



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2559524 - AP (2024/0031452-0)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO
ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ANULAÇÃO/RESCISÃO POR ERRO E DOLO DAS RÉS. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. 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.

1.1. A Corte estadual, por maioria de votos, sedimentou que inexistiu inadimplemento contratual do comprador, mas sim erro substancial do adquirente decorrente de propaganda enganosa das agravantes sobre as características do empreendimento imobiliário, motivo pelo qual admitiu a anulação do contrato e a restituição dos valores pagos pelo agravado com fundamento na legislação civil e no Código de Defesa do Consumidor, em detrimento da Lei n. 9.514/1997. Para caracterizar o inadimplemento contratual do comprador agravado e, por conseguinte, possibilitar a aplicação da Lei n. 9.514/1997, em substituição do CDC e do CC /2002, seria preciso reexaminar fatos e provas, inadmissível no âmbito do recurso especial.

2. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/1997 especificamente 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). No caso, a culpa pela anulação/rescisão foi atribuída aos responsáveis pelo empreendimento, réus.

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

4. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 284 do STF e 5, 7 e 83 do STJ. Além disso, "decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial" (AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES – Desembargador convocado do TRF 5ª Região –, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2559524 - AP (2024/0031452-0)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO
ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ANULAÇÃO/RESCISÃO POR ERRO E DOLO DAS RÉS. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. 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.

1.1. A Corte estadual, por maioria de votos, sedimentou que inexistiu inadimplemento contratual do comprador, mas sim erro substancial do adquirente decorrente de propaganda enganosa das agravantes sobre as características do empreendimento imobiliário, motivo pelo qual admitiu a anulação do contrato e a restituição dos valores pagos pelo agravado com fundamento na legislação civil e no Código de Defesa do Consumidor, em detrimento da Lei n. 9.514/1997. Para caracterizar o inadimplemento contratual do comprador agravado e, por conseguinte, possibilitar a aplicação da Lei n. 9.514/1997, em substituição do CDC e do CC /2002, seria preciso reexaminar fatos e provas, inadmissível no âmbito do recurso especial.

2. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/1997 especificamente 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). No caso, a culpa pela anulação/rescisão foi atribuída aos responsáveis pelo empreendimento, réus.

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

4. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 284 do STF e 5, 7 e 83 do STJ. Além disso, "decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial" (AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES – Desembargador convocado do TRF 5ª Região –, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 824/830) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, as agravantes defendem a inaplicabilidade das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

No mérito, sustentam dissídio jurisprudencial e contrariedade aos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afirmando que, na hipótese de compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, a rescisão do ajuste seria inviável e a restituição de eventual saldo em favor da parte recorrida deveria observar as disposições da Lei de Alienação Fiduciária, em detrimento do CDC.

Ao final, pedem a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ fl. 842).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

As agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 818/820):

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ante a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 747/755).

O acórdão do TJAP traz a seguinte ementa (e-STJ fl. 455):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - NEGÓCIO JURÍDICO - ERRO SUBSTANCIAL QUANTO AO OBJETO DO CONTRATO - ANULAÇÃO - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS - SÚMULA Nº 543 DO STJ - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - SENTENÇA MANTIDA. 1) O negócio jurídico deve ser analisado com observância da boa-fé objetiva, que impõe o cumprimento dos deveres anexos inerentes ao contrato, mesmo quando não expressos em cláusulas, dentre eles os direitos à informação adequada, cooperação e proteção ao consumidor; 2) Se da análise do caso concreto restar confirmada a prática abusiva, impõe-se a anulação do contrato por erro substancial quanto ao objeto, bem como a restituição integral das parcelas pagas pelo comprador e a indenização dos danos morais por ele sofridos; 3) Não há reparo a fazer na sentença que fixa adequadamente o valor referente ao dano material e atende às balizas desta Corte na estipulação da indenização por danos morais; 4) Apelo conhecido e desprovido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 668/673).

No recurso especial (e-STJ fls. 684/698), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, as recorrentes requereram, preliminarmente, a concessão de efeito suspensivo à insurgência.

Aduziram dissídio jurisprudencial e ofensa aos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afirmando que, na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, a restituição de eventual saldo em favor da parte recorrida deveria observar as disposições da Lei de Alienação Fiduciária, em detrimento do CDC.

