



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2426880 - BA (2023/0246765-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CIPASA CAMACARI CRI1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : MAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : TATIANNA VENTORIM GABRIELLI
AGRAVADO : GUSTAVO BALDOINO SANTOS MENEZES
ADVOGADOS : CAIO MARINHO BOAVENTURA SANTOS - BA035971
TÁCIO BRAGA CINTRA - BA040197
RAFAEL URPIA LIMA E SILVA - BA046484

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. TEMA Nº 1.095/STJ. INAPLICABILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, nem importa negativa de prestação jurisdicional, o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelos recorrentes, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. A teor da Súmula nº 284/STF, aplicada por analogia, é inadmissível o recurso especial, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.

3. Os impedimentos que obstruem a análise do recurso pela alínea "a" também prejudicam o exame do recurso especial interposto pela alínea "c" da norma constitucional.

4. O Tema Repetitivo nº 1.095/STJ somente se aplica aos casos de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, em que configurada hipótese de inadimplemento do devedor-fiduciante, devidamente constituído em mora. Precedentes.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2426880 - BA (2023/0246765-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CIPASA CAMACARI CRI1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO
LTDA
AGRAVANTE : MAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : TATIANNA VENTORIM GABRIELLI
AGRAVADO : GUSTAVO BALDOINO SANTOS MENEZES
ADVOGADOS : CAIO MARINHO BOAVENTURA SANTOS - BA035971
TÁCIO BRAGA CINTRA - BA040197
RAFAEL URPIA LIMA E SILVA - BA046484

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. TEMA Nº 1.095/STJ. INAPLICABILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, nem importa negativa de prestação jurisdicional, o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelos recorrentes, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. A teor da Súmula nº 284/STF, aplicada por analogia, é inadmissível o recurso especial, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.

3. Os impedimentos que obstruem a análise do recurso pela alínea "a" também prejudicam o exame do recurso especial interposto pela alínea "c" da norma constitucional.

4. O Tema Repetitivo nº 1.095/STJ somente se aplica aos casos de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, em que configurada hipótese de inadimplemento do devedor-fiduciante, devidamente constituído em mora. Precedentes.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CIPASA CAMAÇARI CRI1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e MAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre insurge-se contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA, assim ementado:

"Apelação Cível. Consumidor. Ação de Rescisão Contratual c/c Indenizatória. Compra e venda. Imóvel. Atraso na entrega. Extrapolação. Culpa da construtora pelo atraso na entrega. Restituição integral dos valores pagos. Súmula 543 do STJ. Culpa exclusiva do consumidor não demonstrada. Juros de mora. Cômputo desde a citação. Danos morais fixados pelo a quo. Sentença mantida. Recurso improvido" (e-STJ fl. 599).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 716-732).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 735-750), interposto com fundamento no art. 105, inciso III, "a" e "c", da Constituição Federal, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) arts. 489, § 1º, II, III, IV e V, e 1.022, II, e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil - porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de se manifestar acerca de aspectos relevantes da demanda suscitados em embargos de declaração; e

(ii) arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 - pois, *"para que seja realizada a rescisão do contrato e a devolução dos valores despendidos pelos Recorridos, é de rigor a observância das regras previstas nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97"* e *"não há que se falar em rescisão contratual e restituição de importâncias pagas, já que a regra específica da Lei n.º 9.514/97 não prevê essa hipótese"* (e-STJ fl. 744).

Alega ainda, ofensa aos arts. 402 e 403 do Código Civil e pugna pelo afastamento da condenação em danos morais.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 761-789).

O recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 790-805), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

O recurso não merece prosperar.

No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, II, III, IV e V, e 1.022, II, e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil), agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

Com efeito, da simples leitura do acórdão recorrido, às e-STJ fls. 628-641, nota-se que a Corte estadual solucionou a controvérsia de forma clara, integral e coerente, manifestando-se expressamente acerca (i) da alegada inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor; (ii) da alegada necessidade de suspensão em virtude do Tema nº 1.095/STJ; (iii) da alegada ausência de atraso na entrega da obra; (iv) da alegada necessidade de retenção de valores, e (v) da alegada ausência de danos morais.

Logo, não há falar em omissão simplesmente por ter o órgão julgador decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. MATÉRIA JORNALÍSTICA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO PELA NÃO CONFIGURAÇÃO DOS DANOS MORAIS. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não ficou configurada, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

2. O Tribunal de origem não reconheceu a configuração dos danos morais decorrentes da matéria jornalística, ante a não verificação de ocorrência de violação do direito de personalidade. Nesse contexto, para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido, seria imprescindível o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância extraordinária, consoante dispõe a Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp 1.439.955/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/6/2019, DJe de 13/6/2019)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE SEGURO. OMISSÃO NO ACÓRDÃO DE ORIGEM. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LIMITES DO RISCO CONTRATADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, deve ser afastada a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1.374.504/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/6/2019, DJe 14/6/2019)

No que se refere tocante aos arts. 402 e 403 do Código Civil, nota-se a patente deficiência de fundamentação no recurso, pois não foi demonstrado, sequer de modo implícito, de que maneira o acórdão recorrido teria violado os artigos de lei federal que aponta.

A deficiência na fundamentação do recurso atrai à hipótese a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"*.

No mesmo óbice processual (Súmula nº 284/STF), incide a alegação relacionada com os danos morais, desacompanhada de dispositivo legal pertinente ao tema.

