SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2802761 - MG (2024/0454881-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO	:	JOSE ANTONIO DUARTE CHAVES
ADVOGADO	:	DAMARYS CHAVES DOS SANTOS SCHUTTE E OUTRO(S) - MG173110

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PARTE DO RECURSO ESPECIAL INADMITIDA COM FUNDAMENTO NO ART. 1030, I, b, do CPC. INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO DO ART. 1.042, *CAPUT*, DO CPC. ERRO GROSSEIRO. DEMAIS PONTOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA ASSERÇÃO. SÚMULAS N. 83 E 7 DO STJ. APLICAÇÃO DO CDC. POSSIBILIDADE. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO, EM PARTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Constitui erro grosseiro a interposição do agravo previsto no art. 1.042, *caput*, do NCPC quando a Corte estadual inadmite o recurso especial com base em recurso repetitivo, nos termos dos arts. 1.040, I, e 1.030, I, b, ambos do NCPC (antigo art. 543-C, § 7º, do CPC /73).

2. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que as condições da ação, aí incluída a legitimidade para a causa, devem ser aferidas com base na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações deduzidas na petição inicial. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. Ademais, para afastar a conclusão do Tribunal estadulal seria necessário o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ

Documento eletrônico VDA49893417 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/08/2025 16:22:55
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2025. Código de Controle do Documento: 6429a81a-c299-4b1b-a160-23f0f680f66a

3. Não se aplica à hipótese dos autos, em que houve o inadimplemento da vendedora, 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".

4. A controvérsia não foi analisada pelo Tribunal estadual sob o enfoque da inobservância dos requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica, e tampouco foi suscitada sua discussão nos embargos de declaração opostos pela ora insurgente, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do adquirente, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo conhecido, em parte. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

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, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA49893417 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/08/2025 16:22:55
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2025. Código de Controle do Documento: 6429a81a-c299-4b1b-a160-23f0f680f66a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2802761 - MG (2024/0454881-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO	:	JOSE ANTONIO DUARTE CHAVES
ADVOGADO	:	DAMARYS CHAVES DOS SANTOS SCHUTTE E OUTRO(S) - MG173110

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PARTE DO RECURSO ESPECIAL INADMITIDA COM FUNDAMENTO NO ART. 1030, I, b, do CPC. INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO DO ART. 1.042, *CAPUT*, DO CPC. ERRO GROSSEIRO. DEMAIS PONTOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA ASSERÇÃO. SÚMULAS N. 83 E 7 DO STJ. APLICAÇÃO DO CDC. POSSIBILIDADE. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO, EM PARTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Constitui erro grosseiro a interposição do agravo previsto no art. 1.042, *caput*, do NCPC quando a Corte estadual inadmite o recurso especial com base em recurso repetitivo, nos termos dos arts. 1.040, I, e 1.030, I, b, ambos do NCPC (antigo art. 543-C, § 7º, do CPC /73).

2. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que as condições da ação, aí incluída a legitimidade para a causa, devem ser aferidas com base na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações deduzidas na petição inicial. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. Ademais, para afastar a conclusão do Tribunal estadulal seria necessário o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ

Documento eletrônico VDA49628286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:24
Código de Controle do Documento: eac52db3-7754-4395-97de-87f41facdd96

3. Não se aplica à hipótese dos autos, em que houve o inadimplemento da vendedora, 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".

4. A controvérsia não foi analisada pelo Tribunal estadual sob o enfoque da inobservância dos requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica, e tampouco foi suscitada sua discussão nos embargos de declaração opostos pela ora insurgente, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do adquirente, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo conhecido, em parte. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GRAN VIVER URBANISMO S.A. (GRAN VIVER) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS – PRELIMINAR – ILEGITIMIDADE PASSIVA – REJEIÇÃO – PRINCÍPIO DA ASSERÇÃO – TEORIA DA APARÊNCIA - MESMO GRUPO ECONÔMICO - APLICAÇÃO DO CDC – ATRASO NA ENTREGA DE OBRA – ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR – NÃO CONFIGURAÇÃO - INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL - DANOS MORAIS INCIDENTES.*
>
> *- Para que seja caracterizada a ilegitimidade passiva do demandado é necessário que ele não possua qualquer relação com a pretensão deduzida em juízo. - Conforme "teoria da asserção", adotada pelo nosso sistema legal, as condições da ação devem ser apreciadas à luz da narrativa feita na petição inicial. – Também na hipótese de o autor da ação indicar como ré construtora componente do mesmo grupo econômico não se briga a alegação de ilegitimidade passiva, em no contesto que releva situação alcançada pela da teoria da aparência.. -*

