



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2996520 - GO (2025/0270131-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049**
: **THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620**
AGRAVADO : **MAYKON DOUGLAS PORTO MOTA**
ADVOGADO : **RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL NÃO DEMONSTRADAS. INCIDÊNCIA DA LEI N. 9.514/1997. APLICAÇÃO DO CDC. IMPOSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Inexistentes as hipóteses do art. 1.022, II, do NCPC (art. 535 do CPC/1973), não merecem acolhimento os embargos de declaração que têm nítido caráter infringente.
2. Os embargos de declaração não se prestam à manifestação de inconformismo ou à rediscussão do julgado.
3. "Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor" (REsp n. 1.982.631 /SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022).
4. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao 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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2996520 - GO (2025/0270131-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049**
: **THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620**
AGRAVADO : **MAYKON DOUGLAS PORTO MOTA**
ADVOGADO : **RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL NÃO DEMONSTRADAS. INCIDÊNCIA DA LEI N. 9.514/1997. APLICAÇÃO DO CDC. IMPOSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Inexistentes as hipóteses do art. 1.022, II, do NCPC (art. 535 do CPC/1973), não merecem acolhimento os embargos de declaração que têm nítido caráter infringente.
2. Os embargos de declaração não se prestam à manifestação de inconformismo ou à rediscussão do julgado.
3. "Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor" (REsp n. 1.982.631 /SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022).
4. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TG ACRÓPOLE LOTEAMENTOS SPE LTDA. (TG) 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 de Goiás, assim ementado:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. APLICAÇÃO DO CDC. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA MANTIDA.

I. CASO EM EXAME 1. Dupla apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais, ajuizada em razão de inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega de infraestrutura em loteamento imobiliário.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há quatro questões em discussão (i) saber se a Lei nº 9.514/1997 incide sobre contrato não registrado em cartório de imóveis; (ii) saber se o Código de Defesa do Consumidor é aplicável à relação contratual firmada entre as partes; (iii) saber se é devida a inversão de cláusula penal em benefício do comprador diante da inadimplência da vendedora; (iv) saber se há responsabilidade por danos morais e se o valor arbitrado é proporcional.

III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A ausência de registro do contrato de alienação fiduciária impede a aplicação da Lei nº 9.514/1997, sendo aplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor. 4. Comprovado o inadimplemento da obrigação por parte da vendedora, consubstanciado no atraso da entrega da infraestrutura além do prazo contratual, é cabível a rescisão contratual com devolução integral dos valores pagos, incluindo sinal e corretagem. 5. A pretensão de inversão da cláusula penal não prospera, diante da ausência de cláusula penal identificável e da falta de comprovação clara de sua estipulação. 6. A alegação de taxa de fruição é improcedente, diante da ausência de comprovação de uso ou fruição econômica do bem pelo comprador. 7. A existência de dano moral restou evidenciada pelo atraso na entrega do empreendimento, frustrando a legítima expectativa do consumidor e impondo-lhe angústia e abalo psicológico, sendo proporcional o valor fixado.

IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recursos conhecidos, mas desprovidos Tese de julgamento: "1. A ausência de registro do contrato impede a incidência da Lei nº 9.514/1997, sendo aplicável o Código de Defesa do Consumidor à relação contratual. 2. É devida a restituição integral dos valores pagos pelo comprador quando a rescisão do contrato ocorre por culpa exclusiva da vendedora. 3. Não sendo identificada cláusula penal contratual válida, é incabível sua inversão em favor do consumidor. 4. A comprovação de mora contratual por atraso na entrega do imóvel justifica a indenização por danos morais."

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, V e X; CDC, arts. 2º, 3º, 6º, VI, e 53; CC, arts. 373, I e II, e 394; CPC, arts. 85, § 11. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 2020649/GO, Rel.

Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 13.03.2023; STJ, Súmula 543; TJGO, AC nº 5640467-60.2020.8.09.0097, Rel. Des. Carlos Escher, DJe 22.03.2023 (e-STJ, fls. 544/545 – com destaques no original).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, alegou (1) violação do art. 1.022, II, do CPC ao sustentar omissão quanto à interpretação dos arts. 186, 187 e 927 do Código Civil e dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997; (2) violação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 ao aduzir que o Tribunal local não observou a natureza jurídica do contrato de compra e venda e que a devolução dos valores pagos deveria seguir as regras específicas dessa lei, que prevê a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária e a restituição do valor que sobejar a venda do imóvel após leilão extrajudicial; e (3) violação dos arts. 186, 187 e 927 do CC/2002, a par do dissídio jurisprudencial, ao aduzir que o mero atraso na entrega do imóvel não configura dano moral.

Foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

Agravo em recurso especial cabível, pois interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

O inconformismo, no entanto, não merece prosperar.

(1) Da ausência de omissão ou fundamentação

Não merece respaldo a assertiva de que o v. acórdão não teria se manifestado sobre a interpretação dos arts. 186, 187 e 927 do Código Civil e dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, uma vez que o Tribunal local consignou:

2.1. Da inaplicabilidade da Lei 9.514/97. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Possibilidade de Rescisão.

Em proêmio, a fim de amparar a convicção a ser adotada por esta relatoria, cumpre realizar uma breve síntese da pretensão autoral.

*Trata-se, na origem, de **ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais**, com pedido de tutela de urgência, ajuizada por Maykon Douglas Porto Mota em face de Acrópole Loteamento Ltda-ME e sua administradora, Trinus Co. Participações S.A.*

[...]

À luz dessas balizas, em detrimento à alegação de incidência da Lei n.º 9.514/97, tem-se por aplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor, nos termos dos seus artigos 2º e 3º, verbis :

[...]

Assim, a pretensão autoral de resolução da avença encontra guarida no artigo 53, caput, do Código de Defesa do Consumidor, bem como

na jurisprudência reiterada do Superior Tribunal de Justiça, pois, estas fontes jurídicas permitem ao consumidor resolver, unilateralmente, o compromisso de compra e venda de imóvel, quando não possuir mais interesse na aquisição do bem. Veja-se, *litteris* :

[...]

Diante do exposto, não prospera a tese da Apelante de impossibilidade de rescisão, de modo que a sentença recorrida, no aludido ponto, mostra-se irretocável.

2.2. Da rescisão. Da (im)possibilidade de inversão da cláusula penal.

[...]

Contudo, do conjunto probatório apresentado, evidencia-se que a requerida, ora 1ª apelante, foi a responsável pelo desfazimento do contrato.

Isso porque, ao se analisar o contrato celebrado entre as partes (mov. 1, doc. 06), observa-se que a operação negocial foi firmada em 30/07/2020, enquanto a previsão para a entrega das obras de infraestrutura, conforme disposto na cláusula décima segunda, era 30/06/2021, admitindo-se, contudo, uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, em caso de força maior.

Dessa forma, considerando a tolerância prevista contratualmente, o prazo máximo para a entrega das obras expirou em 30/12/2021.

Nesse contexto, o mandado de constatação datado de 04/07/2022 não se presta ao fim colimado, uma vez que não comprova o cumprimento do prazo originalmente estabelecido para a entrega das obras.

Não se pode olvidar, ainda, que a pandemia teve início em março de 2020, de modo que, à época da assinatura do contrato — em 30/07/2020 —, a vendedora já tinha pleno conhecimento da situação pandêmica, razão pela qual não há que se falar em excludente de sua responsabilidade.

Também não merece prosperar a tentativa de transferir a responsabilidade a terceiros, notadamente à Saneago, pelo atraso constatado. Caso entenda pertinente, a vendedora poderá buscar eventual reparação diretamente em face da concessionária, não podendo, contudo, imputar ao consumidor o ônus decorrente da demora.

