SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3064075 - RS (2025/0374207-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO	:	JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751
AGRAVADO	:	CASSIO DE CANDIDO DA SILVA
ADVOGADA	:	DAIANA RODRIGUES DUARTE - RS085366

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES PAGOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem apresentou fundamentação suficiente para afastar a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97, justificando que a rescisão do contrato decorreu de culpa da construtora, e não de inadimplemento do comprador.

2. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que 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 nº 9.514/97 em casos de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.

3. A rescisão do contrato de compra e venda e do financiamento, com devolução integral dos valores pagos pelo comprador, está em conformidade com o art. 475 do Código Civil e com a Súmula nº 543 do STJ, que determina a devolução integral das parcelas pagas em casos de rescisão por culpa exclusiva do vendedor.

4. Aplicação da Súmula nº 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência consolidada do STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA53151634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/12/2025 16:59:56
Publicação no DJEN/CNJ de 17/12/2025. Código de Controle do Documento: ef4b5cb4-8d3d-4a68-99bd-397d45ef700e

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 15 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator

Documento eletrônico VDA53151634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/12/2025 16:59:56
Publicação no DJEN/CNJ de 17/12/2025. Código de Controle do Documento: ef4b5cb4-8d3d-4a68-99bd-397d45ef700e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3064075 - RS (2025/0374207-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO	:	JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751
AGRAVADO	:	CASSIO DE CANDIDO DA SILVA
ADVOGADA	:	DAIANA RODRIGUES DUARTE - RS085366

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES PAGOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem apresentou fundamentação suficiente para afastar a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97, justificando que a rescisão do contrato decorreu de culpa da construtora, e não de inadimplemento do comprador.

2. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que 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 nº 9.514/97 em casos de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.

3. A rescisão do contrato de compra e venda e do financiamento, com devolução integral dos valores pagos pelo comprador, está em conformidade com o art. 475 do Código Civil e com a Súmula nº 543 do STJ, que determina a devolução integral das parcelas pagas em casos de rescisão por culpa exclusiva do vendedor.

4. Aplicação da Súmula nº 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência consolidada do STJ.

Documento eletrônico VDA52812844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:24
Código de Controle do Documento: d73203cf-5c1e-4f68-b701-c5f074f47dc1

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA (MRV) contra decisão que não admitiu recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, III, 'a' e 'c', da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Rel. Des. Dilso Domingos Pereira, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE RESCISÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. I. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DO BANCO DO BRASIL AFASTADA. CUIDANDO SE DE AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DEVE O POLO PASSIVO SER INTEGRADO POR TODOS AQUELES QUE FIGURAM NO CONTRATO, SOBRETUDO A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, NA QUALIDADE DE CREDORA FIDUCIÁRIA. II. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO APELO, POR OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE, AFASTADA. III. EXAURIDO O PRAZO DO ART. 26 DO CDC, PERDE O CONSUMIDOR O DIREITO DE RECLAMAR PELOS VÍCIOS DO PRODUTO NA FORMA DO ART. 18 DO CDC. NA HIPÓTESE, PORÉM, EMBORA INCIDENTE O MICROSSISTEMA CONSUMERISTA, O PEDIDO FORMULADO PELO AUTOR É DE RESCISÃO DO CONTRATO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS, O QUE ATRAI A INCIDÊNCIA DOS ARTS. 441 E 442 DO CC. IV. TRATANDO SE DE VÍCIO OCULTO, O PRAZO DECADENCIAL REGULADO PELO ART. 445 DO CC, ASSIM COMO O PREVISTO NO ART. 26 DO CDC, SÓ TEM INÍCIO A PARTIR DA DATA EM QUE O COMPRADOR DELE TOMAR CONHECIMENTO. HIPÓTESE EM QUE NÃO HÁ PRECISÃO NOS AUTOS ACERCA DA DATA EFETIVA EM QUE O VÍCIO TERIA SURGIDO O QUE IMPEDE O RECONHECIMENTO DA DECADÊNCIA. RÉ QUE, NESSE PONTO, NÃO SE DESVENCILHOU DO ÔNUS DA PROVA PREVISTO NO ART. 373, II, DO CDC. V. COMPROVADO, MEDIANTE PERÍCIA TÉCNICA, QUE OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS SÃO SUFICIENTES PARA COMPROMETER A HABITABILIDADE DO IMÓVEL DE FORMA PLENA E SALUBRE, IMPÕE SE A RESCISÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E, POR CONSEGUINTE, DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO FIRMADO COM O CREDOR FIDUCIÁRIO, COM O RETORNO DAS PARTES AO "STATUS QUO ANTE". VI. OUTROSSIM, EVIDENCIADO QUE O ABALO SOFRIDO PELO AUTOR ULTRAPASSOU O SIMPLES ABORRECIMENTO, POIS VIU SUA RESIDÊNCIA TOMADA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS PARA OS QUAIS NÃO DEU CAUSA, MOSTRA SE IMPERATIVA A CONDENAÇÃO DA REQUERIDA AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO*

