



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3090064 - RS (2025/0420150-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO : JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751
AGRAVADO : WALBER JOSE DA COSTA
ADVOGADO : JUCERLEI FERNANDES DUTRA SOARES - RS118990

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, APLICAÇÃO DA LEI 9.514/1997 E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE O RECURSO ESPECIAL E DESPROVÊ-LO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação, ausência de prequestionamento dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 e inexistência de negativa de prestação jurisdicional, com aplicação das Súmulas n. 284 do STF, 282 do STF e 356 do STF.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas e danos morais, por atraso na entrega da obra e pedido de restituição integral das parcelas pagas.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou a devolução integral em parcela única e fixou indenização por danos morais, com honorários de 15%.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para afastar os danos morais, manteve a resolução do contrato com devolução integral e redimensionou os ônus de sucumbência com honorários recíprocos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, do CPC, por negativa de prestação jurisdicional e falta de fundamentação; (ii) saber se se aplicam os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 ao caso de rescisão por atraso da construtora; (iii) saber se incide o Tema Repetitivo n. 1095 do STJ; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto à necessidade de litisconsórcio passivo com a Caixa Econômica Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão estadual enfrentou de forma clara as teses sobre litisconsórcio com a CEF e atraso da obra, afastando violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

7. É inaplicável a Lei n. 9.514/1997 e o Tema n. 1095 do STJ à rescisão por inadimplemento da vendedora; incidem, por analogia, as Súmulas n. 283 e 284 do STF e aplica-se a Súmula n. 83 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado ante a aplicação de óbices sumulares.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte o recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional nem falta de fundamentação quando o acórdão estadual enfrenta, de modo claro e suficiente, as teses recursais, afastando violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. 2. É inaplicável o Tema Repetitivo n. 1095 do STJ e não incidem os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 quando a rescisão contratual decorre de inadimplemento da vendedora por atraso na obra. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ e, por analogia, as Súmulas n. 283 e 284 do STF, o que prejudica o exame do dissídio jurisprudencial.”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II; Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27, §4º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 283 e 284; STJ, Súmula n. 83; STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024; STJ, AREsp n. 2.750.500/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, AgInt no REsp n. 1.948.628/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.138.354/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.434.265/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 16/3/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.302.458/SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 7/4/2026; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.912.888/BA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026.

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, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3090064 - RS(2025/0420150-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO : JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751
AGRAVADO : WALBER JOSE DA COSTA
ADVOGADO : JUCERLEI FERNANDES DUTRA SOARES - RS118990

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, APLICAÇÃO DA LEI 9.514/1997 E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE O RECURSO ESPECIAL E DESPROVÊ-LO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação, ausência de prequestionamento dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 e inexistência de negativa de prestação jurisdicional, com aplicação das Súmulas n. 284 do STF, 282 do STF e 356 do STF.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas e danos morais, por atraso na entrega da obra e pedido de restituição integral das parcelas pagas.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou a devolução integral em parcela única e fixou indenização por danos morais, com honorários de 15%.

4. A Corte de origem reformou parcialmente para afastar os danos morais, manteve a resolução do contrato com devolução integral e redimensionou os ônus de sucumbência com honorários recíprocos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, do CPC, por negativa de prestação jurisdicional e falta de fundamentação; (ii) saber se se aplicam os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 ao caso de rescisão por atraso da construtora; (iii) saber se incide o Tema Repetitivo n. 1095 do STJ; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto à necessidade de litisconsórcio passivo com a Caixa Econômica Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão estadual enfrentou de forma clara as teses sobre litisconsórcio com a CEF e atraso da obra, afastando violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

7. É inaplicável a Lei n. 9.514/1997 e o Tema n. 1095 do STJ à rescisão por inadimplemento da vendedora; incidem, por analogia, as Súmulas n. 283 e 284 do STF e aplica-se a Súmula n. 83 do STJ.

8. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado ante a aplicação de óbices sumulares.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte o recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional nem falta de fundamentação quando o acórdão estadual enfrenta, de modo claro e suficiente, as teses recursais, afastando violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. 2. É inaplicável o Tema Repetitivo n. 1095 do STJ e não incidem os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 quando a rescisão contratual decorre de inadimplemento da vendedora por atraso na obra. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ e, por analogia, as Súmulas n. 283 e 284 do STF, o que prejudica o exame do dissídio jurisprudencial.”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II; Lei n. 9.514/1997, arts. 26 e 27, §4º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 283 e 284; STJ, Súmula n. 83; STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024; STJ, AREsp n. 2.750.500/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, AgInt no REsp n. 1.948.628/SE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.138.354/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.434.265/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 16/3/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.302.458/SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 7/4/2026; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.912.888/BA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação, com aplicação da Súmula n. 284 do STF, por ausência de prequestionamento dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, com aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF, e por afastamento da alegada negativa de prestação jurisdicional, quanto aos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil (fls. 426-430).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Há pedido expresso de efeito suspensivo, tanto na petição do recurso especial quanto no agravo em recurso especial (fls. 408 e 442).

Contraminuta às fls. 455-463.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio

Grande do Sul em apelação cível, nos autos de ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas c/c danos morais c/c pedido de tutela de urgência.

O julgado foi assim ementado (fl. 373):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA.

1. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E DE INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. REJEIÇÃO. DEMANDA CORRETAMENTE DIRECIONADA EM FACE DA PROMITENTE VENDEDORA, A QUEM FOI IMPUTADO O DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE QUALQUER PERTINÊNCIA SUBJETIVA DA CREDORA FIDUCIÁRIA COM A LIDE.

2. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA VERIFICADO. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA. CAUSAS APONTADAS COMO JUSTIFICATIVA PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL QUE NÃO SE PRESTAM PARA AFASTAR A MORA DA PARTE DEMANDADA.

3. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INDEFERIMENTO. RESOLVENDO-SE OS CONTRATOS NÃO CUMPRIDOS EM PERDAS E DANOS, EM CUJO CONCEITO LEGAL SE INSEREM APENAS OS EFETIVOS PREJUÍZOS MATERIAIS E OS LUCROS CESSANTES, OS DANOS MORAIS, DE ÍNDOLE EMINENTEMENTE EXTRAPATRIMONIAL, NÃO CONSTITUEM, EM REGRA, PARCELA INDENIZÁVEL PELA INEXECUÇÃO CONTRATUAL. EMBORA O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL POSSA ACARRETAR DESCONFORTO AO PROMITENTE COMPRADOR, COM ALGUMAS ALTERAÇÕES EM SEU COTIDIANO, POR CERTO NÃO ULTRAPASSAM AOS ABORRECIMENTOS A QUE TODOS ESTÃO SUJEITOS NAS RELAÇÕES INTERPESSOAIS DA VIDA EM SOCIEDADE. PRECEDENTES.

REJEITARAM A PREFACIAL E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ. UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl.

396):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO V. ACÓRDÃO EMBARGADO. INOCORRÊNCIA. ENFRENTAMENTO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES AO DESENLACE DA LIDE. DECISÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. PRETENSÃO DE REEXAME DA MATÉRIA DE MÉRITO. DESCABIMENTO. NÃO-PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DISPOSTOS NO ART. 1.022, INCISOS I E II, DO CPC.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil, já que o acórdão recorrido não teria enfrentado todos os argumentos capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada, especialmente quanto à competência da Justiça Federal e à necessidade de litisconsórcio passivo com a Caixa Econômica Federal; e 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional por omissão sobre o entrelaçamento dos contratos coligados, sobre a impossibilidade de devolução integral sem observância do procedimento legal e sobre a necessidade de examinar pontos relativos ao retorno ao status quo ante;

b) 26 e 27, da Lei n. 9.514/1997, porque o Tribunal de origem teria autorizado a rescisão contratual com restituição de valores ao promissário comprador sem observar o procedimento legal de constituição em mora, consolidação da propriedade e leilão, e, ainda, já que teria desconsiderado que a restituição ao devedor fiduciante somente se daria após a quitação integral da dívida e despesas do procedimento, se houver saldo, nos termos do §4º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997;

c) Tema Repetitivo n. 1095 do STJ, pois teria havido afastamento indevido do procedimento da Lei n. 9.514/1997 em contratos com garantia fiduciária.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a controvérsia versa sobre inadimplemento da construtora e ao rejeitar a necessidade de litisconsórcio com a Caixa Econômica Federal, divergiu do entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo (Apelação Cível n. 1013386-19.2022.8.26.0161).