Documento eletrônico VDA49628286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:24
Código de Controle do Documento: eac52db3-7754-4395-97de-87f41facdd96

Alegação genérica de que o atraso na execução da edificação ocorreu por falta de mão de obra em razão da pandemia não prevalece. - Consoante tese firmada pelo Tema Repetitivo nº 971/STJ: "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora /incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor."- No que se refere aos danos morais, no caso de atraso na entrega de obra por período desarrazoado, não há que se falar em mero aborrecimento, uma vez que há frustração significativa em razão da expectativa gerada, caracterizando sofrimento extraordinário à vítima. - No arbitramento da indenização pela reparação moral deve se relevar os reflexos concretos produzidos pelo ato no patrimônio jurídico da vítima, fixando quantia que sirva simultaneamente para indenizar, punir, evitar reiteração em caráter pedagógico que não se constitua valor exagerado que consolide enriquecimento sem causa (e-STJ, fl. 335).

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

Deve se conhecer em parte da irresignação.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, GRAN VIVER alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 485, IV, do CPC, 42 do CDC, 50, § 4º, 186, 927 e 944 do CC, 43-A da Lei n. 4.591 /64, e 32-A da Lei n. 6.766/79, ao sustentar **(1)** a impossibilidade da fixação de multa não prevista no contrato; **(2)** sua ilegitimidade passiva, uma vez que a relação contratual foi firmada com a empresa Gran Park Esmeraldas Empreendimentos Imobiliários S.A., responsável pela construção e entrega do empreendimento; **(3)** o simples fato de existir grupo econômico não aponta para a responsabilização automática de terceiros para com as obrigações do devedor, sendo necessário o preenchimento dos requisitos legais para autorizar a desconsideração da personalidade jurídica; **(4)** a inaplicabilidade das normas consumeristas ao caso, tendo em vista que o contrato de promessa de compra e venda de imóvel foi celebrado com cláusula de alienação fiduciária em garantia; e **(5)** o descabimento da indenização por danos morais na hipótese de mero descumprimento contratual.

(1) Do art. 1.042 do CPC

Com o advento do NCPC, aos 18/3/2016, passou a existir expressa previsão legal no sentido do não cabimento de agravo contra decisão que inadmite recurso especial com base em entendimento firmado no julgamento de recurso repetitivo, in verbis:

Documento eletrônico VDA49628286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:24
Código de Controle do Documento: eac52db3-7754-4395-97de-87f41facdd96

Art. 1.042. Cabe agravo contra decisão do presidente ou do vice-presidente do tribunal recorrido que inadmitir recurso extraordinário ou recurso especial, salvo quando fundada na aplicação de entendimento firmado em regime de repercussão geral ou em julgamento de recursos repetitivos.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO PUBLICADA NA VIGÊNCIA DO CPC/2015. 1. IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA (CPC/2015, ART 932, III). NECESSIDADE. 2. PARTE DO RECURSO ESPECIAL NÃO ADMITIDA NA ORIGEM PORQUE AS MATÉRIAS FORAM JULGADAS SEGUNDO O RITO DO ART. 543-C DO CPC: TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS CONTRATADOS. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. NÃO CABIMENTO DO AGRAVO NESSES PONTOS (CPC/2015, ART. 1.042). 3. PREVISÃO LEGAL EXPRESSA. ERRO GROSSEIRO. CARACTERIZAÇÃO. 4. RECURSO CONHECIDO APENAS QUANTO À ALEGADA VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. MÉRITO. AFASTAMENTO. 5. AGRAVO PARCIALMENTE CONHECIDO PARA, NESSA EXTENSÃO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, §§ 8º E 11, DO CPC/2015.

1. Com o advento do Código de Processo Civil de 2015 passou a existir expressa previsão legal no sentido do não cabimento de agravo contra decisão que não admite recurso especial quando a matéria nele veiculada já houver sido decidida pela Corte de origem em conformidade com recurso repetitivo (art. 1.042, caput). Tal disposição legal aplica-se aos agravos apresentados contra decisão publicada após a entrada em vigor do Novo CPC, em conformidade com o princípio tempus regit actum.

