



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2992056 - BA
(2025/0262767-5)**

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO : IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - BA014534
AGRAVADO : WANDELAYTIAN SCUSSULIN FLORINDO
ADVOGADOS : TIAGO MELO GONCALVES - BA057158
JENNIFER DA SILVA DATTOLI - BA083648

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS SOBREPOSTOS NO MESMO CAPÍTULO. SÚMULA N. 83/STJ NÃO IMPUGNADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. INAPLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/97. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que, com correção de erro material, conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial por incidência dos óbices das Súmulas n. 282/STF, 284/STF, 7/STJ e 83/STJ, em controvérsia sobre alegada violação aos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997 em contrato de compra e venda garantido por alienação fiduciária.

2. A parte agravante sustenta: (i) prequestionamento expresso da matéria recursal e, subsidiariamente, prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC); e (ii) suficiência do quadro fático delineado no acórdão recorrido para aplicação da Lei 9.514/1997. A Corte local registrou inexistência de inadimplemento da adquirente e atraso na entrega do imóvel pela vendedora, premissa estabelecida para afastar os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o agravo interno apresentou razões suficientes para afastar os óbices sumulares invocados na decisão agravada e permitir o conhecimento da insurgência aduzida no recurso especial.

III. Razões de decidir

4. Conquanto assista razão à parte agravante quanto ao expresso prequestionamento da matéria recursal, o fundamento consubstanciado na Súmula n. 7/STJ não restou superado e o

fundamento consubstanciado na Súmula n. 83/STJ não foi impugnado no presente agravo interno.

5. Quanto ao óbice da Súmula n. 7/STJ, deve-se observar, como aduzido pela própria recorrente, que o regime da Lei n. 9.514/97 foi expressamente afastado pela Corte local porque a culpa pelo desfazimento do contrato se deu por descumprimento de obrigação contratual imputado à própria construtora, ora recorrente, em razão do atraso na entrega do imóvel

6. Além disso, o óbice da Súmula n. 83/STJ não foi rebatido nas razões do agravo interno. A jurisprudência desta Corte perfilha o entendimento de que as disposições da Lei n. 9.514/97 não são aplicáveis quando não é a parte adquirente quem dá azo ao inadimplemento contratual. No presente caso, a Corte local estabeleceu que foi a construtora quem deu azo ao inadimplemento do contrato em razão do atraso na entrega do imóvel.

7. Sendo a Súmula n. 83/STJ um dos fundamentos autônomos do capítulo relativo ao não conhecimento da pretensão recursal consubstanciada na alegada negativa de vigência aos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, resta inviável o conhecimento do presente agravo interno.

8. Isso porque a Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EREsp n. 1.424.404/SP, pacificou o entendimento de que a previsão contida na Súmula n. 182/STJ e no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil terá incidência nas seguintes hipóteses: (i) ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada; (ii) impugnação parcial de capítulo autônomo, ou seja, não impugnação de um dos fundamentos sobrepostos no mesmo capítulo.

IV. Dispositivo

9. Agravo interno não conhecido.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2992056 - BA
(2025/0262767-5)**

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO : IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - BA014534
AGRAVADO : WANDELAYTIAN SCUSSULIN FLORINDO
ADVOGADOS : TIAGO MELO GONCALVES - BA057158
JENNIFER DA SILVA DATTOLI - BA083648

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS SOBREPOSTOS NO MESMO CAPÍTULO. SÚMULA N. 83/STJ NÃO IMPUGNADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. INAPLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/97. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que, com correção de erro material, conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial por incidência dos óbices das Súmulas n. 282/STF, 284/STF, 7/STJ e 83/STJ, em controvérsia sobre alegada violação aos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997 em contrato de compra e venda garantido por alienação fiduciária.

2. A parte agravante sustenta: (i) prequestionamento expresse da matéria recursal e, subsidiariamente, prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC); e (ii) suficiência do quadro fático delineado no acórdão recorrido para aplicação da Lei 9.514/1997. A Corte local registrou inexistência de inadimplemento da adquirente e atraso na entrega do imóvel pela vendedora, premissa estabelecida para afastar os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o agravo interno apresentou razões suficientes para afastar os óbices sumulares

invocados na decisão agravada e permitir o conhecimento da insurgência aduzida no recurso especial.

