



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2232498 - SP (2025/0343151-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CONTROLLER PEDERNEIRAS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADA : DANIELI OLIVEIRA VILLAR - SP401186
RECORRIDO : JOSE RICARDO VIANA
ADVOGADOS : TATIANE TREBBI FERNANDES MANZINI - SP198591
VIVIANE FRANCIELLE BATISTA - SP373376

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. TEMA Nº 1.095/STJ. INAPLICABILIDADE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. O Tema Repetitivo nº 1.095/STJ somente se aplica aos casos de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, em que configurada hipótese de inadimplemento do devedor-fiduciante, devidamente constituído em mora. Precedentes.

2. Recurso especial 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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2232498 - SP(2025/0343151-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : CONTROLLER PEDERNEIRAS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADA : DANIELI OLIVEIRA VILLAR - SP401186
RECORRIDO : JOSE RICARDO VIANA
ADVOGADOS : TATIANE TREBBI FERNANDES MANZINI - SP198591
VIVIANE FRANCIELLE BATISTA - SP373376

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. TEMA Nº 1.095/STJ. INAPLICABILIDADE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. O Tema Repetitivo nº 1.095/STJ somente se aplica aos casos de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, em que configurada hipótese de inadimplemento do devedor-fiduciante, devidamente constituído em mora. Precedentes.
2. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONTROLLER PEDERNEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

O apelo nobre insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"AÇÃO DECLARATÓRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Autor que pretende a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição integral das parcelas pagas, bem como restituição do IPTU e indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência. Apelo do autor. Rescisão e devolução das parcelas pagas. Possibilidade de rescisão do contrato. Cláusula de alienação fiduciária do imóvel que não obsta a rescisão. Credora fiduciária que se confunde com a vendedora. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Possibilidade. Presunção de vulnerabilidade não afastada pelos subsídios colhidos. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/18. Contrato firmado antes da promulgação do referido diploma legal. Atraso na entrega das obras. Relação consumerista. Inadmissibilidade de cláusulas contratuais que vinculem o termo final a negócio jurídico futuro, ainda que este se encontre associado a uma das etapas da contratação ou da realização da obra, como a obtenção do financiamento ou registro do loteamento. Cláusula nula de pleno direito, pois, além de transferir ao comprador o risco da atividade desenvolvida pela incorporadora, possibilita a alteração do prazo de entrega por ato unilateral da vendedora e acarreta desvantagem exagerada ao consumidor, em nítida violação do art. 51 do CDC. Prazo para a entrega das obras que deve ser contado a partir da assinatura do contrato de compra e

venda do imóvel. Atraso configurado, destarte a aplicação da cláusula de tolerância, limitada a 180 (cento e oitenta) dias. Restituição integral dos valores pagos pelo consumidor, sem direito de retenção pela vendedora. Sentença alterada neste quesito. Devolução que deve ocorrer em parcela única, nos termos da Súmula nº 02 deste E. Tribunal. Juros de mora contados a partir do trânsito em julgado, nos termos do Tema Repetitivo nº 1.002 do E. STJ. Correção monetária a partir de cada desembolso, de acordo com o índice contratual. Repasse do IPTU ao adquirente. Previsão contratual abusiva. Tema Repetitivo nº 866 do E. STJ. Despesa decorrente da posse, que deve ser carregada à ré, ante a ausência de imissão na posse do imóvel. Devolução devida. Sentença mantida neste quesito. Danos morais. Não ocorrência. Ausência de situação excepcional que ultrapasse o mero inadimplemento contratual. Indenização moral indevida. Sentença mantida neste quesito. Recurso da ré não provido, e recurso do autor parcialmente provido." (e-STJ fls. 384/385)

Não foram interpostos embargos de declaração.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 400/425), interposto com fundamento no art. 105, inciso III, "a" e "c", da Constituição Federal, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, pois, para que seja realizada a rescisão do contrato e a devolução dos valores despendidos pelos recorridos, é de rigor a observância das regras previstas nos referidos artigos, sendo que o interesse de rescindir o contrato equivale à mora.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 430/439).