À vista disso, considerando que o atraso na entrega das obras de infraestrutura do empreendimento em questão constitui fato incontroverso, nos termos do artigo 394 do Código Civil, aquele que não cumpre sua obrigação no prazo convencionado configura-se em mora. Ademais, diante do descumprimento da obrigação, revela-se possível a rescisão do contrato celebrado.

[...]

Por fim, tendo em vista que, na hipótese dos autos, restou constatada a culpa exclusiva da 1ª Apelante, tornam-se desnecessárias maiores considerações acerca das providências requeridas subsidiariamente, as quais, evidentemente, somente seriam pertinentes caso a resolução contratual decorresse de culpa do comprador.

[...]

2.4. Do dano moral

A primeira apelante afirma que não praticou ato ilícito, hábil a ensejar sua condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

No tocante aos danos morais, é cediço que o atual ordenamento jurídico brasileiro assegura a reparação por dano moral sempre como resultado de uma ofensa à honra do postulante, tal pedido, inclusive, tem previsão constitucional, conforme artigo 5º, incisos V e X, ad litteram :

[...]

Saliento que a imposição do pleito indenizatório depende da existência de requisitos para configurar a responsabilidade civil subjetiva, quais sejam, a conduta – atraso - injustificado na entrega das obras de infraestrutura, fato incontroverso nos autos, sendo que o descumprimento do contrato ensejou a propositura da presente ação.

Por sua vez, o nexo causal entre o fato e o dano também restou evidente, posto que ficou demonstrado que este ocorreu com a não entrega no prazo previsto no contrato.

Não se pode olvidar que deve-se levar em conta a expectativa gerada nos compradores/segundos recorridos em ter para si o imóvel na data aprazada, o desgaste e os planos desfeitos em razão do negócio atrasado.

Reitero que a culpa em sentido lato ficou configurada, porquanto não foi apresentado pela promitente vendedora nenhum motivo relevante para justificar o retardamento da entrega das obras, razão pela qual deve responder pelo ônus decorrente da sua desídia, o que faz solidificar o seu dever de indenizar.

[...]

Logo, os fatos articulados na petição inicial transcendem a linha tênue do mero dissabor inerente ao negócio frustrado, ensejando reparo, conforme alude o artigo 6º, inciso VI, do Código de Defesa do Consumidor.

[...]

A fixação do quantum indenizatório deve, portanto, equilibrar-se entre esses dois vetores, evitando valores excessivos que configurem enriquecimento sem causa, mas garantindo uma reparação suficiente para cumprir os objetivos da indenização.

*No caso concreto, considerando a extensão do dano suportado pelo o consumidor/demandante, bem como os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, entendo que a quantia arbitrada na sentença **(R\$ 5.000,00)** se revela adequada e justa, sem desvirtuar o caráter pedagógico da condenação (e-STJ, fls. 528/541 – com destaques no original).*

Desta forma, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, pois o tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

Assim, constata-se que não há quaisquer dos vícios elencados no art. 1.022 do NCPC.

Sobre o tema, confira-se o seguinte julgado:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ARTS. 489 E 1022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. SUFICIÊNCIA NA

FUNDAMENTAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO DO AUTOR. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. A revisão da conclusão alcançada pelo colegiado estadual (quanto à regularidade da cobrança realizada pelo banco recorrido, em virtude da existência do débito oriundo de dois distintos contratos de financiamentos) demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é defeso dada a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. No que diz respeito à divergência jurisprudencial, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a incidência da Súmula n. 7/STJ impede o exame do recurso no que tange à alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

4. Agravo interno improvido.

(AglInt no REsp n. 2.022.899/MA, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022)

(2) Da inaplicabilidade da Lei n. 9.514/1997

Em relação à alegada violação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, no que concerne à natureza jurídica do contrato a devolução dos valores pagos, o Tribunal local julgou nos seguintes termos:

2.1. Da inaplicabilidade da Lei 9.514/97. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Possibilidade de Rescisão.

Em proêmio, a fim de amparar a convicção a ser adotada por esta relatoria, cumpre realizar uma breve síntese da pretensão autoral.

