



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2145255 - SP (2024/0181120-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : JARDIM DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE LTDA
ADVOGADA : MICHELLE CABRERA HALLAL - SP209959
RECORRIDO : GILBERTO PINHEIRO GONCALVES
ADVOGADOS : ORISON MARDEN JOSÉ DE OLIVEIRA - SP089720
MURILO ORLANDI FRIGO - SP431656

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL IMOBILIÁRIA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. INAPLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/1997 POR DESVIRTUAMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve sentença de procedência parcial em ação de rescisão contratual cumulada com devolução dos valores pagos; decisão no STJ: conhecido em parte e desprovido.
2. A controvérsia versa sobre rescisão contratual de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, devolução de parcelas, encargos de posse e taxa de fruição, diante de dificuldades financeiras da compradora.
3. O Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, fixou restituição de 80% dos valores pagos, retenção de 20%, correção desde cada desembolso, juros desde o trânsito em julgado, e responsabilizou a adquirente por encargos até a citação, com honorários de 10%.
4. A Corte de origem, por maioria, manteve a sentença, aplicou o CDC, afastou a Lei n. 9.514/1997 por desvirtuamento da alienação fiduciária, fixou encargos até a reintegração da posse e indeferiu taxa de fruição; embargos de declaração rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 1.022, I e III, do CPC pela rejeição dos embargos sem sanar contradição/erro material; (ii) saber se o art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997 foi indevidamente afastado ao reconhecer desvirtuamento pela identidade entre vendedor e credor fiduciário; (iii) saber se o art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997 deveria ser aplicado com consolidação e leilão; (iv) saber se o art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 rege a responsabilidade por tributos e encargos; (v) saber se é devida taxa de fruição até 0,75% ao mês para lote, conforme art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979; (vi) saber se há perdas e danos

por lucros cessantes, nos termos do art. 402 do CC; e (vii) saber se houve demonstração adequada de dissídio jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação do art. 1.022 do CPC: o Tribunal de origem enfrentou a alegada contradição, explicitou a compatibilidade entre sentença e acórdão e manteve o desprovimento dos embargos.

7. Incidem a Súmula n. 5 e 7 do STJ para afastar a pretensão de aplicar a Lei n. 9.514/1997, pois demandaria reexame de fatos e reinterpretação contratual.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a negativa de taxa de fruição ao contrato de 2012 envolvendo lote não edificado, sendo inaplicável o art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979.

9. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão da conclusão sobre ausência de lucros cessantes, em razão da inexistência de fruição econômica e de ocupação efetiva.

10. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação do art. 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta a alegada contradição e mantém o desprovimento dos embargos. 2. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ para afastar a pretensão de aplicação da Lei n. 9.514/1997, pois a revisão demanda reexame de fatos e reinterpretação contratual. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ para negar taxa de fruição em contrato anterior à Lei n. 13.786/2018 envolvendo lote não edificado. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão da conclusão sobre ausência de lucros cessantes. 5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por falta de cotejo analítico e similitude fática.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.029, § 1º, e 85, § 11; Lei n. 9.514/1997, arts. 22, § 1º, e 27, §§ 4º, 5º e 8º; Lei n. 6.766/1979, art. 32-A, I; CC, art. 402; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2368956/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1953303/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2145255 - SP(2024/0181120-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : JARDIM DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADA : MICHELLE CABRERA HALLAL - SP209959
RECORRIDO : GILBERTO PINHEIRO GONCALVES
ADVOGADOS : ORISON MARDEN JOSÉ DE OLIVEIRA - SP089720
MURILO ORLANDI FRIGO - SP431656

