



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2234027 - MT (2025/0351450-9)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA
ADVOGADOS : ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT15020B
HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE
MENEZES - MT026906
AGRAVADO : ETIENE ASVOLINSQUE DIOGO DE FARIA
AGRAVADO : ELIZANGELA CARDOSO ASVOLINSQUE FARIA
ADVOGADA : ALEXANDRA DE MOURA NOGUEIRA - MT0068440

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NÃO REGISTRADA. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/1997. INCIDÊNCIA DO CDC. RESCISÃO POR DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. JUROS MORATÓRIOS. FATOS E PROVAS. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial com fundamento nos óbices das Súmulas n. 5/STJ, 7/STJ e 83/STJ, em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos, relativa a contrato de promessa de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária não registrada.

2. Na origem, o Tribunal estadual declarou rescindido o contrato, afastou a aplicação da Lei n. 9.514/1997 em razão da ausência de registro da alienação fiduciária, aplicou o Código de Defesa do Consumidor, fixou restituição de 90% dos valores pagos, com correção monetária desde cada desembolso e juros moratórios a partir da citação, e rejeitou a pretensão de retenção de 25% arguida pela vendedora.

3. A parte agravante sustenta a inaplicabilidade das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ, pleiteia a incidência da Lei n. 9.514/1997 ao contrato em detrimento do CDC, a possibilidade de retenção de 25% dos valores pagos e a aplicação do Tema Repetitivo n. 1.002/STJ para fixar o termo inicial dos juros moratórios na data do trânsito em julgado.

4. A parte agravada requer a manutenção da decisão e a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil em razão da interposição do agravo interno.

II. Questão em discussão

5. Há três questões em discussão: (i) saber se procede o pleito recursal para afastar a conclusão do Tribunal de origem quanto à inaplicabilidade da Lei n. 9.514/1997, bem como revisar o percentual de retenção dos valores pagos, à luz dos óbices das Súmulas n. 5/STJ, 7/STJ e 83/STJ; (ii) saber qual é o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a restituição das parcelas pagas, em hipótese de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por desistência imotivada do promitente comprador, sem mora ou má-fé da promitente vendedora, à luz do Tema Repetitivo n. 1.002/STJ; e (iii) saber se estão presentes os requisitos para aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil em razão da interposição do agravo interno.

III. Razões de decidir

6. O Tribunal de origem, à luz do contexto fático do caso concreto, concluiu que a cláusula de alienação fiduciária constante do contrato não foi registrada em cartório, o que afastou a incidência da Lei n. 9.514/1997 e atraiu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, e reputou razoável a retenção de 10% dos valores pagos, decisão cuja revisão exigiria reexame de provas e de cláusulas contratuais, vedado em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

7. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a ausência de registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária no cartório de imóveis impede a utilização do procedimento extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, conservando a relação entre as partes como de direito pessoal, regida pelo Código de Defesa do Consumidor, o que atraiu a incidência da Súmula n. 83/STJ para não se conhecer do recurso especial no aspecto.

8. Conforme jurisprudência consolidada desta Corte, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa ou desistência do promitente comprador, é lícita a retenção, pelo vendedor, entre 10% e 25% dos valores pagos, a depender das circunstâncias do caso concreto, sendo incabível, em recurso especial, a revisão do percentual fixado pelo Tribunal de origem quando essa análise demandar reexame de matéria fático-probatória, incidindo a Súmula n. 7/STJ.

9. No tocante ao termo inicial dos juros de mora e a aplicação do Tema Repetitivo n. 1.002/STJ, afastada a aplicação da Lei n. 9.514/1997, a revisão dos marcos temporais de incidência do encargo demanda análise fático-probatória e do conteúdo contratual.

10. A multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não tem aplicação automática, exigindo demonstração de manifesta inadmissibilidade do recurso ou intuito meramente protelatório, circunstâncias não verificadas no caso, especialmente porque o agravo interno constitui meio processual adequado e necessário para viabilizar eventual acesso às instâncias superiores e, ademais, resultou parcialmente provido.