*Trata-se, na origem, de **ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e indenização por danos morais**, com pedido de tutela de urgência, ajuizada por Maykon Douglas Porto Mota em face de Acrópole Loteamento Ltda-ME e sua administradora, Trinus Co. Participações S.A.*

[...]

À luz dessas balizas, em detrimento à alegação de incidência da Lei n. 9.514/97, tem-se por aplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor, nos termos dos seus artigos 2º e 3º, verbis :

[...]

Assim, a pretensão autoral de resolução da avença encontra guarida no artigo 53, caput, do Código de Defesa do Consumidor, bem como na jurisprudência reiterada do Superior Tribunal de Justiça, pois, estas

fontes jurídicas permitem ao consumidor resolver, unilateralmente, o compromisso de compra e venda de imóvel, quando não possuir mais interesse na aquisição do bem. Veja-se, litteris :

[...]

Diante do exposto, não prospera a tese da Apelante de impossibilidade de rescisão, de modo que a sentença recorrida, no aludido ponto, mostra-se irretocável.

2.2. Da rescisão. Da (im)possibilidade de inversão da cláusula penal.

[...]

Contudo, do conjunto probatório apresentado, evidencia-se que a requerida, ora 1ª apelante, foi a responsável pelo desfazimento do contrato.

Isso porque, ao se analisar o contrato celebrado entre as partes (mov. 1, doc. 06), observa-se que a operação negocial foi firmada em 30/07/2020, enquanto a previsão para a entrega das obras de infraestrutura, conforme disposto na cláusula décima segunda, era 30/06/2021, admitindo-se, contudo, uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, em caso de força maior.

Dessa forma, considerando a tolerância prevista contratualmente, o prazo máximo para a entrega das obras expirou em 30/12/2021.

Nesse contexto, o mandado de constatação datado de 04/07/2022 não se presta ao fim colimado, uma vez que não comprova o cumprimento do prazo originalmente estabelecido para a entrega das obras.

Não se pode olvidar, ainda, que a pandemia teve início em março de 2020, de modo que, à época da assinatura do contrato — em 30/07/2020 —, a vendedora já tinha pleno conhecimento da situação pandêmica, razão pela qual não há que se falar em excludente de sua responsabilidade.

Também não merece prosperar a tentativa de transferir a responsabilidade a terceiros, notadamente à Saneago, pelo atraso constatado. Caso entenda pertinente, a vendedora poderá buscar eventual reparação diretamente em face da concessionária, não podendo, contudo, imputar ao consumidor o ônus decorrente da demora.

À vista disso, considerando que o atraso na entrega das obras de infraestrutura do empreendimento em questão constitui fato incontroverso, nos termos do artigo 394 do Código Civil, aquele que não cumpre sua obrigação no prazo convencionado configura-se em mora. Ademais, diante do descumprimento da obrigação, revela-se possível a rescisão do contrato celebrado.

[...]

Por fim, tendo em vista que, na hipótese dos autos, restou constatada a culpa exclusiva da 1ª Apelante, tornam-se desnecessárias maiores considerações acerca das providências requeridas subsidiariamente, as quais, evidentemente, somente seriam pertinentes caso a resolução contratual decorresse de culpa do comprador.

[...]

2.4. Do dano moral

A primeira apelante afirma que não praticou ato ilícito, hábil a ensejar sua condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

No tocante aos danos morais, é cediço que o atual ordenamento jurídico brasileiro assegura a reparação por dano moral sempre como

resultado de uma ofensa à honra do postulante, tal pedido, inclusive, tem previsão constitucional, conforme artigo 5º, incisos V e X, ad litteram :

[...]

Saliento que a imposição do pleito indenizatório depende da existência de requisitos para configurar a responsabilidade civil subjetiva, quais sejam, a conduta – atraso - injustificado na entrega das obras de infraestrutura, fato incontroverso nos autos, sendo que o descumprimento do contrato ensejou a propositura da presente ação.