III. Razões de decidir

4. Conquanto assista razão à parte agravante quanto ao exposto prequestionamento da matéria recursal, o fundamento consubstanciado na Súmula n. 7/STJ não restou superado e o fundamento consubstanciado na Súmula n. 83/STJ não foi impugnado no presente agravo interno.

5. Quanto ao óbice da Súmula n. 7/STJ, deve-se observar, como aduzido pela própria recorrente, que o regime da Lei n. 9.514/97 foi expressamente afastado pela Corte local porque a culpa pelo desfazimento do contrato se deu por descumprimento de obrigação contratual imputado à própria construtora, ora recorrente, em razão do atraso na entrega do imóvel

6. Além disso, o óbice da Súmula n. 83/STJ não foi rebatido nas razões do agravo interno. A jurisprudência desta Corte perfilha o entendimento de que as disposições da Lei n. 9.514/97 não são aplicáveis quando não é a parte adquirente quem dá azo ao inadimplemento contratual. No presente caso, a Corte local estabeleceu que foi a construtora quem deu azo ao inadimplemento do contrato em razão do atraso na entrega do imóvel.

7. Sendo a Súmula n. 83/STJ um dos fundamentos autônomos do capítulo relativo ao não conhecimento da pretensão recursal consubstanciada na alegada negativa de vigência aos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, resta inviável o conhecimento do presente agravo interno.

8. Isso porque a Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EREsp n. 1.424.404/SP, pacificou o entendimento de que a previsão contida na Súmula n. 182/STJ e no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil terá incidência nas seguintes hipóteses: (i) ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada; (ii) impugnação parcial de capítulo autônomo, ou seja, não impugnação de um dos fundamentos sobrepostos no mesmo capítulo.

IV. Dispositivo

9. Agravo interno não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que não conheceu da pretensão recursal aduzida na via especial com fundamento nos óbices das Súmulas n. 282/STF, 284/STF, 7/STJ e 83/STJ.

A parte agravante argumenta os seguintes pontos no agravo interno:

a) A matéria recursal foi suscitada em todas as fases do processo e foi objeto de enfrentamento, ainda que indireto, pela decisão recorrida, o que afasta a aplicação dos enunciados sumulares invocados na decisão agravada. A Corte local, inclusive, dedicou um tópico específico para afastar a aplicação da Lei n. 9.514/97 e do Tema Repetitivo n. 1.095/STJ ao caso concreto, ao fundamento de que a autora da ação, ora recorrida, não se encontrava inadimplente e que a rescisão teria ocorrido em razão de suposto descumprimento contratual por parte da recorrente (fl. 1816/1817).

b) Ainda que não se considere o prequestionamento expresso ou implícito, deve-se ter em conta o prequestionamento na forma do artigo 1.025 do CPC.

c) O quadro fático tal como delineado no acórdão recorrido é suficiente e incontroverso para a solução jurídica: trata-se de contrato de compra e venda garantido por alienação fiduciária, e a parte autora, ora recorrida, ajuizou ação buscando o desfazimento do negócio e a restituição de valores, ao passo que o Tribunal de origem registrou a inexistência de inadimplemento da adquirente — premissa utilizada para afastar a Lei n. 9.514/97 (fl. 1820).

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

De ofício, corrijo erro material contido no dispositivo da decisão agravada, com fundamento no artigo 494 do CPC, para que passe a ser lido assim: "conheço do agravo para não conhecer do recurso especial".

A pretensão recursal aduzida na via especial, pela qual se sustentou violação aos artigos 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/97 (fl. 1693 e 1815), não foi conhecida pelos seguintes fundamentos sobrepostos: Súmulas n. 282/STF, 284/STF, 7/STJ e 83/STJ.

Conquanto assista razão à parte agravante quanto ao expresso prequestionamento da matéria recursal, o fundamento consubstanciado na Súmula n. 7/STJ não restou superado e o fundamento consubstanciado na Súmula n. 83/STJ não foi impugnado no presente agravo interno.

Quanto ao óbice da Súmula n. 7/STJ, deve-se observar, como aduzido pela própria recorrente, que o regime da Lei n. 9.514/97 foi expressamente afastado pela Corte local porque a culpa pelo desfazimento do contrato se deu por descumprimento de obrigação contratual imputado à própria construtora, ora recorrente, em razão do atraso na entrega do imóvel (fl. 1605):

No que concerne a alegação da Ré, de que o contrato não poderia ser rescindido por conta da incidência do quanto previsto na Lei nº 9.514/97 e ante a necessidade observância do quanto estabelecido pelo STJ ao julgar o Tema 1095, também não merece prosperar.