IV. Dispositivo

11. Agravo interno desprovido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2234027 - MT(2025/0351450-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA**
ADVOGADOS : **ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT15020B**
 : **HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE MENEZES -**
 : **MT026906**
AGRAVADO : **ETIENE ASVOLINSQUE DIOGO DE FARIA**
AGRAVADO : **ELIZANGELA CARDOSO ASVOLINSQUE FARIA**
ADVOGADA : **ALEXANDRA DE MOURA NOGUEIRA - MT006844**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NÃO REGISTRADA. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/1997. INCIDÊNCIA DO CDC. RESCISÃO POR DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. JUROS MORATÓRIOS. FATOS E PROVAS. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial com fundamento nos óbices das Súmulas n. 5/STJ, 7/STJ e 83/STJ, em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos, relativa a contrato de promessa de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária não registrada.

2. Na origem, o Tribunal estadual declarou rescindido o contrato, afastou a aplicação da Lei n. 9.514/1997 em razão da ausência de registro da alienação fiduciária, aplicou o Código de Defesa do Consumidor, fixou restituição de 90% dos valores pagos, com correção monetária desde cada desembolso e juros moratórios a partir da citação, e rejeitou a pretensão de retenção de 25% arguida pela vendedora.

3. A parte agravante sustenta a inaplicabilidade das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ, pleiteia a incidência da Lei n. 9.514/1997 ao contrato em detrimento do CDC, a possibilidade de retenção de 25% dos valores pagos e a aplicação do Tema Repetitivo n. 1.002/STJ para fixar o termo inicial dos juros moratórios na data do trânsito em julgado.

4. A parte agravada requer a manutenção da decisão e a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil em razão da interposição do agravo interno.

II. Questão em discussão

5. Há três questões em discussão: (i) saber se procede o pleito recursal para afastar a conclusão do Tribunal de origem quanto à inaplicabilidade da Lei n. 9.514/1997, bem como revisar o percentual de retenção dos valores pagos, à luz dos óbices das Súmulas n. 5/STJ, 7/STJ e 83/STJ; (ii) saber qual é o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a restituição das parcelas pagas, em hipótese de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por desistência imotivada do promitente comprador, sem mora ou má-fé da promitente vendedora, à luz do Tema Repetitivo n. 1.002/STJ; e (iii) saber se estão presentes os requisitos para aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil em razão da interposição do agravo interno.

III. Razões de decidir

6. O Tribunal de origem, à luz do contexto fático do caso concreto, concluiu que a cláusula de alienação fiduciária constante do contrato não foi registrada em cartório, o que afastou a incidência da Lei n. 9.514/1997 e atraiu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, e reputou razoável a retenção de 10% dos valores pagos, decisão cuja revisão exigiria reexame de provas e de cláusulas contratuais, vedado em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

7. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a ausência de registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária no cartório de imóveis impede a utilização do procedimento extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, conservando a relação entre as partes como de direito pessoal, regida pelo Código de Defesa do Consumidor, o que atraiu a incidência da Súmula n. 83/STJ para não se conhecer do recurso especial no aspecto.

8. Conforme jurisprudência consolidada desta Corte, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa ou desistência do promitente comprador, é lícita a retenção, pelo vendedor, entre 10% e 25% dos valores pagos, a depender das circunstâncias do caso concreto, sendo incabível, em recurso especial, a revisão do percentual fixado pelo Tribunal de origem quando essa análise demandar reexame de matéria fático-probatória, incidindo a Súmula n. 7/STJ.

9. No tocante ao termo inicial dos juros de mora e a aplicação do Tema Repetitivo n. 1.002/STJ, afastada a aplicação da

Lei n. 9.514/1997 , a revisão dos marcos temporais de incidência do encargo demanda análise fático-probatória e do conteúdo contratual.

10. A multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não tem aplicação automática, exigindo demonstração de manifesta inadmissibilidade do recurso ou intuito meramente protelatório, circunstâncias não verificadas no caso, especialmente porque o agravo interno constitui meio processual adequado e necessário para viabilizar eventual acesso às instâncias superiores e, ademais, resultou parcialmente provido.