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão recorrido por violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, e, subsidiariamente, para que se reconheça a aplicabilidade dos arts. 26 e 27 da

Lei n. 9.514/1997 , afastando-se a devolução integral de valores e reconhecendo-se a necessidade de litisconsórcio passivo com a Caixa Econômica Federal; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a divergência jurisprudencial e se reforme o acórdão com remessa dos autos à Justiça Federal e concessão de efeito suspensivo (fls. 408).

Contrarrazões às fls. 420-425.

É o relatório.

VOTO

I – Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas c/c danos morais c/c pedido de tutela de urgência em que a parte autora pleiteou a resolução do contrato de promessa de compra e venda por atraso na entrega da obra, a restituição integral dos valores pagos e indenização por danos morais (fls. 369-372).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, condenou a ré a restituir ao autor os valores despendidos, corrigidos pelo IGPM, com juros de 1% ao mês, em parcela única, e condenou ao pagamento de R\$ 7.000,00 por danos morais; fixou honorários advocatícios de 15% do valor da condenação ao patrono da parte autora (fls. 369-370).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença, mantendo a resolução contratual com devolução integral dos valores pagos e afastando a condenação por danos morais; redimensionou os ônus de sucumbência e fixou honorários recíprocos em 10%, conforme detalhado no voto (fls. 370-372).

O recurso não merece prosperar.

Antes, porém, de passar à fundamentação, registro, em respeito à **petição de fls. 478-488**, que a consolidação da propriedade pelo agente financeiro,

no caso, em nada prejudica a pretensão da parte agravada, uma vez que, além de se ter reconhecido a independência das relações jurídicas, a causa de pedir deduzida em juízo repousa em inadimplemento da construtora decorrente de atraso na entrega da obra, circunstância que em nada se vincula ao financiamento para a aquisição do imóvel através da Caixa Econômica Federal.

II – Arts. 489, §1º, IV e 1.022, II, do CPC

Com relação à fundamentação do acórdão recorrido, a corte de origem enfrentou expressamente os temas ora tidos como omissos.

Com efeito, acerca da integração da Caixa Econômica Federal ao feito, o tribunal estadual assentou expressamente:

Cuida-se, pois, de ação de rescisão de contrato, com lastro na alegação de descumprimento do ajuste pela promitente vendedora, no qual figuraram como sujeitos da relação jurídica apenas e tão somente a parte autora e a empresa MRV Engenharia e Participações S. A.

Desse modo, claro está que nenhuma razão há para reconhecer a incompetência da Justiça Estadual ou, ainda, a inadequação da via eleita, pois que, repito, o descumprimento contratual foi imputado à empresa vendedora, e, não, à CEF. (fl. 370)

Por outro lado, com relação ao procedimento previsto pela Lei 9.514/1997 e o Tema 1.095 da jurisprudência desta Corte, houve expresse afastamento da tese por ocasião do julgamento dos embargos declaratórios (fls. 393-395), estabelecendo-se a distinção do caso na atribuição de culpa da parte agravante pela rescisão do contrato.

Afastadas, pois, as omissões suscitadas, relembro que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022, I, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DAS PARCELAS ANTERIORES AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. PRESCRIÇÃO DO FUNDO DO DIREITO. INEXISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DE RESERVA DE POUPANÇA. DISCUSSÃO SOBRE SER CASO DE CONTRATO DE RISCO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7, 291 E 427 DO STJ . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

[...]

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 8/7/2024, destaquei.)