Por sua vez, o nexo causal entre o fato e o dano também restou evidente, posto que ficou demonstrado que este ocorreu com a não entrega no prazo previsto no contrato.

Não se pode olvidar que deve-se levar em conta a expectativa gerada nos compradores/segundos recorridos em ter para si o imóvel na data aprazada, o desgaste e os planos desfeitos em razão do negócio atrasado.

Reitero que a culpa em sentido lato ficou configurada, porquanto não foi apresentado pela promitente vendedora nenhum motivo relevante para justificar o retardamento da entrega das obras, razão pela qual deve responder pelo ônus decorrente da sua desídia, o que faz solidificar o seu dever de indenizar.

[...]

Logo, os fatos articulados na petição inicial transcendem a linha tênue do mero dissabor inerente ao negócio frustrado, ensejando reparo, conforme alude o artigo 6º, inciso VI, do Código de Defesa do Consumidor.

[...]

A fixação do quantum indenizatório deve, portanto, equilibrar-se entre esses dois vetores, evitando valores excessivos que configurem enriquecimento sem causa, mas garantindo uma reparação suficiente para cumprir os objetivos da indenização.

*No caso concreto, considerando a extensão do dano suportado pelo o consumidor/demandante, bem como os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, entendo que a quantia arbitrada na sentença **(R\$ 5.000,00)** se revela adequada e justa, sem desvirtuar o caráter pedagógico da condenação. (e-STJ, fls. 528-541 – com destaques no original).*

Nesse contexto, o Tribunal local estaria em conformidade com a jurisprudência desta Corte no sentido de que *na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor* (REsp n. 1.982.631/SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022). Precedentes.

Nesse sentido, vejam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA.

CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. INCIDÊNCIA DA LEI N. 9.514/1997. APLICAÇÃO DO CDC. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.142.821/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 6/6/2024)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C RESCISÃO DE COMPRA E VENDA. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 282 DO STF. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A matéria referente aos temas dos arts. 26 e 27 da Lei n.º 9.514/1997, 26, VI, da Lei n.º 6.766/1979, 389, 402, 421 e 422 do CC/2002 e 1.026 do NCPC, bem como o dissídio jurisprudencial, não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido questionamento nos termos da Súmula n.º 282 do STF, aplicável por analogia.

2. No julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em 26/10/2022, fixou a seguinte tese: "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, 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".

3. "Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor" (REsp n. 1.982.631/SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022).

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.488.690/GO, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO

PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. INCIDÊNCIA DO CDC.

1. No julgamento do REsp 1891498/SP e do REsp 1894504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção, por unanimidade, em 26/10/2022, fixou a seguinte tese: "em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, 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".

2. "Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor" (REsp n. 1.982.631/SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022).

3. Na hipótese dos autos, partindo dos fatos delineados pelo acórdão recorrido, constata-se que não houve o referido registro no Cartório de Registro de Imóveis, motivo pelo qual a rescisão do contrato por vontade do consumidor deve ser regulada pelas normas do CDC, afastando-se o regime especial da Lei 9.514/97.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.020.649/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 15/3/2023)

(3) Do revolvimento do arcabouço fático-probatório

Em relação à alegada afronta aos arts. 186, 187 e 927 do CC/2002, a par do dissídio jurisprudencial, no que concerne à configuração do dano moral, o Tribunal local julgou nos seguintes termos:

2.4. Do dano moral

A primeira apelante afirma que não praticou ato ilícito, hábil a ensejar sua condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

No tocante aos danos morais, é cediço que o atual ordenamento jurídico brasileiro assegura a reparação por dano moral sempre como resultado de uma ofensa à honra do postulante, tal pedido, inclusive, tem previsão constitucional, conforme artigo 5º, incisos V e X, ad litteram :

[...]

Saliento que a imposição do pleito indenizatório depende da existência de requisitos para configurar a responsabilidade civil subjetiva, quais sejam, a conduta – atraso - injustificado na entrega das obras de infraestrutura, fato incontroverso nos autos, sendo que o descumprimento do contrato ensejou a propositura da presente ação.