No agravo (e-STJ fls. 764/768), afirmam a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 787/793).

É o relatório.

Decido.

A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é 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).

O Tribunal de origem, com base nos elementos de prova, concluiu que inexistiu inadimplemento do recorrido a justificar a aplicação da Lei de Alienação Fiduciária na rescisão contratual, mas sim propaganda enganosa das recorrentes referente às características do empreendimento imobiliário. Confira-se (e-STJ fl. 671):

Portanto, apenas no caso em que a resolução do contrato tenha por fundamento o inadimplemento do consumidor afasta-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, prevalecendo o regramento previsto na Lei n.º 9.514/1997.

Não é esta a hipótese deste feito, uma vez que a ação, e, consequentemente, o pedido de anulação do contrato firmado, está baseada na ocorrência de propaganda enganosa, e não na inadimplência do adquirente.

Inaplicável, pois, a tese fixada no tema 1.095 do STJ, mantendo-se a incidência do estatuto consumerista para o deslinde da questão.

Para dissentir dessa conclusão, a fim de caracterizar a mora do adquirente, seria necessário revolver o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Diante de tal premissa fática, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, ao aplicar o CDC em detrimento da Lei de Alienação Fiduciária no procedimento de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário, motivo pelo qual incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica como óbice tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige, além da indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015, ônus dos quais a parte recorrente não se desincumbiu.

Desprovido o recurso, descabe cogitar de efeito suspensivo.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Na origem, trata-se de "ação ordinária anulatória de negócio jurídico viciado (por erro e dolo) c/c danos morais e tutela de evidência" proposta por Renan Lima Monteiro, ora agravado, contra Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. e VLX Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Busca o autor anular "Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários e outras garantias", asseverando que teria sido enganado quanto ao valor do lote adquirido e sobre a natureza do empreendimento, ao invés de um condomínio disciplinado pela Lei n. 4.591/1964, o imóvel estaria inserido em um loteamento fechado amparado na Lei n. 6.766/1979.

O autor requereu:

(i) a **anulação** do contrato de compra e venda;

(ii) o retorno das partes ao *status quo ante*;

(iii) a restituição pelas rés dos valores recebidos, no total de R\$ 43.827,28 (quarenta e três mil e oitocentos e vinte sete reais e vinte e oito centavos), acrescidos de correção monetária e juros de 1% ao mês, desde a data do pagamento de cada parcela;

(iv) a condenação das réus em danos morais.

O pedido foi julgado procedente nas instâncias ordinária diante do comprovado erro substancial quanto ao objeto do negócio e ao efetivo valor do negócio jurídico, além de verificada ilegal venda casada. Após demonstrar as diferenças práticas e jurídicas entre condomínio e loteamento fechado, assim concluiu a sentença (e-STJ fl. 373/374):

Dos acontecimentos narrados pelo autor e teor dos documentos juntados ao processo, constata-se que as rés não agiram conforme as regras de lisura e da boa-fé contratual, posto que propagandearam venda de lotes em condomínio, mas celebraram contrato sem prestar aos adquirentes/autores as informações necessárias de que tratava-se, na verdade, de empreendimento com características de loteamento fechado.

Também vê-se que as parcelas dos cálculos de efeitos de um financiamento, com uso da tabela price, adquirido pelas rés junto a uma instituição financeira, sem a participação direta dos autores. Além dos encargos cobrados nesse financiamento estarem sendo repassados aos autores, as parcelas ainda sofre incidência de outros encargos, cumulação que, a meu ver, é ilegal, considerando que a contratação de um empréstimo junto a uma instituição financeira é normalmente utilizado para pagamento à vista e sendo assim, não poderia ser mais utilizado uma novo índice de correção do saldo devedor ou sobre as parcelas.

Além disso, configurada está a chamada venda casada, art. 39, I, do CDC, tendo em vista que de forma obscura foi imposta ao autora a contratação do seguro prestamista, tendo as rés como beneficiárias, suprimindo os autores, a faculdade de optar ou não pela contratação desse serviço.