IV. Dispositivo

11. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que não conheceu do recurso especial com fundamento nos óbices das Súmulas nº 5/STJ, 7/STJ e 83/STJ.

Segundo a parte agravante, os óbices das Súmulas n. 5/STJ, 7/STJ e 83/STJ não se aplicam à espécie. Por fim, pleiteia a aplicação do Tema n. 1.002/STJ para que os juros de mora incidam a partir do trânsito em julgado.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado, bem como requereu a condenação da parte agravante ao pagamento da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

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

A decisão agravada se fundamentou nas seguintes razões, que transcrevo para que passem a compor o voto (e-STJ fls. 448-454):

Trata-se de Recurso Especial interposto por BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO, assim ementado (e-STJ, fls. 307-308):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SEM REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INAPLICABILIDADE DA L. Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA DO CDC. RESTITUIÇÃO DE VALORES COM RETENÇÃO MODERADA. MULTA POR EMBARGOS DE DECLARAÇÃO AFASTADA. PROVIMENTO DO RECURSO DOS AUTORES. DESPROVIMENTO DO RECURSO DA RÉ.

I. CASO EM EXAME

1. Apelações cíveis contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos, declarando rescindido contrato de promessa de compra e venda de imóvel e determinando a restituição de 75% das parcelas pagas, em parcela única.

2. Autoras requerem devolução integral ou, subsidiariamente, retenção de apenas 10%, juros desde a citação e afastamento da multa por embargos de declaração. Ré sustenta aplicação da Lei 9.514/1997, validade da cláusula de alienação fiduciária e retenção de 25%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Duas questões estão em debate: (i) se a ausência de registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária afasta a aplicação da Lei 9.514/1997 e atrai o CDC; e (ii) se, diante da desistência pelos compradores, é válida a retenção de 25% dos valores pagos ou se deve incidir percentual menor, além da legalidade da multa por embargos de declaração tidos como protelatórios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A ausência de registro do contrato no Cartório de Imóveis impede a constituição da propriedade fiduciária, tornando inaplicável a Lei 9.514/1997, conforme entendimento pacífico do STJ. Aplica-se o CDC, pela natureza consumerista da relação.

5. Diante da desistência imotivada pelos compradores, sem inadimplemento relevante da vendedora, admite-se a retenção de 10% dos valores pagos, a título de cláusula penal compensatória, conforme jurisprudência do STJ.

6. A restituição deve ser integral e imediata, com correção desde cada desembolso e juros a partir da citação (art. 405 do CC), ausente má-fé da vendedora e cláusula que autorize parcelamento.

7. Inviável a multa por embargos de declaração, pois não houve intuito protelatório; os aclaratórios buscavam esclarecimento de pontos relevantes da decisão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso das autoras provido para fixar a restituição de 90% dos valores pagos, com correção desde cada desembolso e juros a partir da citação, afastada a multa por embargos de declaração. Recurso da ré desprovido.

Tese de julgamento: “1. A ausência de registro do contrato com cláusula fiduciária no Cartório de Imóveis afasta a aplicação da Lei 9.514/1997 e atrai o CDC. 2. Na desistência pelo

comprador, admite-se a retenção de 10% dos valores pagos, salvo prova de prejuízo expressivo da vendedora. 3. A multa do art. 1.026, § 2º, do CPC exige intenção protelatória, não cabendo quando os embargos buscam legítimo esclarecimento da decisão.

Segundo a parte recorrente, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

DECIDO.

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal).

No presente processo, a parte afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

A controvérsia trazida para análise, consiste em definir o regime jurídico aplicável ao contrato: se a ausência de registro da cláusula de alienação fiduciária afasta a Lei nº 9.514/1997 e atrai a incidência do Código de Defesa do Consumidor (CDC), ou se a lei especial permanece aplicável entre as partes mesmo sem registro.