III – Arts. 26 e 27, da Lei n. 9.514/1997 e Tema 1.095 do STJ

Com relação ao afastamento das regras de restituição de valores ao promitente comprador, por força da aplicação dos dispositivos ora elencados e do quanto decidido por esta Corte no Tema 1.095 da sua jurisprudência repetitiva, verifica-se que a corte estadual registrou, expressamente, que, no caso, a culpa pela rescisão do contrato fora da própria agravante, enquanto construtora/incorporadora do imóvel adquirido pela parte agravada.

As razões do recurso especial não controvertem a respeito desse tema, porquanto não se nega tenha havido o reconhecido atraso na entrega do imóvel.

Destarte, a insurgência esbarra, a um só tempo, nas Súmulas 83 do STJ e 283 e 284 do STF, pois o acórdão recorrido está de acordo com a orientação dominante desta Corte e o recurso, por sua vez, não impugna fundamento autônomo e suficiente para a manutenção do acórdão.

Confira-se:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE RECURSAL. INCABÍVEL AGRAVO DO ART. 1.042 DO CPC CONTRA DECISÃO FUNDADA NO ART. 1.030, I, B, DO CPC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

[...]

2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão de contrato de compra e venda c/c repetição de indébito e danos morais e materiais, por atraso na entrega do empreendimento, com restituição integral dos valores pagos e discussão sobre juros e danos morais.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, declarou a rescisão por mora das rés, determinou a devolução integral dos valores pagos, inclusive corretagem, emolumentos e IPTU, com correção e juros, e fixou danos morais.

[...]

6. Incide o óbice do art. 1.030, I, b, c/c § 2º, do CPC: da decisão que nega seguimento por estar o acórdão em conformidade com entendimento repetitivo do STJ cabe agravo interno (art. 1.021 do CPC), sendo incabível o agravo do art. 1.042 do CPC. Mantém-se a negativa de seguimento quando o acórdão se alinha ao Tema n. 1095 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial não conhecido.

[...]

(AREsp n. 2.750.500/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026, destaquei.)

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

[...]

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

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

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

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

Agravo interno improvido.

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

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EMBARGANTE.

[...]

4. A subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, e a apresentação de razões dissociadas desse fundamento, impõe o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia. Precedentes.

5. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte Estadual (enunciado 283 da Súmula do STF).

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.138.354/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025, destaquei.)

Além do mais, descabe falar em recurso especial por violação de tema repetitivo, por não se enquadrar na literal disposição do art. 105, III, a da Constituição Federal (cf. AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.912.888/BA, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.). No caso dos autos, conforme se observa, entretanto, sequer houve violação ao que dispõe o Tema 1.095.

IV – Dissídio jurisprudencial

Por fim, a constatação de que o acórdão se conforma à orientação dominante desta Corte (Súmula 83), bem como a incidência de óbices processuais (Súmulas 283 e 284 do STF) prejudicam o conhecimento do dissenso pretoriano invocado.

A propósito:

DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

9. A decisão recorrida está em conformidade com a jurisprudência dominante, o que prejudica a divergência alegada, nos termos da Súmula n. 83 do STJ.

10. Os argumentos apresentados pela parte agravante não demonstram situação superveniente que justifique a alteração da decisão agravada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Resultado do Julgamento: Agravo interno não provido.

[...]

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.434.265/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE LANÇAMENTOS FISCAIS CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. MUNICÍPIOS DE SÃO PAULO E POÁ. DEFINIÇÃO DE COMPETÊNCIA. INCLUSÃO DE ENTE MUNICIPAL NO POLO PASSIVO. NATUREZA DA DEMANDA. ANÁLISE DAS PREMISSAS FÁTICAS FIXADAS PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO JURÍDICA NÃO CONFIGURADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

6. A incidência de óbice processual ao conhecimento do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional, impede também o exame dissídio jurisprudencial suscitado nas razões recursais.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.302.458/SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 7/4/2026, DJEN de 15/4/2026, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.090.064 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0420150-3

Número de Origem:
50048748120218215001

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADO : JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751

AGRAVADO : WALBER JOSE DA COSTA

ADVOGADO : JUCERLEI FERNANDES DUTRA SOARES - RS118990

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

TERMO

A QUARTA 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 João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 01 de junho de 2026