



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3055105 - SP (2025/0364936-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CCISA02 INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
LUCAS LUDGERO LOPES - SP487966
AGRAVADO : WENDEL RODRIGUEZ DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : WILTON MAURELIO - SP033927
WILTON MAURELIO JUNIOR - SP167911

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM EMISSÃO DE CARTA DE CRÉDITO. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/97 E DO TEMA 1.095/STJ. DESCUMPRIMENTO DE ACORDO SUBSEQUENTE. DANOS MORAIS. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese dos autos, discute-se a realização de acordo entre as partes que, após firmarem contrato de compra e venda com alienação fiduciária, optaram por rescisão do contrato, na qual a parte recorrente forneceu em favor do recorrido uma carta de crédito no valor de R\$ 252.397,69, crédito este que deveria ser utilizado para compra de qualquer unidade da empresa ré e em qualquer de seus empreendimentos. Quando da tentativa de efetivação da carta de crédito pelo recorrido, a parte recorrente negou o pedido, argumentando que as partes estariam regidas por uma compra e venda definitiva com alienação fiduciária.
2. O Tribunal de origem reputou válido o acordo realizado entre as partes e reconheceu que a negativa da recorrente em permitir o uso da carta de crédito violou a boa-fé objetiva.
3. A alteração da conclusão do acórdão recorrido quanto à natureza da relação jurídica após a rescisão, à validade da carta de crédito e à distribuição de responsabilidades demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.
4. O valor fixado a título de danos morais (R\$ 5.000,00), já reduzido pelo Tribunal de origem, mostra-se compatível com os critérios da proporcionalidade e razoabilidade, a condição econômica das partes, o grau de culpa e a extensão do dano, não se revelando ínfimo ou exorbitante a justificar excepcional intervenção desta Corte, incidindo, quanto ao *quantum*, o óbice da Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA 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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3055105 - SP(2025/0364936-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CCISA02 INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
LUCAS LUDGERO LOPES - SP487966
AGRAVADO : WENDEL RODRIGUEZ DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : WILTON MAURELIO - SP033927
WILTON MAURELIO JUNIOR - SP167911

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM EMISSÃO DE CARTA DE CRÉDITO. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/97 E DO TEMA 1.095/STJ. DESCUMPRIMENTO DE ACORDO SUBSEQUENTE. DANOS MORAIS. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese dos autos, discute-se a realização de acordo entre as partes que, após firmarem contrato de compra e venda com alienação fiduciária, optaram por rescisão do contrato, na qual a parte recorrente forneceu em favor do recorrido uma carta de crédito no valor de R\$ 252.397,69, crédito este que deveria ser utilizado para compra de qualquer unidade da empresa ré e em qualquer de seus empreendimentos. Quando da tentativa de efetivação da carta de crédito pelo recorrido, a parte recorrente negou o pedido, argumentando que as partes estariam regidas por uma compra e venda definitiva com alienação fiduciária.
2. O Tribunal de origem reputou válido o acordo realizado entre as partes e reconheceu que a negativa da recorrente em permitir o uso da carta de crédito violou a boa-fé objetiva.
3. A alteração da conclusão do acórdão recorrido quanto à natureza da relação jurídica após a rescisão, à validade da carta de crédito e à distribuição de responsabilidades demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.
4. O valor fixado a título de danos morais (R\$ 5.000,00), já reduzido pelo Tribunal de origem, mostra-se compatível com os critérios da proporcionalidade e razoabilidade, a condição econômica das partes, o grau de culpa e a extensão do dano, não se revelando ínfimo ou exorbitante a justificar excepcional intervenção desta Corte, incidindo, quanto ao *quantum*, o óbice da Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CCISA02 INCORPORADORA LTDA e CURY CONTRUTORA E INCORPORADORA S/A contra decisão desta relatoria, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (e-STJ, fls. 594/598).

Em suas razões recursais, a parte agravante (fls. 447/452), em síntese, repisa os argumentos do recurso especial e aduz que, no caso concreto, não se aplicam os óbices das Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o recurso levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação (fls. 610/619).

É o relatório

VOTO

O inconformismo não merece prosperar, devendo ser confirmada a decisão agravada pelos próprios fundamentos.

Inicialmente, verifica-se que o acórdão, analisando detidamente os autos, concluiu que não cabe aplicar o regime especial de garantia fiduciária nem o Tema 1.095, porque não se discute inadimplemento ou execução da garantia, mas o cumprimento de um acordo posterior de reorganização das obrigações, analisável à luz do Código de Defesa do Consumidor, diante da hipossuficiência e vulnerabilidade do consumidor (fl. 367).