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL IMOBILIÁRIA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. INAPLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/1997 POR DESVIRTUAMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve sentença de procedência parcial em ação de rescisão contratual cumulada com devolução dos valores pagos; decisão no STJ: conhecido em parte e desprovido.
2. A controvérsia versa sobre rescisão contratual de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, devolução de parcelas, encargos de posse e taxa de fruição, diante de dificuldades financeiras da compradora.
3. O Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, fixou restituição de 80% dos valores pagos, retenção de 20%, correção desde cada desembolso, juros desde o trânsito em julgado, e responsabilizou a adquirente por encargos até a citação, com honorários de 10%.
4. A Corte de origem, por maioria, manteve a sentença, aplicou o CDC, afastou a Lei n. 9.514/1997 por desvirtuamento da alienação fiduciária, fixou encargos até a reintegração da posse e indeferiu taxa de fruição; embargos de declaração rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 1.022, I e III, do CPC pela rejeição dos embargos sem sanar contradição/erro material; (ii) saber se o art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997 foi indevidamente afastado ao reconhecer desvirtuamento pela identidade entre vendedor e credor fiduciário; (iii) saber se o art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997 deveria ser aplicado com consolidação e leilão; (iv) saber se o art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 rege a responsabilidade por

tributos e encargos; (v) saber se é devida taxa de fruição até 0,75% ao mês para lote, conforme art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979; (vi) saber se há perdas e danos por lucros cessantes, nos termos do art. 402 do CC; e (vii) saber se houve demonstração adequada de dissídio jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação do art. 1.022 do CPC: o Tribunal de origem enfrentou a alegada contradição, explicitou a compatibilidade entre sentença e acórdão e manteve o desprovemento dos embargos.

7. Incidem a Súmula n. 5 e 7 do STJ para afastar a pretensão de aplicar a Lei n. 9.514/1997, pois demandaria reexame de fatos e reinterpretação contratual.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a negativa de taxa de fruição ao contrato de 2012 envolvendo lote não edificado, sendo inaplicável o art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979.

9. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão da conclusão sobre ausência de lucros cessantes, em razão da inexistência de fruição econômica e de ocupação efetiva.

10. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação do art. 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta a alegada contradição e mantém o desprovemento dos embargos. 2. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ para afastar a pretensão de aplicação da Lei n. 9.514/1997, pois a revisão demanda reexame de fatos e reinterpretação contratual. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ para negar taxa de fruição em contrato anterior à Lei n. 13.786/2018 envolvendo lote não edificado. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão da conclusão sobre ausência de lucros cessantes. 5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por falta de cotejo analítico e similitude fática.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.029, § 1º, e 85, § 11; Lei n. 9.514/1997, arts. 22, § 1º, e 27, §§ 4º, 5º e 8º; Lei n. 6.766/1979, art. 32-A, I; CC, art. 402; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2368956/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1953303/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JARDIM DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com fundamento no

art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com devolução dos valores pagos.

O julgado foi assim ementado (fls. 195-196):

Apelação cível. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução dos valores pagos. Falta de condições financeiras da parte compradora para continuidade do negócio jurídico firmado entre as partes. Sentença de procedência parcial. Mérito. Contrato imobiliário com cláusula de alienação fiduciária. Não incidência do Tema 1095 do STJ. Desvirtuamento da cláusula de alienação fiduciária. Confusão entre credor fiduciário e vendedor. Inaplicabilidade da Lei nº 9.514/97. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Nova Lei do Distrato. Não incidência. Contrato firmado em 22/12/2012. Disposições da Lei nº 13.786/18 que alterou a Lei nº 4.591/64, apenas serão aplicadas aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor. Incidência dos princípios da irretroatividade e da segurança jurídica (artigo 6º e §1º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro). Adoção do princípio “tempus regit actum”. Desistência contratual por conveniência da compradora. Possibilidade. Devolução das parcelas pagas. Princípios da equidade e da boa-fé que regem as relações de consumo, bem como o do equilíbrio contratual. Aplicação dos artigos 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Sentença mantida, com determinação de restituição à parte autora, em parcela única, de 80% dos valores pagos com retenção de 20%. Juros de mora. Pedido de incidência a partir do trânsito em julgado. Sentença nesse sentido. Análise da pretensão prejudicada. Despesas com registro do contrato. Pedido de abatimento dos valores a serem devolvidos. Inadmissibilidade. Eventuais valores desembolsados a título de registro correspondem a despesas administrativas cujo ressarcimento já está acobertado pelo percentual de retenção fixado na r. sentença. Indenização pela ocupação/fruição do bem. Prevalência do voto vencedor da Terceira Juíza. Declaração de voto vencido do relator sorteado. Admissibilidade. Parte autora impediu a alienação e utilização do imóvel por outras pessoas. Pelo voto vencedor da terceira juíza, negativa de provimento ao apelo. Incabível a indenização pela fruição do bem. Resultado. Recurso não provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 280-288).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, I, III, do Código de Processo Civil, pois rejeitou embargos declaratórios sem sanar contradição/erro material quanto ao abatimento de tributos

