



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2752741 - BA (2024/0361114-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
AGRAVANTE : MAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : WU COM BEM
AGRAVADO : LIU LI HONG
ADVOGADOS : LARISSA MUHANA DÁU COSTA - BA029779
CAMILA FIGUEIREDO DE ALMADA - BA053003

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DIANTE DO INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. SÚMULA 7/STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação do art. 1.022 do CPC.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda de bem imóvel não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.

3. 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, por esbarrar no óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

Agravo interno improvido.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2752741 - BA (2024/0361114-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.
AGRAVANTE : MAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : WU COM BEM
AGRAVADO : LIU LI HONG
ADVOGADOS : LARISSA MUHANA DÁU COSTA - BA029779
CAMILA FIGUEIREDO DE ALMADA - BA053003

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DIANTE DO INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. SÚMULA 7/STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação do art. 1.022 do CPC.

2. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda de bem imóvel não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.

3. 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, por esbarrar no óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A. e MAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial, nos termos da seguinte ementa (fl. 1.117):

CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. OMISSÃO. NÃO VERIFICADA. MORA CONSTRUTORA. AFASTAMENTO DA LEI 9.517/1997. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA assim ementado (fl. 687):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PRELIMINAR DE NÃO INCIDÊNCIA DO CDC. REJEITADA. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO TEMA 1095 STJ AO CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE IDENTIDADE ENTRE O CASO E A TESE REPETITIVA (EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DEVIDAMENTE REGISTRADO EM CARTÓRIO, A RESOLUÇÃO DO PACTO, NA HIPÓTESE DE INADIMPLENTO 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 CONSEQUENTE, A APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR). INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS. PRAZO DA LEI Nº 6.766/79. NÃO OPONÍVEL AOS ADQUIRENTES DOS LOTES. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS PARA 15 % (QUINZE POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DA CAUSA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Da preliminar de não incidência do CDC no presente caso. Alega a parte Apelante a impossibilidade de incidência do Código de Defesa do Consumidor, em razão de trata-se de Promessa de Compra e Venda de Imóvel com cláusula de alienação fiduciária e, por esta razão deveria, tão somente, se aplicar a legislação específica para o caso concreto, a qual seria a Lei 9.514/97.

Entende-se que não se aplica ao caso em questão o Tema 1095 STJ - REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022-, tendo em vista que, no presente caso, trata-se de rescisão contratual por culpa da construtora, ora parte Apelante em razão de atraso injustificado na entrega da obra. Dessa forma, pontua-se que inaplicáveis dispositivos específicos da Lei nº 9.514/97 – a exemplo do que ocorre nesta lide – inexistente motivo para afastar a legislação consumerista. Rejeita-se a preliminar.

Do mérito A relação entre as partes iniciou-se com a celebração, em 03/12/2013, de "Instrumento particular de compra e venda de imóvel, alienação fiduciária em garantia, emissão de cédulas de crédito imobiliário e outras avenças" (Id:15948455 e 15948456). O objeto do ajuste foi imóvel descrito como LOTEAMENTO VIVEA NOVA CAMAÇARI, quais sejam, quadra 26, lote 13; quadra 12, lote 13 e quadra 12, lote 12, conforme contratos de compra e venda.

As parcelas foram expressamente definidas em contrato (cláusulas 2.1.2 dos Quadros Resumos) e, em contrapartida, comprometeram-se as Apelantes a finalizar a obra e entregar o imóvel no prazo máximo de até 32 meses, conforme evidencia a cláusula 2.1.3(E) do instrumento contratual, bem como o cronograma de obra Id:15948460. Os autores, ora partes Apeladas, alegam atraso na entrega do imóvel e almejam a declaração de rescisão do contrato que fora concedida em sentença.

Percebe-se que não há, no contrato entre as partes, a previsão exata de entrega do bem. Constam, apenas, referências a "cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal". Caberia, então, aos Réus, ora Apelantes, apresentarem o cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal de Camaçari para, assim, comprovar que não descumpriram qualquer prazo contratual.

Registre-se que nenhum documento a respeito cronograma de obra emitido pela gestão municipal de Camaçari foi apresentado pelos Apelantes em sede de contestação (Id: 15948500). O documento (cronograma estimado de obras) indica novembro/2013 como mês 1 e prevê, como duração das obras civis, o período de 22 meses. A conclusão foi projetada, portanto, para julho/2016.

As partes Apelantes não lograram êxito em comprovar, nos termos do art. 373, II, a ocorrência dos imprevistos narrados e a sua efetiva influência no andamento das obras. Restou evidente dos autos que as partes Apeladas mesmo quando do ajuizamento da ação nunca veio a receber os imóveis, tendo em vista estarem inacabados por culpa do vendedor, no caso, os Apelantes.

