



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2803138 - GO (2024/0446821-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA
ADVOGADO : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
AGRAVADO : CARLOS CESAR ARRUDA SILVA
ADVOGADOS : ROGÉRIO MAGALHÃES DE ARAÚJO NASCIMENTO - GO024956
RENATO ALCANTARA LARA - GO057019

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO DA GARANTIA POSTERIOR À NOTIFICAÇÃO DE RESCISÃO. MÁ-FÉ RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. ART. 23 DA LEI Nº 9.514/97. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEMA 1.095/STJ. DISTINÇÃO. REVISÃO FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO PELO TJ. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO À ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Não se configura violação ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem enfrenta de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao julgamento, sendo insuficiente a mera irresignação da parte com a conclusão adotada (Súmula 284/STF).

2. Nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/97, a constituição da propriedade fiduciária sobre imóvel depende do registro do contrato no Registro de Imóveis, do contrário, inaplicável o procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da referida lei.

3. O acórdão estadual reconheceu que o registro da alienação fiduciária ocorreu apenas após a notificação extrajudicial de rescisão e a reclamação junto ao PROCON, caracterizando má-fé da construtora. A revisão dessa premissa demandaria reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. O Tema 1.095/STJ parte do pressuposto de que existe contrato com garantia fiduciária regularmente registrada, não se aplicando a hipóteses em que o registro foi efetuado de forma tardia e fraudulenta.

5. A alteração do percentual de retenção fixado pelas instâncias ordinárias com base nas peculiaridades do caso concreto encontra óbice na Súmula 7/STJ.

6. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83/STJ.

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2803138 - GO (2024/0446821-2)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA
ADVOGADO : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
AGRAVADO : CARLOS CESAR ARRUDA SILVA
ADVOGADOS : ROGÉRIO MAGALHÃES DE ARAÚJO NASCIMENTO - GO024956
RENATO ALCANTARA LARA - GO057019

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO DA GARANTIA POSTERIOR À NOTIFICAÇÃO DE RESCISÃO. MÁ-FÉ RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. ART. 23 DA LEI Nº 9.514/97. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEMA 1.095/STJ. DISTINÇÃO. REVISÃO FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO PELO TJ. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO À ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Não se configura violação ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem enfrenta de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao julgamento, sendo insuficiente a mera irresignação da parte com a conclusão adotada (Súmula 284/STF).

2. Nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/97, a constituição da propriedade fiduciária sobre imóvel depende do registro do contrato no Registro de Imóveis, do contrário, inaplicável o procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da referida lei.

3. O acórdão estadual reconheceu que o registro da alienação fiduciária ocorreu apenas após a notificação extrajudicial de rescisão e

a reclamação junto ao PROCON, caracterizando má-fé da construtora. A revisão dessa premissa demandaria reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. O Tema 1.095/STJ parte do pressuposto de que existe contrato com garantia fiduciária regularmente registrada, não se aplicando a hipóteses em que o registro foi efetuado de forma tardia e fraudulenta.

5. A alteração do percentual de retenção fixado pelas instâncias ordinárias com base nas peculiaridades do caso concreto encontra óbice na Súmula 7/STJ.

6. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83/STJ.

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FGR JARDINS ÂNCORA SPE LTDA (FGR) contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que inadmitiu o recurso especial manejado em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TEMA N. 1.095/STJ. DISTINÇÃO. GARANTIA CONSTITUÍDA APÓS CONSTITUIÇÃO EM MORA. FIM ESPECÍFICO DE FRAUDAR A LEI. NULIDADE. INCIDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES DO CDC. DIREITO A RESOLUÇÃO DO CONTRATO. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. SÚMULA N. 543/STJ. RETENÇÃO. RAZOABILIDADE. DANOS MORAIS. NÃO OCORRÊNCIA. SENTENÇA CASSADA. CAUSA MADURA. PEDIDOS JULGADOS PARCIALMENTE PROCEDENTES.

1. As relações jurídicas se submetem à cláusula geral da boa-fé objetiva, que veda o comportamento abusivo com fim específico de prejudicar quaisquer das partes contratantes.