e encargos até a reintegração da posse e sem reconhecer o provimento parcial do apelo;

b) 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, porque o acórdão afastou indevidamente a possibilidade de contratação da alienação fiduciária por pessoas físicas ou jurídicas, admitindo desvirtuamento pelo fato de vendedor e credor fiduciário se confundirem;

c) 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997, pois a decisão determinou rescisão contratual com restituição de parcelas, afastando o rito específico de consolidação e leilão com quitação da dívida e devolução apenas de eventual saldo;

d) 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, porquanto fixou responsabilidade por tributos e encargos até a reintegração de posse sem observar a regra legal de responsabilização até a imissão do fiduciário na posse;

e) 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979, visto que indeferiu a taxa de fruição até 0,75% ao mês para lotes, prevista para casos de resolução por fato do adquirente;

f) 402 do Código Civil, porque afastou indenização por fruição, embora haja perdas e danos por lucros cessantes decorrentes da privação do uso e exploração econômica do imóvel.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do STJ quanto ao Tema n. 1.095 do STJ (REsp 1.891.498/SP e REsp 1.894.504/SP), bem como quanto ao padrão de retenção de 25% e à incidência de taxa de fruição (REsp 1.723.519/SP; REsp 331.923/RJ), além de dissídio com precedentes do TJMG sobre taxa de fruição de 0,5% (Apelação Cível 1.0000.20.552211-3/001) e do TJRJ sobre retenção de 25% (Apelação Cível 0002930-82.2016.8.19.0209) (fls. 217-238).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, aplicando-se a Lei n. 9.514/1997 e o Tema n. 1.095 do STJ, afastando a rescisão e determinando a observância do rito legal de consolidação e leilão, com

devolução apenas de eventual saldo; que se reconheça a violação do 1.022 do CPC, sanando a contradição e retificando o dispositivo para constar o abatimento de tributos e encargos até a reintegração da posse e o provimento parcial; que se fixe a taxa de fruição de 0,75% ao mês e se majore a retenção aos patamares defendidos; e que se conceda efeito suspensivo, evitando cumprimento provisório com desembolso significativo até o julgamento final (fls. 212-239).

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que há inadmissibilidade do recurso especial por ausência de demonstração adequada do dissídio nos termos do art. 1.029 do CPC, que o acórdão não contrariou a Lei n. 9.514/1997 nem o art. 402 do Código Civil, que houve desvirtuamento da alienação fiduciária pela identidade entre vendedor e credor fiduciário, incidindo o Código de Defesa do Consumidor, e que não é devida taxa de fruição por se tratar de lote sem edificação, pugnando pelo não conhecimento e, subsidiariamente, pelo desprovimento do recurso, com majoração dos honorários (fls. 292-296).

O recurso especial foi admitido, com reconhecimento do atendimento dos pressupostos de admissibilidade, inclusive quanto ao prequestionamento e à demonstração de dissídio jurisprudencial, e indeferido o pedido de efeito suspensivo por ausência dos requisitos do *fumus boni iuris* e *periculum in mora* (fls. 297-304).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com devolução dos valores pagos em que a parte autora pleiteou a declaração de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, com restituição das parcelas pagas, correção monetária desde os desembolsos e juros de

mora, além da suspensão de cobranças e de inscrição em cadastros de inadimplentes, em razão de dificuldades financeiras para continuar no negócio.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou rescindido o contrato, condenou a ré a devolver 20% do montante total pago pela adquirente, de uma só vez, com correção monetária pela Tabela Prática desta Corte desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado, autorizou compensação de eventuais débitos de IPTU e tarifas incidentes até a citação e fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

A Corte estadual manteve, por maioria, a sentença, que assentou a inaplicabilidade da Lei n. 9.514/1997 diante do desvirtuamento da alienação fiduciária pela confusão entre vendedor e credor fiduciário, aplicou o Código de Defesa do Consumidor, determinou a restituição em parcela única de 80% dos valores pagos com retenção de 20%, reafirmou a responsabilidade do adquirente por tributos e tarifas até a reintegração de posse e readequou os honorários sucumbenciais para 15% sobre o valor da condenação, rejeitando embargos de declaração por ausência das hipóteses do art. 1.022 do CPC.