O recorrente sustenta a ocorrência de violação ao disposto nos artigos 23, 26 e 27, da Lei 9.514/1997, e artigos 389, 394, 402 e 926, do Código Civil, e existência de divergência jurisprudencial acerca da aplicação da Lei de Alienação Fiduciária nas em contratos de compra e venda não registrados em cartório, da possibilidade de retenção de 25% dos valores pagos e da aplicação do Tema 1.002 do STJ, acerca do termo inicial dos juros moratórios.

O tribunal de origem, entendeu pela inaplicabilidade da Lei nº 9.514/1997 diante da ausência de registro da alienação fiduciária e incidência do Código de Defesa do Consumidor, com retenção moderada de 10% dos valores pagos.

Inicialmente, observa-se que o Tribunal de origem, com base na análise do conjunto fático-probatório dos autos, concluiu que a cláusula de alienação fiduciária não produz efeitos jurídicos, diante da inexistência de registro no cartório competente, circunstância que afastaria a aplicação da Lei nº 9.514/1997 e atrairia a incidência das normas consumeristas.

A modificação desse entendimento demandaria o reexame das cláusulas contratuais e do acervo probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 5 do STJ, segundo a qual, "A simples interpretação de cláusula contratual não

enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que: "É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)."(REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025.)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM GARANTIA EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CDC. APLICAÇÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA. REGISTRO. ACOLHIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. O entendimento do tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que quando o devedor não for constituído em mora e quando não houver registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária deve ser afastado o regime especial da Lei nº 9.514/1997, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.

2. Rever a conclusão firmada pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que a devedora foi constituída em mora e de que a garantia está devidamente registrada na matrícula do imóvel, demandaria a análise de fatos, de provas e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.647.833/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 17/10/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE

CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Além disso, o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, no sentido de que a ausência de registro da alienação fiduciária inviabiliza a aplicação do regime jurídico previsto na Lei nº 9.514/1997, admitindo-se, na resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, a retenção entre 10% e 25% dos valores pagos.

A análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. 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. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. DESNECESSIDADE. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão de contrato particular de compra e venda de imóvel cumulada com pedido de devolução das quantias pagas.

2. Ação ajuizada em 22/03/2017. Recurso especial concluso ao gabinete em 14/12/2020. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir i) se a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária enseja, quanto ao pleito de restituição de valores pagos, a necessidade de observância do procedimento previsto na Lei 9.514/97, ainda que ausente o registro do contrato; e ii) se a recorrente possui direito à retenção do valor pago a título de sinal pelo comprador do imóvel.

4. No ordenamento jurídico brasileiro, coexiste um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei 9.514/97, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis.

5. No regime especial da Lei 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem.

6. 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.

7. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.

8. Recurso especial conhecido e não provido, com majoração de honorários.

(REsp n. 1.911.050/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 14/5/2021.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. 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. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. DESNECESSIDADE.

1. Ação ajuizada em 01/08/2017. Recurso especial interposto em 27/05/2019 e concluso ao Gabinete em 03/09/2019. Julgamento: CPC/2015.

2. O propósito recursal consiste em dizer se a previsão de cláusula de alienação fiduciária em garantia em instrumento particular de compra e venda de imóvel impede a resolução do ajuste por iniciativa do adquirente, independentemente da ausência de registro.

3. No ordenamento jurídico brasileiro, coexiste um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei 9.514/97, que trata da propriedade fiduciária sobre bens

imóveis.

4. No regime especial da Lei 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem.

5. 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.

6. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 1.835.598/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/2/2021, DJe de 17/2/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE ESSE MESMO BEM. INADIMPLENTO DOS COMPRADORES. RESCISÃO DO NEGÓCIO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. NECESSIDADE DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL PARA QUITAÇÃO DA DÍVIDA. INAPLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/1997 . AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há 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. 2. O Tribunal de origem admitiu a pretensão de desfazimento do negócio com restituição parcial dos valores pagos sem necessidade de alienar o bem dado em garantia, como alegado pela construtora com amparo na Lei n. 9.514/1997 , porque o contrato não teria sido levado a registro no Registro de Imóveis. A alegação deduzida no recurso especial, de que não seria necessário levar o contrato a registro para que ele tivesse eficácia entre as partes, vem amparada na indicação de ofensa a dispositivos legais que, pelo seu conteúdo, não servem para dar sustentação a essa tese.

