



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3067267 - MG (2025/0378877-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : CIDADE VERDE PRUDENTE DE MORAIS
AGRAVANTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO : BANCO SEMEAR S/A
ADVOGADO : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851
AGRAVADO : JAQUELINA COSTA
ADVOGADO : LEONARDO JAMEL SALIBA DE SOUZA - MG115946

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELO NOBRE NÃO ADMITIDO NA ORIGEM PORQUE A MATÉRIA FOI JULGADA SEGUNDO O RITO DO DO ART 1.030, I, B, DO CPC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO CABIMENTO. DEMAIS QUESTÕES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. ESCRITURA PÚBLICA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. MORA DA INCORPORADORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568 DO STJ. APLICAÇÃO DA TAXA SELIC, E DO IPCA COMO FATOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. AGRAVO CONHECIDO, EM PARTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Consoante a sistemática prevista no CPC, contra a decisão que nega seguimento a recurso especial, com fundamento em tese firmada em regime de repetitivo, cabe a interposição de agravo interno no âmbito do próprio Tribunal de segundo grau, caracterizando erro grosseiro a interposição de agravo em recurso especial ao STJ (arts. 1.030, § 2º, e 1.042 do CPC).

Demais questões suscitadas:

2. Consoante precedentes das Turmas que integram a eg. Segunda Seção, as disposições da Lei n.º 9.514/97, que disciplinam a alienação fiduciária na compra e venda de imóvel, só são aplicáveis à hipótese em que o devedor fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos, uma vez que, conforme apurado pelas instâncias ordinárias, foi a incorporadora que deixou de concluir o empreendimento no prazo prometido. Incidência da Súmula 568 do STJ.
3. As alegações de uso da taxa SELIC, e de utilização do IPCA no cálculo da correção monetária, não foram analisadas pelo Tribunal estadual, sem que fossem opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, o comando das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.
4. Agravo conhecido, em parte. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3067267 - MG(2025/0378877-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CIDADE VERDE PRUDENTE DE MORAIS
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO : BANCO SEMEAR S/A
ADVOGADO : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851
AGRAVADO : JAQUELINA COSTA
ADVOGADO : LEONARDO JAMEL SALIBA DE SOUZA - MG115946

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELO NOBRE NÃO ADMITIDO NA ORIGEM PORQUE A MATÉRIA FOI JULGADA SEGUNDO O RITO DO DO ART 1.030, I, B, DO CPC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO CABIMENTO. DEMAIS QUESTÕES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. ESCRITURA PÚBLICA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. MORA DA INCORPORADORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568 DO STJ. APLICAÇÃO DA TAXA SELIC, E DO IPCA COMO FATOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. AGRAVO CONHECIDO, EM PARTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Consoante a sistemática prevista no CPC, contra a decisão que nega seguimento a recurso especial, com fundamento em tese firmada em regime de repetitivo, cabe a interposição de agravo interno no âmbito do próprio Tribunal de segundo grau, caracterizando erro grosseiro a interposição de agravo em recurso especial ao STJ (arts. 1.030, § 2º, e 1.042 do CPC).

Demais questões suscitadas:

2. Consoante precedentes das Turmas que integram a eg. Segunda Seção, as disposições da Lei n.º 9.514/97, que disciplinam a alienação fiduciária na compra e venda de imóvel, só são aplicáveis à hipótese em que o devedor fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos, uma vez que, conforme apurado pelas instâncias ordinárias, foi a incorporadora que deixou de concluir o empreendimento no prazo prometido. Incidência da Súmula 568 do STJ.
3. As alegações de uso da taxa SELIC, e de utilização do IPCA no cálculo da correção monetária, não foram analisadas pelo Tribunal estadual, sem que fossem opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, o comando das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.
4. Agravo conhecido, em parte. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CIDADE VERDE PRUDENTE DE MORAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CIDADE VERDE) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

Deve-se conhecer da irresignação, em parte.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, CASA VERDE alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 47 do CPC; 389, 406, 413, 421, 421-A, 422, 475, 725 e 884 do CC; 5º da Lei n.º 9.514/97; 25 da Lei n.º 6.766/79; 32 da Lei n.º 4.591/64; 1º, § 1º, 2º e 3º da Lei n.º 13.874/19; e 2º e 3º do CDC. Sustentou, em síntese, **(1)** a impossibilidade de inversão da multa contratual; **(2)** a inaplicabilidade das normas consumeristas aos contratos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, razão pela qual na hipótese de rescisão por iniciativa imotivada da adquirente devem ser observadas as disposições contratuais no tocante ao percentual de restituição de valores, ou, alternativamente, que seja autorizada a retenção de 25% do total das parcelas pagas; e **(3)** a substituição dos juros de mora pela SELIC e a utilização do IPCA no cálculo da correção monetária.

Não foram apresentadas contrarrazões.

(1) Do art. 1.042 do CPC

Com o advento do NCPC, aos 18/3/2016, passou a existir expressa previsão legal no sentido do não cabimento de agravo contra decisão que inadmite recurso especial quando a matéria nele veiculada já houver sido decidida pela Corte de origem em conformidade com recurso repetitivo, *in verbis*:

Art. 1.042. Cabe agravo contra decisão do presidente ou do vice-presidente do tribunal recorrido que inadmitir recurso extraordinário ou recurso especial, salvo quando fundada na aplicação de entendimento firmado em regime de repercussão geral ou em julgamento de recursos repetitivos.