I - Da alegada violação do art. 1.022, I, III, do Código de Processo Civil

No que se refere ao ponto I, a recorrente sustenta violação do art. 1.022, I e III, do Código de Processo Civil, afirmando que o Tribunal de origem teria rejeitado os embargos de declaração sem sanar contradição e erro material existentes no acórdão de apelação. Alega, em síntese, que a sentença limitara o abatimento de tributos e encargos incidentes sobre o imóvel até a data da citação, ao passo que o acórdão teria ampliado tal marco temporal para “até a reintegração

da ré na posse do bem”, o que configuraria provimento parcial do recurso, sem que isso constasse do dispositivo. Sustenta, assim, que haveria contradição interna e erro material, não corrigidos pelo julgamento dos embargos.

Examinando-se o acórdão recorrido, verifica-se que a Corte estadual, ao enfrentar a matéria relativa aos encargos do imóvel, consignou expressamente que “são de responsabilidade da parte adquirente, até a reintegração da ré na posse do bem, eventuais débitos de IPTU e tarifas de água, esgoto e energia elétrica em aberto incidentes sobre o imóvel em questão, por se tratarem de encargos decorrentes da posse, devendo ser apurados em fase de liquidação de sentença” (fl. 213). Na sequência, ao concluir o julgamento da apelação, o Tribunal negou provimento ao recurso interposto pela ora recorrente (fl. 216).

Instado a se manifestar por meio de embargos de declaração, o Tribunal de origem esclareceu que “a determinação do abatimento de ‘IPTU ou de taxas e tarifas incidentes sobre o imóvel, vencidos até a data da citação da ré’ não caracteriza provimento parcial do recurso, vez que a sentença já havia definido o abatimento desses encargos” (fl. 284).

Dessa leitura, constata-se que o Tribunal local enfrentou diretamente a alegação de contradição e afastou a existência de vício, explicando que a disciplina dos encargos já estava contemplada na sentença e que a referência, no acórdão, à responsabilidade do adquirente até a reintegração na posse não implicou modificação do resultado do julgamento. Não se identifica, portanto, omissão, contradição ou erro material, mas apenas interpretação do alcance do comando sentencial e de sua compatibilidade com o acórdão.

Além disso, a fundamentação adotada permite compreender com clareza o que foi decidido: o Tribunal de origem manteve a solução da sentença quanto à compensação de encargos e reafirmou que tais despesas, por decorrerem da posse, incumbem ao adquirente até a retomada do bem pela vendedora, razão pela qual

concluiu pelo desprovimento do recurso. A motivação é suficiente e coerente, não se verificando incongruência lógica entre fundamentos e dispositivo.

Assim, não procede a alegada violação do art. 1.022, I e III, do Código de Processo Civil, uma vez que o acórdão recorrido apreciou a matéria suscitada, fundamentou a rejeição dos embargos declaratórios e tornou inteligível o conteúdo da decisão, inexistindo omissão ou contradição aptas a ensejar a nulidade do julgado.

II - Da alegada violação do art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997

A recorrente aponta violação do art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, ao argumento de que o acórdão recorrido teria afastado indevidamente a possibilidade de contratação da alienação fiduciária por pessoas físicas ou jurídicas, ao admitir o chamado “desvirtuamento” da garantia pelo simples fato de o vendedor e o credor fiduciário se confundirem na mesma pessoa.

O Tribunal de origem, entretanto, não afastou a aplicação da Lei n. 9.514/1997 com base em uma interpretação abstrata do art. 22, § 1º, mas a partir da análise das circunstâncias concretas do caso. No acórdão de apelação, consignou-se que, em tese, sendo o contrato registrado, seria aplicável a legislação específica, mas que, “no presente caso, há alegação de desvirtuamento da alienação fiduciária, porque o vendedor e o credor fiduciário são a mesma pessoa”, concluindo-se que, “nessas condições, está devidamente caracterizado o desvirtuamento da alienação fiduciária, visando evitar a desistência contratual” (fls. 208-209). A partir dessa premissa, o Tribunal local afastou a incidência da Lei n. 9.514/1997 e aplicou o Código de Defesa do Consumidor (fl. 210).