3. A jurisprudência desta Corte, em casos análogos, de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.361.921/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/6/2016, DJe de 1/7/2016.)

*Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da **Súmula n. 83/STJ** exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez. Nesse sentido:*

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE.

AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)

A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

*Ante o exposto, não **conheço** o recurso especial.*

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

No julgamento do Tema Repetitivo n. 1.095/STJ, este Superior Tribunal de Justiça firmou a tese 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."

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

não prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. (AgInt no AREsp n. 2.667.712/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025.)

Isso porque, diante da ausência de registro do pacto adjeto de alienação fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competente e da consequente ausência de constituição da garantia real, a relação existente entre as contratantes permanece sendo uma relação de direito pessoal.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. DESNECESSIDADE. APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. ANÁLISE QUE ENCONTRA ÓBICE NA SÚMULA 7/STJ.

1. Recurso especial interposto em 10/9/2021 e concluso ao gabinete em 16/12/2021.

2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) é necessário o registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia para que esta seja constituída; e b) é aplicável à hipótese de venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária o Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista a Lei 9.514/97, legislação especial.

3. No ordenamento jurídico brasileiro coexiste um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei 9.514/97, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis.

4. No regime especial da Lei 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem.

5. 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.

6. No tocante à aplicação do Código de Consumidor à hipótese de venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária, é firme o entendimento dessa Corte de que, em havendo inadimplemento do devedor em contrato de alienação

fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 - norma posterior e mais específica -, afastando-se, por consequência, a regra genérica e anterior prevista no art. 53, do Código de Defesa do Consumidor.

7. Na hipótese dos autos, diante da ausência de registro do pacto adjeto de alienação fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competente e da consequente ausência de constituição da garantia real, a relação existente entre as contratantes permanece sendo uma relação de direito pessoal.

8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 1.976.082/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022.)

Compulsando os autos, verifica-se que esta é precisamente a hipótese em análise. O Tribunal de origem estabeleceu que, ausente o registro do contrato de promessa de compra e venda em cartório, a relação jurídica deve ser regida pelo CDC (fls. 282):

Diante da ausência do registro no Cartório de Imóveis, a relação jurídica se configura como promessa de compra e venda, regida pelo Código de Defesa do Consumidor, diante da hipossuficiência do adquirente e da função social do contrato, nos termos dos arts. 421 e 421-A do Código Civil.

[Grifos acrescidos]

Quanto à porcentagem de retenção dos valores pagos estabelecida na origem, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

No caso em análise, o Tribunal de origem estabeleceu que (fls. 283):

No caso em exame, não se demonstrou inadimplemento relevante por parte dos compradores, tampouco prejuízo excepcional da vendedora a justificar a retenção de 25% dos valores pagos.

Ao contrário, os autos revelam desistência do contrato por motivos financeiros supervenientes, sem caracterização de mora ou culpa grave. Diante disso, entendendo razoável a retenção de 10% dos valores pagos, a título de cláusula penal compensatória, conforme admitido reiteradamente pela jurisprudência do STJ.

Na hipótese, portanto, rever a conclusão do Colegiado estadual acerca do percentual de retenção adotado esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. CÁLCULO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 7/STJ. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CABIMENTO. MULTA.

1. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à forma de se calcular a taxa de fruição, demandaria reapreciar as cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a incidência da Súmula nº 7/STJ obsta a admissão do recurso por quaisquer das alíneas do permissivo constitucional. 5. É

incabível a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC, requerida nas contrarrazões, pois a referida penalidade não é automática, por não se tratar de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime.

6. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.233.607/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

Por fim, em relação ao pleito de reforma do acórdão recorrido para que seja aplicada a tese jurídica firmada por esta Corte no Tema Repetitivo n. 1.002/STJ, razão não assiste à agravante.

No julgamento do Recurso Especial n. 1.740.911/DF, no qual se firmou a tese desse Tema Repetitivo, a e. Ministra Maria Isabel Gallotti, relatora para o acórdão, delimitou a questão controvertida como sendo "a fixação do momento em que se caracteriza a mora do promitente vendedor na devolução dos valores pagos pela rescisão do contrato promovida pelo promissário comprador."

Com base no disposto no artigo 396 do Código Civil, o qual estabelece que "não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora", esta Corte ponderou que, nos casos em que a iniciativa da rescisão do contrato parte do consumidor, sem culpa do fornecedor, e ainda **diante da ausência**

de disciplina legal — até a edição da Lei 13.786 de 27.12.2018 — não há culpa, nem mora, do promitente vendedor que cumpre regularmente o contrato. E justamente em razão da inexistência de mora do promitente vendedor, os juros moratórios relativos à restituição das parcelas pagas devem incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão." (Grifei)

O Tema Repetitivo n. 1.002 foi fixado à luz da incidência do regime da Lei 9.514/1997, fato inexistente nos autos, de modo que, ausente perfeita correspondência, a revisão do decidido acerca dos marcos temporais de incidência dos juros de mora demanda inevitável revisão fático-probatória e no teor do contrato, as quais são incompatíveis com o teor das Súmulas nº 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REPARATÓRIA DE DANOS MATERIAIS C/C COMPENSATÓRIA POR DANOS MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. DECISÃO SURPRESA. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. CLÁUSULA PENAL. DEVER DE REDUÇÃO IMPOSTO PELO ART. 413 DO CC. NORMA COGENTE E DE ORDEM PÚBLICA. REDUÇÃO EQUITATIVA OBRIGATÓRIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Recursos especiais interpostos por Patrocinador e Patrocinado, contra acórdão o qual aplicou a integralidade da cláusula penal por violação à cláusula de confidencialidade e reduziu proporcionalmente, por meio de critério matemático, a cláusula penal proveniente da multa por inadimplemento contratual.

2. Recurso especial de PALMEIRAS interposto em 19/8/2024 e recurso especial de SAMSUNG interposto em 20/8/2024, ambos conclusos ao gabinete em 29/4/2025. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. O propósito recursal consiste em definir se é obrigatória a redução equitativa das cláusulas penais decorrentes do inadimplemento contratual e da violação à cláusula de confidencialidade na hipótese de cumprimento parcial da obrigação principal em contrato de patrocínio esportivo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Do recurso do PALMEIRAS.

5. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

6. Não há decisão surpresa quando o Juízo decide acerca da natureza jurídica das cláusulas contratuais exaustivamente discutidas pelas partes na causa.

7. O reexame de fatos e provas, assim como a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis, por força das Súmulas 5 e 7 do STJ. 8. O art. 413 do CC determina que: "a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio".

9. No atual Código Civil, o abrandamento do valor da cláusula penal na hipótese de adimplemento parcial é norma cogente e de ordem pública, consistindo em dever do juiz e direito do devedor à aplicação dos princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e do equilíbrio econômico entre as prestações, os quais convivem harmonicamente com a autonomia da vontade e o princípio pacta sunt servanda.

10. Na hipótese de pluralidade de cláusulas penais, cada uma se rege por seus princípios próprios, inclusive quanto ao limite máximo, por decorrência lógica, diante do cumprimento parcial da obrigação principal não basta a redução equitativa de apenas uma das cláusulas penais.

11. Diante do cumprimento parcial da obrigação principal é dever do Juízo reduzir equitativamente o valor da penalidade das cláusulas penais, por força do art. 413, levando em consideração a função coercitiva e as peculiaridades da hipótese concreta.

12. É obrigatória a aplicação da Taxa SELIC como taxa única, vedada a cumulação com outros índices de correção monetária e juros de mora.