As Apelantes invocam a aplicação da Lei n.º 6.766/79 para afastar a alegação de atraso da obra. Pelo art. 18, inciso V, desta lei a execução das obras de infraestrutura de um loteamento (vias de circulação, demarcação dos lotes, escoamento de águas pluviais etc) é de até 4 anos. Em alteração feita pela Lei n.º 14.118/2021 passou-se a admitir prorrogação do prazo por novos 4 anos. Tal prazo, no entanto, é o máximo. Nada impede que o loteador preveja cronograma mais célere. E se assim o fez não poderá, posteriormente, invocar a lei para tentar afastar previsão por si instituída.

Para o consumidor o prazo que importa é aquele previsto em contrato, que lhe é mais benéfico. O prazo previsto no art. 18, inciso V, da Lei 6.766/79 é voltado ao Poder Público, não sendo oponível aos adquirentes do lote.

Reconhecia a inadimplência da construtora quando a obrigação de entrega da unidade imobiliária na data apazada, não se aplica à hipótese vertente a cláusula

contratual referente à rescisão antecipada pelo consumidor, porquanto a rescisão sub examine não se deu por culpa ou foi causada pelos Apelados.

Havendo a inadimplência das vendedoras, ora Apelantes, estas não poderão aplicar os redutores previstos em contrato para as hipóteses de rescisão por culpa do adquirente, sob pena de violação à boa-fé objetiva e caracterização do *venire contra factum proprium*.

Considerando o não provimento do recurso e a consequente sucumbência recursal da parte Apelante, a teor do art. 85, §11º do CPC, majoro para o percentual de 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 791-810).

Nas razões do agravo interno, a parte agravante reitera a alegação de violação do art. 1.022 do CPC

Aduz, ainda, a inaplicabilidade das Súmulas 7 e 83 do STJ.

Sustenta, outrossim, que "a causa ensejadora para o ajuizamento da ação se deu efetivamente pela ausência de interesse da parte Agravada em promover a manutenção do contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, não cabendo assim a manutenção do entendimento no sentido de afastar a incidência dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 e a aplicabilidade dos efeitos da Súmula 543 do STJ, bem como resta consequentemente afastada a aplicabilidade da Súmula 83 do STJ conforme estabeleceu a decisão monocrática recorrida" (fl. 1.133).

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 1.142-1.148.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, na medida em que a parte agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Conforme demonstrado na decisão agravada, inexistente a alegada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos (fls. 712-716):

Primeiramente passemos a análise da preliminar de não incidência do CDC no presente caso. Alega a parte Apelante a impossibilidade de incidência do Código de Defesa do Consumidor, em razão de trata-se de Promessa de Compra e Venda de Imóvel com cláusula de alienação fiduciária e, por esta razão deveria, tão somente, se aplicar a legislação específica para o caso concreto, a qual seria a Lei 9.514/97. Nesse sentido, conforme já relatado, esta relatoria atendendo a determinação de sobrestamento dos feitos sobre a prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com

cláusula de alienação fiduciária em garantia, prolatou a decisão de Id:23134615, nos termos do Tema 1095 STJ.

Ocorre que, após a publicação do Acórdão com data de 19/12/2022 (Id:46776949) restou estabelecido a seguinte tese: 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. - Grifo Nosso.

Assim, entende-se que a tese firmada no citado tema não se aplica ao caso em questão. Isto porque, no presente caso, trata-se de rescisão contratual por culpa da construtora, ora parte Apelante em razão de atraso injustificado na entrega da obra. Dessa forma, pontua-se que inaplicáveis dispositivos específicos da Lei n.º 9.514/97 – a exemplo do que ocorre nesta lide – inexistente motivo para afastar a legislação consumerista.

[...]

Assim, o Código de Defesa do Consumidor é plenamente aplicável ao caso dos autos. Por essa razão, rejeita-se a preliminar de afastamento da incidência do CDC no presente caso.

Superada a questão preliminar, passemos a análise do mérito recursal.

[...]

Dessa forma, restou inconteste o atraso injustificado quanto ao término da obra, restando essa a motivação para que o MM magistrado de primeiro grau procedesse com a rescisão contratual, que ocorreu na data de 03/09/2018. Note-se ainda que, na data da rescisão contratual os Apelados, encontravam-se adimplentes com as prestações avenças, conforme as planilhas de Id: 15948495, 15948499, 15948500. Ocorre que as partes Apelantes não lograram êxito em comprovar, nos termos do art. 373, II, a ocorrência dos imprevistos narrados e a sua efetiva influência no andamento das obras. Nessa perspectiva, a existência de circunstância extraordinária (caso fortuito ou força maior) a repercutir na relação obrigacional entre as partes deveria ser cabalmente demonstrada nos autos, não sendo possível simplesmente presumi-la, como requer a apelante.