2. A interposição do agravo previsto no art. 1.042, caput, do CPC/2015 quando a Corte de origem o inadmitir com base em recurso repetitivo constitui erro grosseiro, não sendo mais devida a determinação de outrora de retorno dos autos ao Tribunal a quo para que o aprecie como agravo interno*.*

3. Não se configura ofensa ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, embora rejeite os embargos de declaração opostos, manifesta-se acerca de todas as questões devolvidas com o recurso e consideradas necessárias à solução da controvérsia, sendo desnecessária a manifestação pontual sobre todos os artigos de lei indicados como violados pela parte vencida.

4. Agravo parcialmente conhecido para, nessa extensão, negar provimento ao recurso especial, com majoração dos honorários advocatícios, na forma do art. 85, §§ 8º e 11, do CPC/2015.

(AREsp n. 959.991/RS, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 26/8/2016 – sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA49628286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:24
Código de Controle do Documento: eac52db3-7754-4395-97de-87f41facdd96

No caso dos autos, no que se refere à possibilidade de inversão da cláusula penal em favor do consumidor, consoante anotou a decisão agravada, o aresto recorrido está em sintonia com a orientação assentada pela Segunda Seção do STJ no julgamento dos REsps n. 1.614.721/DF e 1.631.485/DF (Tema n. 971), julgado sob o rito dos repetitivos.

Portanto, não se pode conhecer do agravo, no particular, por constituir erro grosseiro a sua interposição.

(2) Da ilegitimidade passiva

Na linha dos precedentes desta Corte, as condições da ação, incluída a legitimidade para a causa, devem ser aferidas com base na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações contidas na petição inicial.

Assim, estando o acórdão recorrido em consonância com o entendimento desta Corte, deve ser ele mantido, nos termos do que dispõe a Súmula n. 83 do STJ.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO E DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONFIGURAÇÃO DE DANO MORAL INDENIZÁVEL E LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. REVER A CONCLUSÃO A QUE CHEGOU A CORTE DE ORIGEM DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ.*
> *1. Da leitura dos autos, verifica-se que a Corte estadual julgou fundamentadamente a matéria devolvida à sua apreciação, expondo as razões que levaram às suas conclusões quanto à ilegitimidade passiva das Corrés Grupo Cedros e Intercontinental. Portanto, a pretensão ora deduzida, em verdade, traduz-se em mero inconformismo com a decisão posta, o que não revela, por si só, a existência de qualquer vício nesta.*
> *2. O mero inadimplemento contratual não causa, por si só, abalo moral indenizável, mas, caso seja excessivo o atraso, é possível a configuração do dano moral e, assim, a condenação ao pagamento de indenização. Assim, rever a conclusão a que chegou o Tribunal de origem e entender, como quer a parte recorrente, que houve configuração de dano moral indenizável, pois a situação perpassou o mero dissabor, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.*
> ***3. A jurisprudência deste Superior Tribunal é uníssona ao adotar "a teoria da asserção, segundo a qual a presença das condições da ação, entre elas a legitimidade ativa, é apreciada à luz da narrativa contida na petição inicial, não se confundindo com o exame do direito material objeto da ação" (AgInt no AREsp 948.539/SP, Rel. Ministro***

Documento eletrônico VDA49628286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:24
Código de Controle do Documento: eac52db3-7754-4395-97de-87f41facdd96

> ***ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 03/11/2016)***.
> *4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.048.161/SP, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado aos 28/11/2022, DJe de 13/12/2022 – sem destaque no original)

Ademais, para afastar a conclusão do Tribunal estadulal seria necessário o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ, conforme o seguinte precedente:

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CADEIA DE FORNECIMENTO. CARACTERIZAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.*
> *1. A conclusão da Tribunal a quo está em conformidade com o entendimento desta Corte Superior de que, segundo a teoria da asserção, as condições da ação, entre elas a legitimidade passiva, devem ser aferidas a partir das afirmações deduzidas na petição inicial.*
> *2. A Corte de origem, analisando as alegações constantes da inicial e o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que tanto a recorrente quanto a pessoa jurídica que consta do contrato de compra e venda responsabilizaram-se, perante a autora, pela entrega do imóvel, de modo que fica patente a legitimidade passiva da recorrente.*
> *3. A modificação das conclusões da Corte a quo, tomadas com base no suporte fático-probatório dos autos, é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 deste Pretório.*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp n. 1.666.090/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 28/9/2020, DJe de 21/10/2020)

(3) Da desconsideração da personalidade jurídica

Verifica-se que a controvérsia sobre a legitimidade passiva não foi analisada pelo Tribunal mineiro sob o enfoque da desconsideração da personalidade jurídica, e tampouco foi suscitada a discussão da matéria nos embargos de declaração opostos pela ora insurgente, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento.