Registrou que a própria recorrente solicitou a baixa da garantia fiduciária na matrícula, reforçando a validade do ajuste e da carta de crédito emitida, *in verbis* (fls. 363/371):

"Contudo, tais alegações não prosperam. O instrumento de rescisão do contrato original referente à unidade 037, Torre 02, do empreendimento Verano Praia & Clube, firmado em 30.05.2022, constitui ato jurídico perfeito, válido e eficaz, celebrado por mútuo acordo e materializado pela emissão da carta de crédito no valor de R\$ 252.397,69 (fls. 44/45). Tal ajuste teve como objetivo reorganizar as obrigações das partes, extinguindo o contrato originário de compra e venda e criando um novo vínculo jurídico, desvinculado das regras de alienação fiduciária previstas na Lei nº 9.514/97.

Assim, a tentativa das apelantes de vincular o caso à Lei nº 9.514/97, com fundamento no Tema 1095 do Superior Tribunal de Justiça, não merece acolhida, eis que, aqui, não se discute a inadimplência ou a aplicação de garantias fiduciárias, mas o cumprimento de um acordo posterior, que reorganizou as relações entre as partes.

A celebração do instrumento de rescisão, com emissão da carta de crédito, foi fruto de livre negociação entre as partes, em pleno exercício de sua autonomia privada, que podem ser analisados sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, especialmente quando presentes a hipossuficiência e a vulnerabilidade do consumidor.

Note-se que a própria ré, conforme documento de fls. 57, solicitou ao tabelião a baixa da garantia fiduciária junto à matrícula do imóvel, reconhecendo, na prática, a validade do instrumento de rescisão e do compromisso assumido com a emissão da carta de crédito. Tal conduta reforça o entendimento de que o ajuste foi válido e eficaz, sendo inadmissível a posterior tentativa de desqualificá-lo sob argumentos inconsistentes.

No mais, também não se sustenta o argumento de nulidade da rescisão por ausência de participação da esposa do autor, eis que a documentação constante nos autos (fls. 137/196) comprova que o contrato original de promessa de compra e venda foi celebrado exclusivamente entre o autor e a

ré, partes que igualmente celebram a rescisão. A inclusão de um terceiro no registro da matrícula do imóvel (fls. 240/242) não compromete a validade do ajuste, não havendo, ademais, qualquer demonstração de prejuízo ou oposição por parte da referida coproprietária. Quanto à alegação de taxa de fruição e custos administrativos decorrentes da rescisão, cumpre esclarecer que o objeto da presente demanda não envolve a análise de posse ou eventual uso indevido do imóvel, mas sim o cumprimento do acordo de rescisão firmado entre as partes.

Eventuais alegações relacionadas à fruição deveriam ter sido discutidas no momento da rescisão, sendo irrelevantes para o deslinde da presente controvérsia. Nesse sentido, correta a sentença ao condenar as apelantes ao pagamento do valor da carta de crédito, devidamente corrigido e atualizado, diante da recusa injustificada em cumprir o ajuste celebrado."

Percebe-se nos trechos transcritos do acórdão recorrido que **a controvérsia gira em torno de acordo realizado nos autos, uma vez que as partes, após firmarem contrato de compra e venda com alienação fiduciária averbada na matrícula do imóvel, optaram pela rescisão do contrato, na qual a recorrente forneceu em favor do recorrido uma carta de crédito no valor de R\$ 252.397,69 (duzentos e cinquenta e dois mil, trezentos e noventa e sete reais e sessenta e nove centavos), crédito este que deve ser utilizado para compra de qualquer unidade da empresa ré e em qualquer de seus empreendimentos.**

Porém, quando da localização do imóvel e efetivação da carta de crédito, a parte recorrente negou o pedido afirmando que a relação entre as partes estaria regida por uma compra e venda definitiva com alienação fiduciária.

Assim, tal conclusão não merece ser reformada, uma vez que, de fato, a controvérsia não versa sobre inadimplemento ou execução de garantias fiduciárias, mas, sim, sobre a observância de um ajuste subsequente que reordenou os compromissos entre os envolvidos.

O termo de rescisão, acompanhado da emissão da carta de crédito, decorreu de negociação livre entre as partes, em legítimo exercício da autonomia privada, sendo possível sua apreciação à luz do Código de Defesa do Consumidor, mormente diante da hipossuficiência e vulnerabilidade do consumidor.