No mais, o acórdão prolatado pelo TJBA 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.

A propósito, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ESCRITURA PÚBLICA.

RESCISÃO. INADIMPLÊNCIA. VENDEDOR. CREDOR FIDUCIÁRIO. DIREITO À RESOLUÇÃO. ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/1997. INAPLICABILIDADE. MORA DA CONSTRUTORA. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que 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 nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor /credor fiduciário.

2. Alterar as conclusões do acórdão, para afastar o entendimento de que houve mora da empresa agravante, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.413.284/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024.)

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 n. 1.948.628/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE. MORA. DESCARACTERIZAÇÃO. CULPA. CREDOR FIDUCIÁRIO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PROCEDIMENTO. INAPLICABILIDADE.

1. A existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda de bem imóvel não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor /credor fiduciário.

2. Na hipótese, o inadimplemento contratual originário adveio do vendedor/credor fiduciário, que cobrou encargos indevidos do período da normalidade, a induzir o devedor fiduciante em mora, descaracterizada pelas instâncias ordinárias.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt nos EDcl no REsp n. 1.687.052/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023.)

Sobreleva notar que o Tema 1.095 dos recursos repetitivos não se aplica ao caso dos autos, justamente porque o Código de Defesa do Consumidor só é afastado na hipótese de inadimplemento do devedor. Confirma-se a tese jurídica consolidada:

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. (grifei) O Ministro Marco Buzzi, relator do REsp n. 1.891.498/SP, afetado como repetitivo, analisou amplamente a

controvérsia e, por fim, afastou expressamente a incidência dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 às hipóteses de inadimplemento do credor.

A seguir, cito trecho extraído do inteiro teor do voto proferido no referido julgamento, que fixou o Tema 1.095/STJ:

Do mesmo modo, não há como prevalecer o ditame especial da Lei nº 9.514/97 quando inexistir inadimplemento do devedor ou embora existente, não tenha o adquirente sido constituído em mora nos exatos termos do procedimento especial estabelecido nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Isso porque, o regramento especial estabelece, como requisitos mínimos para a sua deflagração, dívida "vencida e não paga, no todo ou em parte" E constituição em mora do fiduciante.

Na falta de qualquer desses requisitos, não se afigura aplicável o procedimento especial de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária pelo ditame da Lei nº 9.514/97.

(...)

Não se nega que inúmeras são as obrigações estabelecidas pelas partes em contratos de compra e venda imobiliária, sendo ínsito ao ajuste o dever de bem cumprir as determinações e encargos lá estabelecidos, ou seja, não se olvida que os contratos celebrados devem ser cumpridos ("pacta sunt servanda"), sendo a força obrigatória dos pactos consectário lógico do princípio da autonomia privada, positivado pelo legislador no art. 421 do Código Civil. Decorre da liberdade de contratar o dever de cumprimento dos pactos livremente celebrados. No entanto, o procedimento de resolução do contrato estabelecido na legislação especial só tem cabimento ante o inadimplemento, diga-se, não pagamento da dívida, no todo ou em parte pelo devedor fiduciário, por expressa disposição legal (artigo 26, caput). Não há como realizar interpretação diversa da estabelecida na lei quando tal normativo é imperativo. Assim, **o inadimplemento, para fins de aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, restringe-se à ausência de pagamento, pelo devedor fiduciário, no tempo, modo e lugar convencionados (mora), não estando abrangido o comportamento contrário à continuidade da avença.**

Por fim, 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, por esbarrar no óbice da Súmula 7 /STJ (AgInt no AREsp n. 2.536.904/RO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 20/6/2024).

Assim, não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.
É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.752.741 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0361114-0

Número de Origem:

05060277720188050039

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

AGRAVANTE : MAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

AGRAVADO : WU COM BEM

AGRAVADO : LIU LI HONG

ADVOGADOS : LARISSA MUHANA DÁU COSTA - BA029779

CAMILA FIGUEIREDO DE ALMADA - BA053003

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LOTE 01 EMPREENDIMENTOS S.A.

AGRAVANTE : MAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

AGRAVADO : WU COM BEM

AGRAVADO : LIU LI HONG

ADVOGADOS : LARISSA MUHANA DÁU COSTA - BA029779

CAMILA FIGUEIREDO DE ALMADA - BA053003

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de agosto de 2025