Nos embargos de declaração, o TJSP reiterou esse entendimento, destacando que a caracterização do desvirtuamento decorreu da confusão subjetiva

entre alienante e credor fiduciário, circunstância extraída do próprio contrato e do contexto da relação jurídica, reafirmando que tal situação autorizava o afastamento do regime da alienação fiduciária previsto na Lei n. 9.514/1997 (fls. 282-283).

Assim, a conclusão adotada pela Corte de origem quanto ao afastamento da alienação fiduciária não se funda em uma negativa abstrata de vigência do art. 22, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, mas na valoração das peculiaridades do negócio jurídico concreto, notadamente a identidade entre vendedor e credor fiduciário e o reconhecimento de que tal estrutura contratual teria sido utilizada para impedir a desistência do comprador. A pretensão recursal, ao sustentar que não há desvirtuamento e que a alienação fiduciária deveria ser preservada, implica, necessariamente, a revisão dessa premissa fática estabelecida pelo Tribunal de origem.

Desse modo, para acolher a tese recursal, seria indispensável reexaminar o contexto contratual e as circunstâncias fáticas que levaram o acórdão recorrido a concluir pela existência de desvirtuamento da alienação fiduciária, o que é vedado na via especial. Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 7 do STJ, segundo a qual é inadmissível o recurso especial quando a pretensão recursal demanda o reexame de fatos e provas.

Assim, não se conhece do recurso especial nesse ponto, em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Da alegada violação do art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido determinou a rescisão contratual com restituição de parcelas, afastando indevidamente o rito próprio da alienação fiduciária, que prevê a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, a realização de leilão extrajudicial e a devolução ao devedor apenas de eventual saldo remanescente.

O Tribunal de origem, contudo, não afastou a aplicação dos §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 a partir de interpretação abstrata da norma federal, mas com base na análise das circunstâncias concretas do contrato e da relação jurídica estabelecida entre as partes.

No acórdão de apelação, consignou-se que, em tese, sendo o contrato registrado, aplicar-se-ia a legislação específica, porém que, “no presente caso, há alegação de desvirtuamento da alienação fiduciária, porque o vendedor e o credor fiduciário são a mesma pessoa”, concluindo-se que, “nessas condições, está devidamente caracterizado o desvirtuamento da alienação fiduciária, visando evitar a desistência contratual” (fls. 208-209). A partir dessa premissa, a Corte estadual afirmou expressamente que “não há que se falar em aplicação da Lei nº 9.514/97 e sim do Código de Defesa do Consumidor” (fl. 210), tratando a hipótese como desistência contratual em relação de consumo.

Com base nesse enquadramento fático e jurídico, o Tribunal local manteve a rescisão do contrato e a restituição parcial dos valores pagos, entendendo cabível a retenção de 20% pela vendedora e afastando a aplicação do procedimento de consolidação e leilão previsto na Lei n. 9.514/1997 (fls. 210-211).

Assim, a conclusão alcançada quanto à inaplicabilidade do art. 27, §§ 4º e 5º, decorre diretamente da interpretação conferida ao contrato e da valoração das circunstâncias do caso concreto, notadamente da identificação de confusão entre alienante e credor fiduciário e da caracterização do ajuste como negócio desvirtuado.

Nesse contexto, para acolher a tese recursal e reconhecer a obrigatoriedade de observância do rito da Lei n. 9.514/1997, seria necessário, de um lado, reinterpretar as cláusulas contratuais para afastar a conclusão de desvirtuamento da alienação fiduciária, e, de outro, revisar as premissas fáticas

estabelecidas pelo Tribunal de origem quanto à natureza da relação jurídica e à finalidade do pacto. Tais providências esbarram nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois implicariam, respectivamente, a reinterpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Desse modo, o recurso especial não pode ser conhecido quanto a esse ponto.

IV - Da alegada violação do art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997

Como consequência lógica do que foi decidido no ponto anterior, também não se conhece da alegada violação do art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997.