Pois, há que se observar que os artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 regulam a hipótese em que o consumidor/fiduciante se torna inadimplente da sua obrigação, viabilizando que o agente financeiro fiduciário constitua aquele em mora, consolide a propriedade fiduciária e proceda com a venda do bem por meio de leilão.

Ou seja, trata-se de hipótese que em nada se perfilha ao presente caso, no qual a Autora em nenhum momento esteve inadimplente com suas obrigações, e que o descumprimento do contrato se deu por parte da Ré, que deixou de cumprir com a obrigação que lhe cabia no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, qual seja, a entrega do imóvel no prazo estabelecido, ainda que se considerado o período de tolerância.

[Grifos acrescidos]

Nota-se que a Corte local predicou, corretamente, o afastamento da Lei n. 9.514/97 na ausência de culpa do devedor fiduciante pelo inadimplemento contratual, de modo que o acolhimento da pretensão aduzida pela recorrente demandaria desfazimento da premissa fática estabelecida na origem por meio de revisão do acervo probatório dos autos, procedimento inviável em sede especial por óbice da Súmula n. 7/STJ. Presente a função uniformizadora do recurso especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Além disso, o óbice da Súmula n. 83/STJ não foi rebatido nas razões do agravo interno. A jurisprudência desta Corte perfilha o entendimento de que as disposições da Lei n. 9.514/97 não são aplicáveis quando não é a parte adquirente quem dá azo ao inadimplemento contratual. No presente caso, a Corte local estabeleceu que foi a construtora quem deu azo ao inadimplemento do contrato em razão do atraso na entrega do imóvel.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. LEGITIMIDADE PASSIVA. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. QUESTÃO DECIDIDA COM BASE NAS PROVAS DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. ESCRITURA PÚBLICA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. MORA DA INCORPORADORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER, EM PARTE, DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

2. No caso, a conclusão do Tribunal estadual, no sentido de vislumbrar a presença de elementos que autorizaram a aplicação da teoria da aparência e, em consequência, o reconhecimento da legitimidade da empresa corré, ora recorrente, para integrar o polo passivo da demanda, decorreu da análise das circunstâncias fáticas e das provas produzidas nos autos, cujo reexame é vedado nesta sede excepcional, pela Súmula nº 7 desta Corte.

3. **Consoante precedentes das Turmas que integram a eg. Segunda Seção, as disposições da Lei nº 9.514/97, que disciplinam a alienação fiduciária na compra e venda de imóvel, só são aplicáveis à hipótese em que o devedor fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos, uma vez que, conforme apurado pelas instâncias ordinárias, foi a incorporadora que deixou de concluir o empreendimento no prazo prometido. Incidência da Súmula nº 568 do STJ.**

4. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional, que configurou ofensa ao direito da personalidade dos adquirentes, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista neste Tribunal, por esbarrar a pretensão na Súmula nº 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer, em parte, do recurso especial, negando-lhe provimento.

(AREsp n. 3.074.180/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

Sendo a Súmula n. 83/STJ um dos fundamentos sobrepostos no capítulo relativo ao não conhecimento da pretensão recursal consubstanciada na alegada negativa de vigência aos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, resta inviável o conhecimento do presente agravo interno.

Isso porque a Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EREsp n. 1.424.404/SP, pacificou o entendimento de que a previsão contida na Súmula n. 182/STJ e no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil terá incidência nas seguintes hipóteses: (i) ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada; (ii) impugnação parcial de capítulo autônomo, ou seja, não impugnação de um dos fundamentos sobrepostos no mesmo capítulo.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.992.056 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0262767-5

Número de Origem:
80679434520218050001

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADO : IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - BA014534

AGRAVADO : WANDELAYTIAN SCUSSULIN FLORINDO

ADVOGADOS : TIAGO MELO GONCALVES - BA057158

JENNIFER DA SILVA DATTOLI - BA083648

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADO : IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - BA014534

AGRAVADO : WANDELAYTIAN SCUSSULIN FLORINDO

ADVOGADOS : TIAGO MELO GONCALVES - BA057158

JENNIFER DA SILVA DATTOLI - BA083648

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026