Por sua vez, o nexo causal entre o fato e o dano também restou evidente, posto que ficou demonstrado que este ocorreu com a não entrega no prazo previsto no contrato.

Não se pode olvidar que deve-se levar em conta a expectativa gerada nos compradores/segundos recorridos em ter para si o imóvel na data aprazada, o desgaste e os planos desfeitos em razão do negócio atrasado.

Reitero que a culpa em sentido lato ficou configurada, porquanto não foi apresentado pela promitente vendedora nenhum motivo relevante para justificar o retardamento da entrega das obras, razão pela qual deve responder pelo ônus decorrente da sua desídia, o que faz solidificar o seu dever de indenizar.

[...]

Logo, os fatos articulados na petição inicial transcendem a linha tênue do mero dissabor inerente ao negócio frustrado, ensejando reparo, conforme alude o artigo 6º, inciso VI, do Código de Defesa do Consumidor.

[...]

A fixação do quantum indenizatório deve, portanto, equilibrar-se entre esses dois vetores, evitando valores excessivos que configurem enriquecimento sem causa, mas garantindo uma reparação suficiente para cumprir os objetivos da indenização.

*No caso concreto, considerando a extensão do dano suportado pelo o consumidor/demandante, bem como os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, entendo que a quantia arbitrada na sentença **(R\$ 5.000,00)** se revela adequada e justa, sem desvirtuar o caráter pedagógico da condenação (e-STJ, fls. 528-541 – com destaques no original).*

Desse modo, para se chegar a conclusão diversa da que chegou o eg. Tribunal local, seria inevitável o revolvimento do arcabouço fático-probatório, procedimento sabidamente inviável na instância especial por incidir a Súmula n. 7 do STJ: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DOS COMPRADORES. CARACTERIZAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DOS ADQUIRENTES. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 /STJ. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A QUO. CITAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3.1. A Corte local concluiu que as circunstâncias do caso concreto, verificadas no momento do julgamento, não demonstraram a mora dos adquirentes, mas sim o inadimplemento da parte agravante relativo à entrega das salas comerciais com vícios construtivos que impediam o usufruto pleno dos imóveis. Para caracterizar o inadimplemento contratual dos compradores agravados e, por conseguinte, possibilitar a aplicação da Lei n. 9.514/1997, seria preciso reexaminar fatos e provas, inadmissível no âmbito do recurso especial.

4. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei n. 9.514/1997 quando 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" (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que foi observado pela Corte local.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. O mero inadimplemento é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

Precedentes.

7. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

7.1. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela existência de danos morais indenizáveis, pois a situação a que os agravados foram expostos ultrapassou o mero dissabor. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

8. Tratando-se de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial dos juros moratórios sobre as condenações pecuniárias.

Precedentes.

8.1. A Corte local divergiu de tal orientação porque, após concluir pelo inadimplemento contratual da parte agravante, determinou a aplicação do encargo mencionado sobre as quantias objeto de restituição - valores pagos na aquisição imobiliária e cotas condominiais quitadas pela parte recorrida - a partir do desembolso.

Portanto, é de rigor a reforma do aresto impugnado, a fim de determinar a aplicação dos juros legais a partir da citação.

9. Agravo interno a que se dá parcial provimento, a fim de determinar a incidência dos juros moratórios a partir da citação.

(AgInt no AREsp n. 2.541.197/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual de alienação fiduciária cumulada com indenização por dano material e compensação por dano moral.

2. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.124.891/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 22/11/2022, DJe de 24/11/2022)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO os honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de TG em 5% sobre o valor da condenação, limitados a 20%, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do NCPC.

É o voto.

Por fim, advirta-se que eventual recurso interposto contra este julgado estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.996.520 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0270131-4

Número de Origem:

536974147 53697414720248090051

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA

ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : MAYKON DOUGLAS PORTO MOTA

ADVOGADO : RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de setembro de 2025