O Tribunal de origem afastou a incidência do regime jurídico da alienação fiduciária não por interpretação abstrata da norma federal, mas a partir da análise do contrato e das circunstâncias do caso concreto, reconhecendo o desvirtuamento da garantia em razão da confusão entre vendedor e credor fiduciário e enquadrando a controvérsia como hipótese de rescisão contratual regida pelo Código de Defesa do Consumidor (fls. 208-210).

Com base nesse enquadramento, afirmou que “são de responsabilidade da parte adquirente, até a reintegração da ré na posse do bem, eventuais débitos de IPTU e tarifas de água, esgoto e energia elétrica em aberto incidentes sobre o imóvel em questão, por se tratarem de encargos decorrentes da posse, devendo ser apurados em fase de liquidação de sentença” (fl. 213).

A insurgência recursal, ao sustentar que deveria ser aplicada a regra do art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, pressupõe o reconhecimento de que o contrato se submete ao regime da alienação fiduciária e que não haveria desvirtuamento da garantia, o que implica, novamente, a revisão das premissas fáticas e da qualificação jurídica do negócio adotadas pela Corte de origem. Tal providência

demandaria o reexame do contexto contratual e das circunstâncias do caso, bem como a reapreciação da conclusão de que a relação não se rege pela Lei n. 9.514/1997, o que é vedado na via especial.

Desse modo, a alegada violação do art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 não pode ser conhecida, porquanto sua análise está indissociavelmente vinculada à revisão do entendimento firmado pelo Tribunal local acerca da natureza do contrato e da inaplicabilidade da legislação especial, atraindo, igualmente, os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

V - Da alegada violação do art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979

A recorrente aponta violação do art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979, ao sustentar que o acórdão recorrido teria indeferido indevidamente a taxa de fruição de até 0,75% ao mês incidente sobre lote não edificado, prevista para os casos de resolução do contrato por iniciativa ou culpa do adquirente.

O Tribunal de origem, contudo, afastou a cobrança de taxa de fruição com fundamento nas circunstâncias do caso concreto, destacando tratar-se de lote sem edificação e inexistir demonstração de exploração econômica ou de efetiva fruição do bem, além de reconhecer que a hipótese se insere no contexto de desistência contratual do comprador. Nesse sentido, consignou-se que “não é devida no caso concreto, porque é incontroverso se tratar de lote sem qualquer construção ou benfeitoria, não havendo possibilidade de exploração econômica imediata”, acrescentando que “embora transferida de imediato a posse do bem ao autor, não há notícia nos autos de efetiva ocupação do bem” (fls. 217-218).

Além disso, é incontroverso que o contrato foi celebrado em 22/12/2012, portanto em momento anterior à entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018, conhecida como Lei do Distrato, que introduziu o art. 32-A na Lei n. 6.766/1979.

O próprio acórdão recorrido reconheceu a inaplicabilidade da legislação superveniente ao caso, ao afirmar que as disposições da Lei n. 13.786/2018 apenas

se aplicam aos contratos firmados após a sua vigência, em observância aos princípios da irretroatividade e da segurança jurídica.

A solução adotada pelo Tribunal de origem, ao indeferir a taxa de fruição em contrato anterior à Lei do Distrato e relativo a lote não edificado, encontra-se em consonância com a orientação atual do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, nos contratos celebrados antes da vigência da Lei n. 13.786/2018, a desistência da compra de terreno sem edificação não autoriza, em regra, a cobrança de taxa de ocupação ou fruição, por não se presumir proveito econômico apto a justificar tal indenização. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO . LOTE NÃO EDIFICADO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER EM PARTE DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO . 1. A parte recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade. Reconsideração, em parte, da decisão da Presidência do STJ. 2 . **A atual jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa"** (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023) . Incidência da Súmula 83/STJ . 3. Agravo interno provido para conhecer em parte do agravo e negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp: 2368956 MS 2023/0168639-9, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 09/11/2023, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO . TAXA DE OCUPAÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO CONSENTÂNEO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. 1 . O entendimento firmado no âmbito das Turmas que integram a **Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.** 2. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp: 1953303 SP 2021/0222090-8, Terceira Turma, julgado em 13/06/2022, DJe de 17/06/2022, destaquei.)