Registre-se, ademais, que referido óbice processual impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVOS ALEGADOS VIOLADOS. SÚMULA 282/STF. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO.

(...)

3. A mera insurgência desacompanhada de argumentação jurídica a sustentá-la configura fundamentação deficiente e torna incompreensível a controvérsia, que, em sede de especial, cinge-se, nos termos das alíneas 'a' e 'c' do permissivo constitucional, à demonstração fundamentada de contrariedade ou negativa de vigência pelo tribunal a quo à legislação ou

tratado federal e à divergência interpretativa, o que absolutamente no caso em apreço não aconteceu. Na espécie, faz-se inarredável a incidência da Súmula 284 do STF: 'É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia'.

(...)

6. Agravo regimental não provido."

(AgRg no Ag 1369415/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/9/2011, DJe de 4/10/2011)

Quanto ao mais (arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997), o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte no sentido de que o Tema nº 1.095 /STJ não se aplica aos casos em que configurado o inadimplemento do vendedor por atraso na entrega da obra, consoante se observa dos seguintes precedentes:

"PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DOS ADQUIRENTES. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO EM DESCONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. ATO ILÍCITO. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO, NOS MOLDES LEGAIS. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Nos termos da jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, no sentido de que, '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). Ademais, a jurisprudência desta Corte é uníssona no sentido de que há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional. 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. A não observância dos requisitos do art. 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça torna inadmissível o conhecimento do recurso com fundamento na alínea c do permissivo constitucional.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao Recurso Especial."

(AREsp 2.827.976/AL, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL LACUNOSA OU DEFICIENTE. DANO MORAL. REEXAME DE ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior está consolidada no sentido de não haver prestação jurisdicional deficiente por ofensa ao art. 1.022 do CPC /2015, quando o Tribunal local dirimiu, fundamentadamente, as questões suscitadas, ainda que de forma diversa à pretendida pela parte.

2. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar lesão extrapatrimonial, como reconhecido pela Corte de origem' (AgInt no AREsp 1.698.841/MS, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1º/03/2021, DJe de 22/03/2021).

3. Na hipótese dos autos, a Corte local reconheceu a existência de dano moral indenizável. Alterar esse entendimento demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é inviável em recurso especial.

4. Os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 estabelecem procedimento específico para a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e posterior alienação do imóvel em leilão público, nas situações de inadimplemento ou desistência imotivada do devedor fiduciante. No caso dos autos a rescisão do contrato foi motivada pela inadimplência da empresa ré, o que atrai a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 2.064.042/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022)

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 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/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, 'é deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF' (AgInt no REsp n. 1.772.010/CE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 21/10/2019), essa é a situação dos autos.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2.1. No caso, a rescisão do contrato, segundo as instâncias ordinárias, decorreu de culpa exclusiva do promitente vendedor, presente o atraso na entrega da obra.

2.2. Para descaracterizar o atraso na entrega da obra, imputando culpa aos adquirentes pela rescisão contratual e, por conseguinte, possibilitar a aplicação da Lei n. 9.514/1997, em detrimento do CDC, seria preciso reexaminar fatos e provas, inadmissível no âmbito do recurso especial.

3. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/1997 quando o 'devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos' (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que foi observado pela Corte local.

4. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 2.536.904/RO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 20/6/2024)

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESILIÇÃO POR INICIATIVA DA PROMITENTE COMPRADORA. INSURGÊNCIA DA INCORPORADORA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO ACESSÓRIO CELEBRADO COM INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SÚMULA 543/STJ ADOTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA 283 /STF. TEMA 1.095/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514 /1997. INAPLICABILIDADE DIANTE DO INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR /CREDOR FIDUCIÁRIO.

1. O Tribunal de origem proferiu o entendimento segundo o qual a Lei n. 9.514/1997 somente regula a rescisão contratual em razão da inadimplência do comprador/financiado, sendo plenamente cabível o Código de Defesa do Consumidor, de forma subsidiária, naquilo que não lhe for conflitante.

2. O Tribunal a quo aplicou ao caso a parte inicial da Súmula n. 543 do STJ, segundo a qual, 'Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor,

deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento'.

3. Observa-se das razões recursais que a incidência da Súmula 543/STJ não foi impugnada pelo recorrente, o que atrai a incidência da Súmula 283/STF.

4. O acórdão recorrido encontra-se no mesmo sentido da jurisprudência desta Corte, segundo a qual a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 nas hipóteses de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.

5. Não se aplica à hipótese dos autos, em que houve o inadimplemento do vendedor/credor, o Tema 1.095 dos recursos repetitivos, cuja tese jurídica é a seguinte: 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 n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (grifei).

Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp 1.948.628/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024)

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, não cabendo a majoração prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil por já estar no limite máximo estabelecido no § 2º do mesmo dispositivo legal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.426.880 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0246765-0

Número de Origem:
80584135120208050001

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CIPASA CAMACARI CRI1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

AGRAVANTE : MAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : TATIANNA VENTORIM GABRIELLI

AGRAVADO : GUSTAVO BALDOINO SANTOS MENEZES

ADVOGADOS : CAIO MARINHO BOAVENTURA SANTOS - BA035971

TÁCIO BRAGA CINTRA - BA040197

RAFAEL URPIA LIMA E SILVA - BA046484

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de outubro de 2025