O recurso especial foi admitido (e-STJ fls. 440/442).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

O acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte no sentido de que o Tema nº 1.095/STJ não se aplica aos casos em que configurado o inadimplemento do vendedor por atraso na entrega da obra, consoante se observa dos seguintes precedentes:

"PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DOS ADQUIRENTES. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO EM DESCONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. ATO ILÍCITO. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO, NOS MOLDES LEGAIS. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Nos termos da jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, no sentido de que, 'em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor' (Recursos Especiais n. 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, DJe 19/12/2022). Ademais, a jurisprudência desta Corte é uníssona no sentido de que há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional. Precedentes.

2. 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.

3. A não observância dos requisitos do art. 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça torna inadmissível o conhecimento do recurso com fundamento na alínea c do permissivo constitucional.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao Recurso Especial."

(AREsp 2.827.976/AL, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL LACUNOSA OU DEFICIENTE. DANO MORAL. REEXAME DE ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior está consolidada no sentido de não haver prestação jurisdicional deficiente por ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, quando o Tribunal local dirimiu, fundamentadamente, as questões suscitadas, ainda que de forma diversa à pretendida pela parte.

2. O simples inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar lesão extrapatrimonial, como reconhecido pela Corte de origem' (AgInt no AREsp 1.698.841/MS, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1º/03/2021, DJe de 22/03/2021).

3. Na hipótese dos autos, a Corte local reconheceu a existência de dano moral indenizável. Alterar esse entendimento demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é inviável em recurso especial.

4. Os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 estabelecem procedimento específico para a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e posterior alienação do imóvel em leilão público, nas situações de inadimplemento ou desistência imotivada do devedor fiduciante. No caso dos autos a rescisão do contrato foi motivada pela inadimplência da empresa ré, o que atrai a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 2.064.042/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022.)

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DAS VENDEDORAS. 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. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, 'é deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omissa, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF' (AgInt no REsp n. 1.772.010/CE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 21/10/2019), essa é a situação dos autos.

2. 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.

2.1. No caso, a rescisão do contrato, segundo as instâncias ordinárias, decorreu de culpa exclusiva do promitente vendedor, presente o atraso na entrega da obra.

2.2. Para descaracterizar o atraso na entrega da obra, imputando culpa aos adquirentes pela rescisão contratual e, por conseguinte, possibilitar a aplicação da Lei n. 9.514/1997, em detrimento do CDC, seria preciso reexaminar fatos e provas, inadmissível no âmbito do recurso especial.

3. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/1997 quando o 'devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, 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.

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

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 2.536.904/RO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 20/6/2024.)

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESILIÇÃO POR INICIATIVA DA PROMITENTE COMPRADORA. INSURGÊNCIA DA INCORPORADORA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO ACESSÓRIO CELEBRADO COM INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SÚMULA 543/STJ ADOTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA 283/STF. TEMA 1.095/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DIANTE DO INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR/CREDOR FIDUCIÁRIO.

1. O Tribunal de origem proferiu o entendimento segundo o qual a Lei n. 9.514/1997 somente regula a rescisão contratual em razão da inadimplência do comprador/financiado, sendo plenamente cabível o Código de Defesa do Consumidor, de forma subsidiária, naquilo que não lhe for conflitante.

2. O Tribunal a quo aplicou ao caso a parte inicial da Súmula n. 543 do STJ, segundo a qual, 'Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento'.

3. Observa-se das razões recursais que a incidência da Súmula 543/STJ não foi impugnada pelo recorrente, o que atrai a incidência da Súmula 283/STF.

4. O acórdão recorrido encontra-se no mesmo sentido da jurisprudência desta Corte, segundo a qual a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 nas hipóteses de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.

5. Não se aplica à hipótese dos autos, em que houve o inadimplemento do vendedor/credor, o Tema 1.095 dos recursos repetitivos, cuja tese jurídica é a seguinte: Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (grifei).

Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp 1.948.628/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024.)

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) do valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a proporção estabelecida na origem e o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.232.498 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0343151-4

Número de Origem:
10023752720208260431

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONTROLLER PEDERNEIRAS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

ADVOGADA : DANIELI OLIVEIRA VILLAR - SP401186

RECORRIDO : JOSE RICARDO VIANA

ADVOGADOS : TATIANE TREBBI FERNANDES MANZINI - SP198591
VIVIANE FRANCIELLE BATISTA - SP373376

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026