Desse modo, a alegada violação do art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979 não se configura, pois a norma invocada é inaplicável ao contrato em exame, e a decisão recorrida está alinhada ao entendimento desta Corte acerca da impossibilidade de cobrança de taxa de fruição em contratos anteriores à Lei do Distrato envolvendo lote não edificado. Por essas razões, não se conhece do ponto, pelo óbice da Súmula n. 83 do STJ.

VI - Da alegada violação do art. 402 do Código Civil

No ponto VI, a recorrente aponta violação do art. 402 do Código Civil, ao sustentar que o acórdão recorrido teria afastado indevidamente a indenização por fruição do imóvel, embora configurados lucros cessantes decorrentes da privação do uso e da exploração econômica do bem.

O Tribunal de origem, contudo, ao apreciar a pretensão de cobrança de taxa de fruição, firmou conclusão a partir das circunstâncias concretas do caso, assentando que se trata de lote sem qualquer construção ou benfeitoria, inexistindo possibilidade de exploração econômica imediata. Registrou, ainda, que, embora tenha havido a transferência da posse, “não há notícia nos autos de efetiva ocupação do bem”, razão pela qual reputou indevida a indenização pelo período de fruição (fls. 217-218).

Desse modo, a conclusão quanto à inexistência de perdas e danos indenizáveis, a título de lucros cessantes, decorre da valoração das provas e da moldura fática delineada pelo Tribunal de origem, notadamente no que se refere à inexistência de uso efetivo do imóvel ou de proveito econômico por parte do adquirente. A pretensão recursal, ao afirmar que a simples privação do bem já configuraria, por si só, frustração de lucro indenizável, busca infirmar essas premissas fáticas e substituir a conclusão alcançada pela instância ordinária.

Nesse contexto, para se reconhecer a alegada violação ao art. 402 do Código Civil, seria indispensável reexaminar o quadro fático-probatório dos autos, a fim de verificar se houve ou não fruição econômica do imóvel e se existiriam lucros cessantes indenizáveis, providência vedada na via especial. Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, não se conhece da alegada violação do art. 402 do Código Civil, em razão do impedimento consubstanciado na Súmula n. 7 do STJ.

VII - Do alegado dissídio jurisprudencial

Quanto ao alegado dissídio jurisprudencial, também não merece conhecimento o recurso especial.

O recorrente limitou-se a indicar julgados que, em tese, adotariam entendimento diverso acerca da aplicação da Lei n. 9.514/1997 e da cobrança de taxa de fruição, sem, contudo, demonstrar de forma adequada a identidade fática entre os paradigmas colacionados e o caso dos autos. Não foi realizado o indispensável cotejo analítico, com a transcrição dos trechos pertinentes dos acórdãos confrontados e a explicitação precisa das circunstâncias que evidenciariam a similitude entre as situações jurídicas comparadas, nos termos exigidos pelo art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e pelo art. 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Além disso, como se extrai da fundamentação do acórdão recorrido, a solução adotada decorreu da análise das particularidades do contrato e da relação jurídica estabelecida entre as partes, especialmente quanto ao reconhecimento do desvirtuamento da alienação fiduciária e à inexistência de fruição econômica do lote, por se tratar de terreno sem edificação. Assim, a eventual divergência indicada pelo recorrente estaria assentada em premissas fáticas distintas, o que

impede o conhecimento do dissídio, pois a comparação entre julgados pressupõe identidade ou elevada similitude das situações examinadas, o que não se verifica na hipótese.

Some-se a isso que, conforme já explicitado nos pontos anteriores, a pretensão recursal esbarra nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, de modo que, ainda que se admitisse a existência de divergência formal, ela não poderia ser conhecida quando a solução da controvérsia depende da reinterpretação de cláusulas contratuais ou do reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Dessa forma, não se conhece do recurso especial também pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, em razão da ausência de demonstração adequada do dissídio jurisprudencial, da inexistência de similitude fática entre os julgados e da incidência dos óbices sumulares já apontados.

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 2% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.145.255 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0181120-6

Número de Origem:
10025103320218260066

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JARDIM DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE LTDA

ADVOGADA : MICHELLE CABRERA HALLAL - SP209959

RECORRIDO : GILBERTO PINHEIRO GONCALVES

ADVOGADOS : ORISON MARDEN JOSÉ DE OLIVEIRA - SP089720
MURILO ORLANDI FRIGO - SP431656

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026