Assim, rejeita-se a tentativa da aplicação do regime da Lei 9.514/97 e todas as teses recursais decorrentes, inclusive o pleito pelo pagamento de fruição, uma vez que o caso dos autos não se trata de controvérsia acerca de análise de posse ou eventual uso indevido do imóvel, mas sim do cumprimento do acordo de rescisão firmado entre as partes.

Assim, para rever a premissa assentada, acolhendo eventualmente as teses recursais, seriam necessários a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de fatos e provas, providências vedadas na via eleita, ante a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PACTA SUNT SERVANDA. POSSIBILIDADE DE MITIGAÇÃO. PRECEDENTES. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIREITO À RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO STJ. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o princípio do pacta sunt servanda pode ser relativizado, principalmente diante dos princípios da boa-fé objetiva, da função social dos contratos e do dirigismo contratual.

2. Tendo a Corte de origem concluído que o descumprimento contratual decorreria de culpa exclusiva da construtora, eventual conclusão no sentido de afastar a sua responsabilidade esbarraria no óbice dos Enunciados n. 5 e 7/STJ.

3. Formada a convicção de que a rescisão contratual decorreu de culpa exclusiva da recorrente, a restituição das parcelas pagas pela promissária compradora deve se dar de forma integral, conforme entendimento consolidado nesta Corte Superior.

4. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem acerca da ocorrência do dano moral demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no Enunciado n. 7 deste Tribunal Superior.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.214.641/AM, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 13/3/2018, DJe de 26/3/2018.)

Quanto à tentativa de reforma da condenação por danos morais, pela alegação de existência de mero dissabor na inadimplência contratual, **o acórdão recorrido reconheceu que a negativa da recorrente em permitir o uso da carta de crédito violou a boa-fé objetiva.** Porém, considerou o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) desproporcional e minorou o dano moral para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Nesse contexto, verifica-se que a jurisprudência desta Corte assevera que o montante indenizatório arbitrado na instância ordinária, a título de danos morais, pode ser revisto nesta instância extraordinária somente nos casos em que o valor for ínfimo ou exorbitante.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. PRESENÇA DE ANIMAL NA PISTA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO, INCLUSIVE EM CASOS DE OMISSÃO. DEVER DE ZELAR PELA SEGURANÇA DE SEUS USUÁRIOS. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO CONFIGURADA. DEVER DE INDENIZAÇÃO. QUANTUM FIXADO. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. O Superior Tribunal de Justiça, apesar do subjetivismo que envolve o tema, uma vez que não existem critérios pré-determinados para a quantificação do dano moral e estético, tem se posicionado no sentido de que a indenização deve ser estabelecida em patamar suficiente para restaurar o bem-estar da vítima e desestimular o ofensor a repetir a falta, sem importar em enriquecimento ilícito do ofendido. 2. A jurisprudência desta Corte assevera que o montante indenizatório arbitrado na instância ordinária, a título de danos morais e estéticos, pode ser revisto nesta instância extraordinária somente nos casos em que o valor for ínfimo ou exorbitante. Na hipótese, verifica-se que o quantum fixado pelos danos morais e estéticos não se afigura irrisório, tendo sido observados os postulados da proporcionalidade e da razoabilidade de acordo com as particularidades do caso vertente, o que torna inviável o recurso especial, nos termos do enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 1717363/PR, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 15/12/2020, DJe 18/12/2020)

Na hipótese, verifica-se que o *quantum* fixado a título de danos morais levou em consideração a condição econômica da vítima e do ofensor, o grau de culpa, a extensão do dano, a finalidade da sanção reparatória e os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

É o que se observa no trecho da v. decisão recorrida.

Assim, o valor da indenização por danos morais no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) nem é exorbitante nem desproporcional às peculiaridades do caso concreto.

Com essas considerações, conclui-se que o recurso não merece prosperar.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.055.105 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0364936-7

Número de Origem:
10151680420238260007

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CCISA02 INCORPORADORA LTDA

AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324

LUCAS LUDGERO LOPES - SP487966

AGRAVADO : WENDEL RODRIGUEZ DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : WILTON MAURELIO - SP033927

WILTON MAURELIO JUNIOR - SP167911

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CCISA02 INCORPORADORA LTDA

AGRAVANTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324

LUCAS LUDGERO LOPES - SP487966

AGRAVADO : WENDEL RODRIGUEZ DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : WILTON MAURELIO - SP033927

WILTON MAURELIO JUNIOR - SP167911

TERMO

A QUARTA 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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026