

V. CONCLUSÃO

A alienação fiduciária é o principal contrato de garantia real imobiliária do direito brasileiro, apto a garantir as mais diversas espécies de obrigação e vocacionado ao cumprimento de papel estrutural para a estabilidade do sistema de financiamento imobiliário. Dada a efetividade do procedimento de execução do crédito e de excussão do bem imóvel, essa garantia proporcionou queda de juros, alongamento dos prazos de financiamento e acesso à moradia, de maneira que todo movimento que fragilize sua aplicação compromete, simultaneamente, o custo de transação, dificulta o acesso ao crédito e restringe o financiamento habitacional.

A desistência manifestada pelo devedor fiduciante em relação ao contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária caracteriza inadimplemento antecipado, que importa na extinção forçada do contrato com base no procedimento instituído pelos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, cujas regras se conformam à vedação do pacto comissório de que trata o art. 53 do CDC.

A um, porque o contrato de compra e venda foi integralmente cumprido, restando pendente apenas o pagamento do empréstimo, garantido por alienação fiduciária, razão pela qual não há relação sinalagmática pendente passível de resolução. A dois, porque a propositura da ação pelo devedor fiduciante caracteriza inadimplemento antecipado, de modo que deve ser observado o procedimento de execução extrajudicial da garantia. A três, porque inexiste antinomia entre a lei da alienação fiduciária e o CDC capaz de justificar o afastamento da lei especial. A quatro, porque a *ratio decidendi* do Tema 1.095 do STJ é integralmente aplicável ao julgamento do Tema 1.348, e por isso, há de prevalecer o regime especial da Lei n. 9.514/97, que não é incompatível com o art. 53 do CDC.

A preservação desse procedimento se justifica por duas razões que se reforçam mutuamente: a coerência interna do sistema legal, que não admite que o devedor escolha arbitrariamente o regime jurídico aplicável ao seu próprio inadimplemento; e a racionalidade econômica, segundo a qual a integridade da garantia fiduciária é condição necessária à sustentação de um crédito habitacional acessível.

A coerência do sistema deve ser assegurada pelo STJ no cumprimento de sua função constitucional. A *ratio decidendi* do Tema 1.095 estabeleceu que a extinção forçada de contrato de financiamento para compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, por inadimplemento do devedor fiduciante, submete-se à Lei n. 9.514/97, afastada a aplicação do art. 53 do CDC. Isso porque a lei geral cede lugar à lei especial e porque o § 4º do art. 27 da Lei n.

9.514/97 já define critério de liquidação compatível com a vedação do pacto comissório, o que dispensa a criação casuística de outro critério para observá-la.

A *desistência* do contrato manifestada pelo devedor fiduciante, mediante ação de resolução ou por qualquer outra via, judicial ou extrajudicial, ainda que adimplente, caracteriza inadimplemento anterior ao termo e impõe a aplicação da *ratio decidendi* do Tema 1.095/STJ. Do contrário, haverá assimetria antissistêmica e ficarão afastados os parâmetros legais de previsibilidade e calculabilidade que asseguram a segurança jurídica dos contratos e o funcionamento regular do sistema de financiamento imobiliário.

Desta maneira, o Tema 1.348 deve ser resolvido mediante aplicação da Lei n. 9.514/97, prestigiando a lógica do sistema legal, a estabilidade das relações contratuais e a sustentação do crédito imobiliário nacional.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR JR., Ruy Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor: Resolução. 2. ed., 2. tiragem. Rio de Janeiro: Aide, 2004.

ALVIM, Agostinho. Da inexecução das obrigações e suas consequências. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1955.

ALVIM, Teresa Arruda; DANTAS, Bruno. Precedentes, recurso especial e recurso extraordinário. 7. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023.

BECKER, Anelise. Inadimplemento antecipado do contrato. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo, v. 12, p. 68-78, 1994.

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária: negócio fiduciário. 9. ed. São Paulo: GenForense, 2026.

COUTO E SILVA, Clóvis V. do. A obrigação como processo. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2007.

MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. Análise econômica do direito. Tradução de Rachel Sztajn. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

MIRANDA, Victor Vasconcelos. O crédito imobiliário, o CNJ e a escritura pública. Migalhas, coluna Migalhas Edilícias. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/420982/o-credito-imobiliario-o-cnj-e-a-escritura-publica. Acesso em: 20 nov. 2025.

MIRANDA, Victor Vasconcelos. Reclamação nos tribunais superiores: o controle do precedente judicial. São Paulo: Editora de Direito Contemporâneo, 2025.

NANNI, Giovanni Ettore. Inadimplemento absoluto e resolução contratual: requisitos e efeitos. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

TERRA, Aline de Miranda Valverde. O chamado inadimplemento antecipado. Revista de Direito Privado, São Paulo, v. 60, p. 135-157, out.-dez. 2014.