2. A conduta da construtora de proceder o registro do contrato para constituição da garantia de alienação fiduciária, após ser notificada pelo consumidor para resolver o pacto, o qual estava sendo tutelado perante o órgão de defesa d consumidor (PROCON), constitui ato nulo, sem validade jurídica, posto que feito com fim específico de fraudar a lei imperativa.

3. No caso, sendo culpa do consumidor a resolução do contrato, deve ser resolvido o instrumento, com a reserva do direito de retenção pela construtora, a fim de ressarcir-la das despesas e do tempo que o imóvel permaneceu impedido de comercialização.

4. Não obstante a conduta da construtora, não há que se falar em danos morais, sobretudo pois o consumidor estava inadimplente quando procurou resolver o contrato.

Logo, o lançamento do nome do autor aos órgão de restrição de crédito configura mero exercício do direito.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SENTENÇA ANULADA. PEDIDOS JULGADOS PARCIALMENTE PROCEDENTES.

Os embargos de declaração opostos pela FGR foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a recorrente sustentou **(1)** violação ao art. 1.022 do CPC, alegando omissão no acórdão quanto ao Tema 1.095/STJ e ao precedente EREsp nº 1.866.844/SP, **(2)** violação aos arts. 23, 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, defendendo a validade do registro tardio da garantia fiduciária e a obrigatoriedade do procedimento especial de excussão extrajudicial, **(3)** dissídio jurisprudencial com precedentes do STJ que afirmam a prevalência da Lei nº 9.514/97 sobre o Código de Defesa do Consumidor e, subsidiariamente, requereu **(4)** revisão do percentual de retenção para fixá-lo em 25% dos valores pagos, em substituição aos 18% determinados pelo TJGO.

A Corte Estadual inadmitiu o apelo nobre, aplicando as Súmulas 284/STF e 83/STJ.

No presente agravo, a recorrente impugna os fundamentos da decisão agravada, reiterando as razões de seu recurso especial.

Contraminuta apresentada.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e impugna adequadamente os fundamentos da decisão agravada.

CONHEÇO, portanto, do agravo para examinar o recurso especial, que não merece prosperar.

(1) Da alegada violação ao art. 1.022 do CPC

O Tribunal estadual analisou de forma expressa as teses apresentadas, inclusive distinguindo o caso concreto do Tema 1.095/STJ. A alegação de omissão não se sustenta, atraindo a incidência da Súmula 284/STF, diante da deficiência da fundamentação recursal. Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. PRINTS DE TELA. IMAGEM EXTRAÍDA DE PÁGINA DA INTERNET. FALHA NO SISTEMA. DEMONSTRAÇÃO. INCAPACIDADE. INDISPONIBILIDADE PJE. EMBARGOS TEMPESTIVOS. ACOLHIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Estando as razões do recurso dissociadas do que decidido no acórdão recorrido, é inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. [...]

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

(AREsp n. 2.883.404/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025 - sem destaque no original.)

(2) Da violação aos arts. 23, 26 e 27 da Lei nº 9.514/97

O acórdão recorrido registrou que FGR somente promoveu o registro da alienação fiduciária em 05/07/2019, após a notificação do consumidor (09/05/2019) e a reclamação junto ao PROCON (17/05/2019). Concluiu que a conduta caracterizou má-fé e fraude à lei, com intuito de afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/97, a constituição da propriedade fiduciária depende do registro no Cartório de Imóveis, sem o qual não se aplicam os arts. 26 e 27. À luz desse entendimento:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO POR OMISSÃO DELIBERADA DA ALIENANTE. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. INCIDÊNCIA DA SUPRESSIO. PERDA DO DIREITO DE INVOCAR A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DISCIPLINADA PELA LEI Nº 9.514/97. APLICAÇÃO DO CC, DO CDC E DA SÚMULA Nº 543 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES FIXADA EM PARÂMETROS ADMITIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

[...].