Comprovado vício no contrato, não podem as rés se beneficiarem do que já foi pago, máxime, quando o vício perpetrado atingiu o negócio jurídico no próprio plano da existência, uma vez que, os aspectos da venda remetem a loteamento fechado – desde que autorizado pelo poder público, quando a proposta, divulgada amplamente nos meios de comunicação, à época do lançamento do empreendimento, indicava tratar-se condomínio fechado.

Por isso, constatado que as rés deram causa à extinção do negócio jurídico, uma vez que não esclareceram a real situação do objeto do contrato, o valor probante desses documentos foram retirados. Pelo que deve ser declarado nulo o negócio jurídico, retomando as partes aos *status quo ante*, cabendo às rés a responsabilidade pela restituição integral dos valores dispendidos com a compra, porque deram ensejo à resolução.

O TJAP, por maioria, vencido o Relator, negou provimento à apelação das rés, observando *"que restou demonstrada a conduta desleal dos apelantes, que amplamente divulgaram o produto como condomínio, o qual, em tese, entrega maior segurança, privacidade, conforto, lazer e acesso restrito aos moradores. Nesse sentido, deixaram de prestar informação essencial e transparente sobre o bem adquirido, nos termos dos arts. 6º, IV, e 31 do CDC"* (e-STJ fl. 463), o que corretamente ensinaria a *"devolução integral dos valores quitados pelos apelados, diante da culpa exclusiva do vendedor, nos termos da Súmula nº 543 do STJ"* (e-STJ fl. 463).

Como destacado, a Corte estadual sedimentou que inexistiu inadimplemento contratual do comprador, mas sim erro substancial do adquirente oriundo de propaganda enganosa das agravantes sobre as características do empreendimento imobiliário, motivo pelo qual admitiu a rescisão contratual e a restituição dos valores pagos pelo agravado com fundamento na legislação civil e no Código de Defesa do Consumidor, em detrimento da Lei n. 9.514/1997 (e-STJ fls. 463/472). No caso, portanto, a culpa pela anulação/rescisão foi atribuída aos responsáveis pelo empreendimento, réus.

Para caracterizar a mora do comprador, seria necessário novo exame de matéria fático-probatória, medida inviável em recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Definido o contexto fático dos autos, constata-se que o entendimento do TJAP se alinha com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual se aplicam as disposições da Lei n. 9.514/1997 especificamente quando "o fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora" (AgRg no Ag n. 550.820/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/3/2011, DJe 23/3/2011), o que, frise-se, não ocorreu nestes autos.

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SÚMULAS N. 283 E 284/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AFASTAMENTO. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

[...]

2. Na forma da jurisprudência do STJ, "diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador" (AgInt no AREsp 1689082/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 20/11/2020).

3. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.897.399/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 4/10/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC." (AgInt no REsp 1848934/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/05/2020, DJe 25/05/2020).

2. As conclusões da Corte local em relação ao descumprimento contratual, e inexistência de caso fortuito ou força maior a fim de justificar o atraso na entrega da obra; não podem ser revistas por esta Corte Superior, pois demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.724.267/DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2020, DJe de 1/12/2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL ALEGADAMENTE VIOLADOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CLARA E PRECISA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE

IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97 AFASTADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

[...]

2. Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 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.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ASSEMBLEIA GERAL. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. AFASTAMENTO DA MORA. LEI 9.514/1997, ART. 27, § 4º. APLICAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE.

[...] 2. A decisão tomada pelos adquirentes em assembleia geral, considerada válida pelas instâncias ordinárias, obriga os demais quanto à prorrogação do termo final da obra, afastando a mora da empreendedora a ensejar a rescisão do contrato.

3. Descaracterizado o inadimplemento, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor ao caso dos autos, diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 975.829/SE, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/9/2017, DJe 3/10/2017.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CADEIA DE FORNECIMENTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. MORA ANTECIPADA DO ADQUIRENTE. INOVAÇÃO RECURSAL. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. CARACTERIZAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DO ADQUIRENTE. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

6. Para caracterizar o inadimplemento contratual do comprador agravado 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.

7. 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.

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

8. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das

Súmulas n. 284 e 283 do STF e 5, 7 e 83 do STJ. 9. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp n. 2.078.964/SP, de minha Relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 20/11/2023, DJe 28/11/2023.)