Incide, à hipótese, os comandos das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

A propósito:

Documento eletrônico VDA49628286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:24
Código de Controle do Documento: eac52db3-7754-4395-97de-87f41facdd96

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE ALTERAÇÃO SOCIETÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO EVIDENCIADAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULAS N. 211/STJ, 282 E 356/STF. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, com enfoque suficiente a autorizar o conhecimento do recurso especial, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação.

2. A jurisprudência consolidada neste Tribunal Superior firmou-se no sentido de que a análise de tese no âmbito do recurso especial exige a prévia discussão perante o Tribunal de origem, sob pena de incidirem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, bem como o enunciado da Súmula 211/STJ. Também não é o caso de se considerar a ocorrência do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015*.*

3. Não ocorrência da prescrição prevista no art. 206, § 3º, VII, b, do CC /2002, pois a lide não versa sobre balanço referente ao exercício em que a violação tenha sido praticada ou reunião/assembleia geral que deva tomar conhecimento, nem acerca das hipóteses de prazo decadencial previstas no art. 178, II, do CC/2002 (erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.356.168/BA, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 18/3/2024, DJe de 20/3/2024 – sem destaque no original)

(4) Da aplicabilidade das normas consumeristas

Não se aplica à hipótese dos autos, em que houve o inadimplemento da vendedora, o Tema n. 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".

Assim, provado o atraso na entrega da obra que ensejou a rescisão contratual, 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".

No mesmo sentido:

Documento eletrônico VDA49628286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:24
Código de Controle do Documento: eac52db3-7754-4395-97de-87f41facdd96

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 – sem destaque no original)

(5) Do dano moral

Com relação ao tema, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

Documento eletrônico VDA49628286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:24
Código de Controle do Documento: eac52db3-7754-4395-97de-87f41facdd96

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp 202.564/RJ, Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ 1º/10/2001; e REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, j. 25/10/2016, DJe 8/11/2016); e

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp 1.637.627/RJ, j. 6/12/2016, DJe 14/12/2016; REsp 1.633.274/SP; j. 8/11/2016, DJe 11/11/2016; AgRg no AREsp 809.935/RS, DJe 11/3/2016; e REsp 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe 6/9/2016.

Da análise dos autos, verifica-que a fixação da indenização, no caso, decorreu do excessivo atraso na entrega do imóvel, mais de 3 (três) anos da data prevista para a conclusão do empreendimento, circunstância que ultrapassa a esfera do mero dissabor decorrente do inadimplemento contratual, e configura situação excepcional apta a justificar a condenação, de modo que, para se alterar tal entendimento, é necessária a reavaliação de fatos e provas constantes do processo, o que é vedado nesta via excepcional, nos termos da Súmula n. 7 desta Corte.

Nesse sentido, respeitadas as bases fáticas de cada caso, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO QUE ESBARRA NO ÓBICE DA SÚMULA 7 DO STJ.*
> *1. O Tribunal de origem constatou, com base nos elementos fático-probatórios dos autos que os danos morais foram comprovados. Rever esta conclusão, esbarraria no óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal.*
> *2. Da mesma forma, inviável o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, pois a análise do dissenso pretoriano depende do evolvimento de matéria fático-probatória.*
> *3. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no REsp n. 1.638.702/RO, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado aos 20/4/2017, DJe de 3/5/2017)

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do agravo para **CONHECER PARCIALMENTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em R$ 500,00 (quinhentos reais) o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Documento eletrônico VDA49628286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:24
Código de Controle do Documento: eac52db3-7754-4395-97de-87f41facdd96

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA49628286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:24
Código de Controle do Documento: eac52db3-7754-4395-97de-87f41facdd96

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.802.761 / MG

Número Registro: 2024/0454881-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000232817510004 50041123420218130686

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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	:	GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO	:	JOSE ANTONIO DUARTE CHAVES
ADVOGADO	:	DAMARYS CHAVES DOS SANTOS SCHUTTE E OUTRO(S) - MG173110

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Documento eletrônico VDA49866791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:45:44
Código de Controle do Documento: 1d0fd6e0-3eb3-4676-ab87-85ca9203cf5a

Brasília, 25 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49866791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:45:44
Código de Controle do Documento: 1d0fd6e0-3eb3-4676-ab87-85ca9203cf5a