Documento eletrônico VDA52812844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:24
Código de Controle do Documento: d73203cf-5c1e-4f68-b701-c5f074f47dc1

> *POR DANO MORAL. VALOR DA REPARAÇÃO MAJORADO. APELO DO AUTOR PROVIDO. APELO DA RÉ DESPROVIDO. UNÂNIME.* (e-STJ, fl. 820)

Embargos de declaração opostos por MRV foram rejeitados (e-STJ, fls. 888 /890 e 897/899).

O recurso especial da MRV alegou: (1) violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil (CPC), em razão da negativa de prestação jurisdicional; (2) violação dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, defendendo a aplicação do rito de excussão da garantia fiduciária e a impossibilidade de devolução integral de valores fora desse rito; e (3) dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 903-915).

A Terceira Vice-Presidência do Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 1013-1016).

Nas razões do agravo (e-STJ, fls. 1025-1032), MRV apontou: (1) violação dos arts. 489, §1º, IV e V, e 1.022, inciso II, do CPC, insistindo na negativa de prestação jurisdicional pela omissão quanto à indispensável aplicação da Lei nº 9.514/97; (2) inaplicabilidade da Súmula nº 83 do STJ, alegando que o entendimento não está pacificado para a hipótese de rescisão por vícios construtivos em contratos com alienação fiduciária; e (3) necessidade de concessão de efeito suspensivo.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do mérito recursal.

O recurso especial comporta conhecimento em parte e, nessa extensão, deve ser desprovido.

Da Contextualização Fática

De acordo com a moldura fática dos autos, CASSIO DE CANDIDO DA SILVA (CASSIO) ajuizou ação de rescisão de contrato de compra e venda cumulada com pedido de indenização por danos morais contra MRV e BANCO DO BRASIL S/A, em virtude da existência de vícios construtivos no imóvel adquirido.

Na primeira instância, o pedido de rescisão foi julgado improcedente, sob o fundamento de que os vícios, embora existentes, não comprometiam a habitabilidade do

Documento eletrônico VDA52812844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:24
Código de Controle do Documento: d73203cf-5c1e-4f68-b701-c5f074f47dc1

bem. Contudo, a MRV foi condenada ao pagamento de R$ 8.000,00 (oito mil reais) a título de danos morais, ao passo que a ação foi julgada improcedente em relação à instituição financeira.

Irresignado, CASSIO interpôs recurso de apelação, que foi provido pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. O órgão julgador, com base em laudo pericial, entendeu que os vícios construtivos eram graves e comprometiam a plena habitabilidade do imóvel, configurando inadimplemento contratual por parte da construtora. Diante disso, declarou a rescisão da promessa de compra e venda e do contrato de financiamento, determinou o retorno das partes ao estado anterior e majorou a indenização por danos morais para R$ 10.000,00 (dez mil reais).