No caso dos autos, o apelo nobre foi inadmitido, nos termos do art. 1.030, I, *b*, do CPC (antigo art. 543-C, § 7º, I, do CPC/73), pois a decisão recorrida coincide com a orientação assentada no julgamento do REsp n. 1.631.485/DF – TEMA n. 971 do STJ, do seguinte teor: "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial".

Assim, constitui erro grosseiro a interposição do agravo previsto no art. 1.042, *caput*, do CPC quando a Corte de origem inadmitir recurso especial com base em recurso repetitivo, o que implica, no particular, o não conhecimento da insurgência.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. DECISÃO DE NEGATIVA DE SEGUIMENTO DO RECURSO ESPECIAL. ÚNICO RECURSO CABÍVEL. AGRAVO INTERNO PREVISTO NO ART. 1.030, § 2º, DO CPC. INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO CABIMENTO. ERRO GROSSEIRO. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE RECURSAL. NÃO CABIMENTO

1. O único recurso cabível da decisão que nega seguimento aos recursos às instâncias superiores (STJ e STF), em virtude de o acórdão recorrido estar em consonância com tese firmada sob o rito dos recursos repetitivos ou da repercussão geral, é o agravo interno, a teor do expressamente previsto no art. 1.030, § 2º, do CPC.

2. A decisão agravada foi publicada já na vigência do atual Código de Processo Civil, o que inviabiliza a aplicação do princípio da fungibilidade, uma vez que não há mais dúvidas objetivas acerca

do recurso cabível.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.342.906/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 13/9/2023)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. COBERTURA. RECUSA INJUSTIFICADA. ARTIGO 1031, I, B, § 2º, DO CPC/15. RECURSO ESPECIAL NÃO ADMITIDO COM BASE NA CONFORMIDADE COM PRECEDENTE EM REPETITIVO. INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO INTERNO E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. ERRO GROSSEIRO. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. INAPLICABILIDADE. NÃO PROVIDO.

1. A decisão agravada foi publicada já na vigência do atual Código de Processo Civil, o qual prevê, no seu art. 1.030, I, "b", § 2º, que cabe agravo interno contra a decisão que nega seguimento a recurso especial interposto contra acórdão em conformidade com entendimento do STJ em recurso repetitivo.

2. No caso, foram interpostos sucessivamente agravo interno e agravo em recurso especial contra decisão que não admitiu o recurso especial, inviabilizando o conhecimento desse último, em razão da preclusão consumativa.

3. Consoante o artigo 1.030, § 2º, do Código de Processo Civil (CPC), não cabe agravo em recurso especial contra decisão que não admite o recurso especial com base em repetitivo, sendo inaplicável o princípio da fungibilidade, em virtude da falta de dúvida objetiva acerca do recurso cabível na hipótese. Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 2.232.733/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 17/8/2023)

Demais questões

(2) Da aplicação da Lei n. 9.514/97

Em relação ao tema, CASA VERDE alegou a inaplicabilidade das normas consumeristas aos contratos de compra e venda de imóvel com pacto adieto de alienação fiduciária, razão pela qual, rescindido o contrato por culpa imputável, exclusivamente, à adquirente, devem ser observadas as disposições contratuais no tocante ao percentual de restituição de valores

Todavia, as disposições da lei acerca da alienação fiduciária só são aplicáveis à hipótese em que o devedor fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos, uma vez que, conforme apurado pelas instâncias ordinárias, foi a incorporadora que deixou de entregar o empreendimento no prazo prometido.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. ESCRITURA PÚBLICA. COMPETÊNCIA. RELATIVA. DIREITO PESSOAL. DOMICÍLIO. CONSUMIDOR. FACILITAÇÃO. INADIMPLÊNCIA. VENDEDOR. CREDOR FIDUCIÁRIO. DIREITO À RESOLUÇÃO. ESTADO ANTERIOR. RETORNO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO TOTAL. ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/1997. INAPLICABILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. [...]

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está firmada no sentido de que a facilitação da defesa dos direitos do consumidor em juízo permite a propositura de demanda judicial em seu próprio domicílio.

3. Em se tratando de discussão que concerne a direitos pessoais, a competência para processar e julgar o feito será relativa, ainda que as obrigações em comento derivem de negócio jurídico sobre bem imóvel.

4. O registro em cartório de escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária não obsta o direito à resolução por inadimplemento fundado no artigo 475 do Código Civil.

5. 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.

6. As razões que levam ao não provimento do recurso especial pela alínea "a" também afetam a análise pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.

7. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp 1.739.994/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n.º 568 do STJ.

(2) Do uso da taxa SELIC e do IPCA

Sobre o uso da taxa SELIC, em substituição aos juros de mora, e a utilização do IPCA como fator de atualização monetária, trata-se de questões que não foram objeto de deliberação no acórdão recorrido, sem que fossem opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, o comando das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

Cumprasse assinalar que "não é possível o exame, nesta instância, de questão que não foi debatida pelo Tribunal de origem, ainda que se trate de matéria de ordem pública cognoscível de ofício pelas instâncias ordinárias"(REsp n. 2.026.602/ES, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/4/2023, DJe de 27/7/2023) .

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do agravo para **CONHECER PARCIALMENTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.067.267 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0378877-0

Número de Origem:

00743112620188130411 10411180074311007 743112620188130411

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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

AGRAVANTE : CIDADE VERDE PRUDENTE DE MORAIS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S/A

ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

AGRAVADO : BANCO SEMEAR S/A

ADVOGADO : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851

AGRAVADO : JAQUELINA COSTA

ADVOGADO : LEONARDO JAMEL SALIBA DE SOUZA - MG115946

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 01 de junho de 2026