13. A análise do mérito do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica o exame da divergência jurisprudencial alegada sobre o mesmo tema.

14. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido.

15. Do recurso da SAMSUNG.

16. O reexame de fatos e provas, assim como a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis, por força das Súmulas 5 e 7 do STJ.

17. Não há uma equivalência matemática entre a extensão do inadimplemento e a redução equitativa da penalidade, cabendo ao Juízo sopesar o grau de culpa do devedor, a sua situação financeira, o montante adimplido, a utilidade do adimplemento parcial da obrigação para o credor, entre outros pressupostos a serem analisados concretamente.

18. Reduzir a cláusula penal de forma proporcional ao número de dias cumpridos da relação obrigacional, acarretaria justamente extirpar uma das funções da cláusula penal, qual seja, a coercitiva, estimulando rupturas contratuais abruptas em busca da melhor oferta do concorrente e induzindo a prática da concorrência desleal 19. A redução equitativa da cláusula penal prevista no art. 413 do CC é

norma cogente e de ordem pública, portanto, também deve ser observada nos contratos de natureza comercial.

20. Não é admissível apenas a utilização da proporcionalidade do tempo de contrato não cumprido como critério para realizar a redução equitativa da cláusula penal, sobretudo na hipótese de contrato de patrocínio e de rescisão unilateral imotivada.

21. A análise do mérito do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica o exame da divergência jurisprudencial alegada sobre o mesmo tema. 22.

A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido.

IV. DISPOSITIVO

23. Recurso especial do PALMEIRAS parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

24. Recurso especial da SAMSUNG parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

(REsp n. 2.209.685/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/4/2026, DJEN de 14/4/2026.)

Por fim, em relação ao pleito de aplicação da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, a Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS DEPENDENTES OU FUNDAMENTO ÚNICO. ART. 1.021, §1º, DO CPC. SÚMULA Nº 182/STJ. MOMENTO. IMPUGNAÇÃO. MULTA. ART.1.021, § 4º, DO CPC. NÃO AUTOMÁTICA.

1. A ausência de impugnação de fundamentos autônomos não acarreta o não conhecimento do recurso, mas, tão somente, a preclusão do tema, o que não se aplica na hipótese de decisão com fundamento único ou com capítulos que dependam um do outro. Precedente da Corte Especial.

2. No caso, constatada a ausência de impugnação específica, incide o disposto no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil e no entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, reproduzido na redação da Súmula nº 182/STJ.

3. O momento processual adequado para a impugnação completa dos termos da decisão de inadmissibilidade é no agravo em recurso especial, e não no agravo interno interposto contra a decisão que não conheceu do recurso por ausência de impugnação específica dos fundamentos daquela decisão.

4. A Segunda Seção decidiu que a aplicação da penalidade prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

5. Agravo interno não conhecido.

(AgInt no AREsp n. 2.696.873/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

Assim, à mingua de elementos outros que evidenciem a manifesta inadmissibilidade do recurso ou seu intuito meramente procrastinatório, ao que se soma o fato de o presente recurso ser o previsto em lei e necessário, inclusive, para possível interposição de eventual recurso extraordinário, inviável a aplicação da multa requerida.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

Mantida a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Aglnt no REsp 2.234.027 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0351450-9

Número de Origem:
10400321220218110002

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do Aglnt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA

ADVOGADOS : ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT15020B
HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE MENEZES -
MT026906

RECORRIDO : ETIENE ASVOLINSQUE DIOGO DE FARIA

RECORRIDO : ELIZANGELA CARDOSO ASVOLINSQUE FARIA

ADVOGADA : ALEXANDRA DE MOURA NOGUEIRA - MT0068440

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA

ADVOGADOS : ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT15020B
HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE MENEZES -
MT026906

AGRAVADO : ETIENE ASVOLINSQUE DIOGO DE FARIA

AGRAVADO : ELIZANGELA CARDOSO ASVOLINSQUE FARIA

ADVOGADA : ALEXANDRA DE MOURA NOGUEIRA - MT0068440

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026