MRV opôs dois embargos de declaração, nos quais buscou o pronunciamento da Corte sobre a aplicação do regime da Lei nº 9.514/97, entre outras matérias. Ambos os recursos foram rejeitados, ao fundamento de que a rescisão decorreu de culpa da construtora, e não de desistência ou inadimplemento do comprador, o que afastaria a incidência da legislação especial.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a e c do inciso III do art. 105 da CF, MRV alegou: **(1)** violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, em razão da negativa de prestação jurisdicional pela Corte de origem, que teria se omitido quanto à aplicabilidade da Lei nº 9.514/97 e à existência de penhora de terceiro sobre o imóvel; **(2)** ofensa aos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, defendendo a impossibilidade de rescisão unilateral do contrato com devolução de valores, por se tratar de pacto com garantia de alienação fiduciária; e **(3)** dissídio jurisprudencial com julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo, que teria adotado entendimento diverso em caso análogo (e-STJ, fls. 903-915).

(I) Da alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil

Não se verifica a apontada negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal de origem, ao julgar os embargos de declaração, consignou de maneira expressa que a rescisão do contrato se deu por culpa da construtora, em virtude da existência de vícios construtivos, e não por desistência ou inadimplemento do adquirente. Essa premissa, segundo o acórdão, afasta a incidência do regime jurídico da Lei nº 9.514/97, voltado para os casos de mora do devedor fiduciante.

Desse modo, a Corte local apresentou fundamentação suficiente, ainda que contrária aos interesses de MRV, para justificar a inaplicabilidade das normas por ela invocadas.

Conforme reiterada jurisprudência desta Corte Superior, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra

Documento eletrônico VDA52812844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:24
Código de Controle do Documento: d73203cf-5c1e-4f68-b701-c5f074f47dc1

Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022). O Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

No caso concreto, não houve negativa de prestação jurisdicional.

A exigência do art. 489, § 1º, IV, do CPC é a de que sejam enfrentados os argumentos capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada, o que não se confunde com a obrigação de esgotar todas as alegações que, em última análise, visam apenas a reforçar uma tese fática já rechaçada.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.*
> *1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.*
> *2. De acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, a ação que busca a cobrança da multa devida em razão do não adiantamento do vale-pedágio (art. 8º da Lei 10.209/2001), referente a período anterior à vigência da Lei 14.229/2021, está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil. Incidência da Súmula 83 /STJ.*
> *3. Agravo interno desprovido.*
> *(AgInt no REsp 2154629 / RS, Rel. Min. MARCO BUZZI, j. 18/8/2025, DJEN 22/8/2025)*

A prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada, ainda que contrária aos interesses da recorrente. O que se observa não é uma omissão, mas um inconformismo com o mérito da decisão, o que não pode ser sanado pela via estreita dos embargos de declaração e, tampouco, justifica a anulação do julgado por este Superior Tribunal.

O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos deduzidos pelas partes, desde que a decisão se encontre devidamente fundamentada e resolva a controvérsia de modo integral.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE*

Documento eletrônico VDA52812844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:24
Código de Controle do Documento: d73203cf-5c1e-4f68-b701-c5f074f47dc1

TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio. [...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. RECURSO DE FUNDAÇÃO ATLÂNTICO E FUNDAÇÃO SISTEL. PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. AÇÃO REVISIONAL DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO COMPLEMENTAR. INCORPORAÇÃO DAS PARCELAS REMUNERATÓRIAS RECONHECIDAS NA JUSTIÇA DO TRABALHO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESP N. 1.312.736/RS (TEMA N. 955 DO STJ), JULGADO SEGUNDO O REGIME DOS RECURSOS REPETITIVOS. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. RECURSO DA OI. PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. PATROCINADOR. RECOMPOSIÇÃO DA RESERVA MATEMÁTICA. LEGITIMIDADE PASSIVA. PRECEDENTES DO STF E DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. [...]

3. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC, tendo em conta que o Tribunal mineira decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

4. [...]

7. Recursos especiais não providos. (REsp n. 2.096.724/MG, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

O julgador não está obrigado a responder a todos os argumentos deduzidos pelas partes quando já encontrou motivo bastante para proferir a decisão. Portanto, não há que se falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

(II) Da violação dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 e do dissídio jurisprudencial

Documento eletrônico VDA52812844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:24
Código de Controle do Documento: d73203cf-5c1e-4f68-b701-c5f074f47dc1

MRV sustenta que, por haver garantia fiduciária, a restituição de valores ao comprador somente seria possível após a consolidação da propriedade e eventual leilão extrajudicial do bem, nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

Contudo, a referida legislação especial rege as hipóteses de inadimplemento do devedor fiduciante (comprador), estabelecendo um mecanismo de execução da garantia para a satisfação do crédito do credor fiduciário. A situação dos autos é distinta, pois a rescisão foi motivada pelo inadimplemento da própria vendedora (credora fiduciária), que entregou um imóvel com vícios construtivos que, segundo a instância ordinária, comprometem sua habitabilidade.

Nesse cenário, o descumprimento contratual por parte da construtora autoriza o adquirente a pleitear a resolução do pacto, com base no art. 475 do Código Civil, o que impõe o retorno das partes ao estado anterior, com a consequente devolução integral e imediata dos valores pagos. A alienação fiduciária, por ser um contrato de garantia acessório, segue a sorte do contrato principal de compra e venda. Resolvido este por culpa da vendedora, resolve-se também a garantia, não havendo que se falar na aplicação do procedimento de execução extrajudicial.

Com efeito, o acórdão recorrido, ao determinar a rescisão do contrato de compra e venda e do respectivo financiamento com a restituição integral das quantias pagas pelo adquirente, em razão da culpa exclusiva da vendedora (MRV), que entregou imóvel com vícios construtivos capazes de comprometer sua habitabilidade, alinhou-se à jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

Esta Corte distingue com clareza as hipóteses de resolução contratual: quando a rescisão se dá por inadimplemento do comprador (devedor fiduciante), aplica-se o procedimento especial da Lei nº 9.514/97, conforme tese fixada no Tema Repetitivo nº 1.095; por outro lado, quando a rescisão decorre de culpa do vendedor (credor fiduciário), como no caso dos autos, a consequência é o retorno das partes ao estado anterior, com a devolução integral e imediata dos valores pagos pelo comprador, nos termos da Súmula nº 543 do STJ.

Nesse exato sentido, a jurisprudência desta Corte Superior entende que *"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 nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário"* (REsp 1.739.994/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021). No mesmo norte, *"o entendimento pacificado no STJ, sedimentado na Súmula 543, é de que, nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução das*

Documento eletrônico VDA52812844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:24
Código de Controle do Documento: d73203cf-5c1e-4f68-b701-c5f074f47dc1

parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade" (AgInt no AREsp 2.151.315/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023).

Assim, estando o acórdão em plena sintonia com o posicionamento desta Corte, a aplicação da Súmula nº 83 do STJ é medida de rigor, o que inviabiliza o prosseguimento do recurso especial tanto pela alínea 'a' quanto pela alínea 'c' do permissivo constitucional.

Pelo exposto, CONHEÇO do agravo; **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CASSIO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA52812844 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:46:24
Código de Controle do Documento: d73203cf-5c1e-4f68-b701-c5f074f47dc1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.064.075 / RS

Número Registro: 2025/0374207-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50032139520198210035

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO	:	JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751
AGRAVADO	:	CASSIO DE CANDIDO DA SILVA
ADVOGADA	:	DAIANA RODRIGUES DUARTE - RS085366

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52998270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:07:42
Código de Controle do Documento: f7085934-6c6a-4a56-9ddd-01164c90536d