5. No julgamento do EREsp 1.866.844/SP, a Segunda Seção desta Corte concluiu que "o registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997".

6. Assim, embora a ausência do registro não prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97.

7. Segundo a boa-fé objetiva (art. 422 do CC), as partes devem se comportar de acordo com um padrão ético de confiança e de lealdade, afastando-se a formação de relações desequilibradas ao longo da execução contratual. Esse princípio exerce três funções principais:

(I) instrumento hermenêutico; (II) fonte de direitos e deveres jurídicos; e (III) limite ao exercício de direitos subjetivos.

8. Como corolário da boa-fé, tem-se o instituto da supressio, que inibe a invocação de um direito pelo seu não exercício durante decurso de prazo extenso. Configurada a supressio, haverá redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido renúncia àquela prerrogativa.

Doutrina. Precedentes.

9. Tais premissas repercutem sobre os contratos de alienação fiduciária de bem imóvel que não foram registrados, durante longo período, por inércia deliberada do alienante.

10. Diante do princípio da boa-fé objetiva e do instituto da supressio, não se pode admitir que tais contratos sejam submetidos ao absoluto e ilimitado critério do alienante quanto ao momento do registro para atrair a incidência da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97.

11. Neste julgamento, o Tribunal de origem fixou a premissa fático-probatória de que a alienante, depois de deliberadamente permanecer inerte por dois anos de execução contratual, optou por realizar o registro com o nítido propósito de obstar a aplicação do CC, do CDC e da Súmula 543 do STJ, em virtude de ajuizamento de ação de rescisão contratual pelo adquirente. Verificada pelo acórdão recorrido a violação à boa-fé objetiva, diante da omissão intencional por longo período da alienante em realizar o registro, identifica-se que, em virtude da supressio, resta inibida a invocação do direito à execução extrajudicial da Lei nº 9.514/97.

12. [...]

13. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 2.135.500/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/11/2024, DJe de 8/11/2024 - sem destaque.)

Rever essa premissa demandaria reexame fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

(3) Do alegado dissídio jurisprudencial

Os precedentes invocados não guardam similitude fática com a hipótese em exame, pois não tratam da peculiaridade do registro posterior à manifestação de rescisão e reconhecido como fraudulento pelas instâncias ordinárias. Ausente cotejo analítico válido, inviabilizada a demonstração de divergência nos moldes legais. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. FALTA DE DEMONSTRAÇÃO. FASE DE LIQUIDAÇÃO. TÍTULO JUDICIAL. INTERPRETAÇÃO E ALCANCE. NOVA DISCUSSÃO DA LIDE. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. COISA JULGADA. OBSERVÂNCIA.

1 . Para que seja caracterizado o dissídio jurisprudencial, é essencial a observância da forma definida em normas legais e regimentais, a exemplo da similitude fática que deve existir entre o acórdão recorrido e os julgados apontados como paradigmas.

2. [...] . Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no AREsp: 1602394 RJ 2019/0308700-0, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 13/05/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/05/2024 - sem destaque no original)

(4) Do percentual de retenção

O Tribunal estadual fixou a retenção em 18% com base nas circunstâncias do caso. Embora a jurisprudência desta Corte admita, em regra, 25% de retenção nos contratos de compra e venda, o percentual pode variar de acordo com a análise fática. Alterar a conclusão do acórdão recorrido demandaria reexame de provas, obstado pela Súmula 7/STJ. Na mesma esteira:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRADOR. OMISSÃO NO JULGADO. NÃO OCORRÊNCIA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes.

3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.687.999/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025 - sem destaque no original.)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% os honorários advocatícios fixados na origem em favor de CARLOS CÉSAR ARRUDA SILVA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, §2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.803.138 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0446821-2

Número de Origem:

560693329 56069332920198090011

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA

ADVOGADO : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721

AGRAVADO : CARLOS CESAR ARRUDA SILVA

ADVOGADOS : ROGÉRIO MAGALHÃES DE ARAÚJO NASCIMENTO - GO024956

RENATO ALCANTARA LARA - GO057019

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025