A jurisprudência da Segunda Seção desta Corte Superior, após o julgamento do Tema Repetitivo n. 1.095/STJ, manteve o entendimento de que a mora do comprador é pressuposto para o afastamento do CDC e para a aplicação da Lei n. 9.514/1997, nos casos de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário com pacto fiduciário.

Transcrevo, mais uma vez, o precedente qualificado aqui mencionado: "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).

Estando o acórdão impugnado conforme a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Sobre o dissídio jurisprudencial da Lei n. 9.514/1997, vale frisar que a decisão monocrática do Agravo Interno no Recurso Especial n. 1.865.396/SP, de relatoria da Ministra NANCY ANDRIGHI (e-STJ fls. 695/696), não serve para comprovar o alegado dissenso interpretativo. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECURSO ESPECIAL FUNDADO EM DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA COMO PARADIGMA. DIVERGÊNCIA NÃO COMPROVADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES – Desembargador convocado do TRF 5ª Região –, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. ERRO MÉDICO. REEXAME DE FATOS. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. NÃO CABIMENTO.

[...]

3. As decisões monocráticas são imprestáveis à comprovação do dissídio jurisprudencial.

4. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 964.261/SC, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 16/11/2016.)

Com relação ao precedente de fls. 696/697 (e-STJ), constatou-se a inaptidão das razões recursais (Súmula n. 284/STF), visto que a parte não realizou o adequado cotejo analítico, com a indicação de circunstâncias que assemelhem e identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), uma vez que seus argumentos limitaram-se à transcrição da ementa do julgado considerado divergente, o que não basta.

Nesse contexto:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Ausência de comprovação do alegado dissídio jurisprudencial, nos termos dos artigos 1.029, CPC/15 e 255 do RISTJ. Além de a parte recorrente não haver indicado, de maneira clara e expressa, os dispositivos de lei objeto de interpretação divergente pelo Tribunal de origem, o que atrai a incidência do óbice contido na Súmula 284/STF, também não realizou o necessário cotejo analítico dos arestos apontados como dissonantes, sendo certo que a mera transcrição de ementas não se revela suficiente para a consecução de tal finalidade.

[...]

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.796.925/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/5/2019, DJe 4/6/2019.)

Ainda que assim não fosse:

(i) "a incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp n. 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe 7/12/2018), e

(ii) "encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83 do STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial, tanto pela alínea 'a' como pela alínea 'c', a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 741.863/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 1º/4/2020).

Assim, não prosperam as alegações deduzidas, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.559.524 / AP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0031452-0

Número de Origem:
00358319220168030001

Sessão Virtual de 03/09/2024 a 09/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO
ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO -
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO
ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta em 09/09/2024.

Brasília, 09 de setembro de 2024

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0031452-0

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no
AREsp 2.559.524 /
AP

Número Origem: 00358319220168030001

PAUTA: 03/12/2024

JULGADO: 03/12/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA DO SOCORRO LEITE DE PAIVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO
ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Defeito, nulidade ou anulação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO
ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

O presente feito foi retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0031452-0 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 2.559.524 /
AP

Número Origem: 00358319220168030001

PAUTA: 11/03/2025

JULGADO: 11/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO
ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Defeito, nulidade ou anulação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO
ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0031452-0

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no
AREsp 2.559.524 /
AP

Número Origem: 00358319220168030001

PAUTA: 11/03/2025

JULGADO: 18/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO

ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Defeito, nulidade ou anulação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO

ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Relator.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0031452-0

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no
AREsp 2.559.524 /
AP

Número Origem: 00358319220168030001

PAUTA: 11/03/2025

JULGADO: 08/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO

ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Defeito, nulidade ou anulação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO

ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0031452-0

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no
AREsp 2.559.524 /
AP

Número Origem: 00358319220168030001

PAUTA: 11/03/2025

JULGADO: 22/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JURACI GUIMARÃES JUNIOR

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO
ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Defeito, nulidade ou anulação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VLX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : RENAN LIMA MONTEIRO
ADVOGADO : GRACE KELLY LIMA MONTEIRO - AP002198

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

C542245155191129542245@ 2024/0031452-0 - AREsp 2559524 Petição : 2024/0051122-3 (AgInt)