SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2245901 - SP (2025/0451576-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	RNI INCORPORADORA IMOBILIARIA 363 LTDA
AGRAVANTE	:	BANCO RODOBENS S/A
ADVOGADO	:	ANDRÉ LUÍS FEDELI - SP193114
AGRAVADO	:	VALDOMIRO DA SILVA
AGRAVADO	:	MARIA ANA DA SILVA
ADVOGADO	:	JOSE MARIA RAMOS NETO - SP335089

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LEI 9.514/1997. MENÇÃO EVENTUAL À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ADMITE RESCISÃO PELO COMPRADOR E RESTITUIÇÃO DE VALOR. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO QUANTO À INCOMPETÊNCIA DA CÂMARA JULGADORA. PRECLUSÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A alegação de incompetência da Câmara julgadora não foi prequestionada, o que impede o conhecimento do ponto e acarreta preclusão consumativa no agravo interno.
2. O acórdão de origem afastou a aplicação da Lei 9.514/1997 em razão da natureza do contrato e da interpretação de cláusulas que permitem a rescisão pelo comprador, com restituição parcial, hipótese que atrai os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ na via especial.
3. A invocação de relevância da matéria e do Tema 1.095 não afasta os óbices específicos aplicados ao caso concreto, fundados na interpretação contratual e na moldura fática definida pelo Tribunal de origem.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Documento eletrônico VDA60674218 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:08
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: 4cf3d49b-6556-470e-91c3-dade71425873

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60674218 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:08
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: 4cf3d49b-6556-470e-91c3-dade71425873

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2245901 - SP (2025/0451576-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	RNI INCORPORADORA IMOBILIARIA 363 LTDA
AGRAVANTE	:	BANCO RODOBENS S/A
ADVOGADO	:	ANDRÉ LUÍS FEDELI - SP193114
AGRAVADO	:	VALDOMIRO DA SILVA
AGRAVADO	:	MARIA ANA DA SILVA
ADVOGADO	:	JOSE MARIA RAMOS NETO - SP335089

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LEI 9.514/1997. MENÇÃO EVENTUAL À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ADMITE RESCISÃO PELO COMPRADOR E RESTITUIÇÃO DE VALOR. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO QUANTO À INCOMPETÊNCIA DA CÂMARA JULGADORA. PRECLUSÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A alegação de incompetência da Câmara julgadora não foi prequestionada, o que impede o conhecimento do ponto e acarreta preclusão consumativa no agravo interno.
2. O acórdão de origem afastou a aplicação da Lei 9.514/1997 em razão da natureza do contrato e da interpretação de cláusulas que permitem a rescisão pelo comprador, com restituição parcial, hipótese que atrai os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ na via especial.
3. A invocação de relevância da matéria e do Tema 1.095 não afasta os óbices específicos aplicados ao caso concreto, fundados na interpretação contratual e na moldura fática definida pelo Tribunal de origem.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RNI INCORPORADORA IMOBILIARIA 363 LTDA e BANCO RODOBENS S/A contra decisão singular da minha lavra em que não conheci do recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) falta de prequestionamento da alegada incompetência da Câmara julgadora (Súmulas 282/STF e 356/STF); b) incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ quanto à interpretação contratual e ao reexame de fatos e provas (fls. 286-288).

Documento eletrônico VDA60360225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:15
Código de Controle do Documento: 10264a52-62eb-41e9-8b32-5a2a7f52e5fd

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a controvérsia é exclusivamente de direito, pois pretende a correta aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997. Sustenta a inaplicação da Súmula 7/STJ por se tratar de revaloração jurídica.

Alega, ainda, a relevância da matéria em face da Emenda Constitucional 125 e afirma a conformidade com o inciso V do § 3º do art. 105 da Constituição Federal, por contrariar a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça sobre o Tema 1.095. Requer processamento e julgamento colegiado do recurso especial (fls. 292-298).

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fls. 305-306).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Valdomiro da Silva e Maria Ana da Silva propuseram ação de rescisão de compromisso de compra e venda em face de Rodobens Incorporadora Imobiliária 363 SPE Ltda., referente a lote sem edificação, com contrato celebrado em 25/1/2017. Postularam a rescisão imotivada e a devolução das parcelas pagas, sob fundamento de relação de consumo e cláusulas ambíguas quanto à alienação fiduciária (fl. 178).

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido. Rescindiu o contrato, determinou a devolução de uma só vez dos valores pagos com correção e juros, autorizou a retenção de 25%, e afastou a taxa de ocupação, por se tratar de lote vazio. Fixou custas divididas e honorários de 10% conforme critérios indicados (fls. 142-145).

O Tribunal de origem negou provimento à apelação. Assentou a não aplicação da Lei 9.514/1997, diante da menção a “eventual alienação fiduciária” e da cláusula expressa que previu a possibilidade de rescisão pelo comprador e restituição de valores, aplicando o Código de Defesa do Consumidor, e majorou honorários em 20% (fls. 177-179).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

Em relação ao capítulo da decisão agravada que registrou a falta de prequestionamento da alegação de incompetência da Câmara julgadora, verifico que se operou a preclusão consumativa, pois o agravo interno não apresentou qualquer ataque a esse fundamento.

No mais, a parte agravante sustenta a não aplicação da Súmula 7/STJ porque o recurso especial discutiu apenas a correta aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997. Alega a relevância da matéria, por contrariar jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça sobre o Tema 1.095. Reitera que os contratos com garantia fiduciária devem observar a consolidação da propriedade e os leilões, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Documento eletrônico VDA60360225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:15
Código de Controle do Documento: 10264a52-62eb-41e9-8b32-5a2a7f52e5fd

Ocorre que não há como serem afastados os óbices aplicados na decisão que não conheceu do recurso especial, diante das particularidades que levaram o Tribunal de origem a adotar a conclusão que ensejou o não provimento da Apelação.

Conforme consignei na decisão que não conheceu do recurso especial, não se desconhece o entendimento do STJ firmado no Tema 1095, quanto à prevalência das disposições da Lei 9.514/1997 nas resoluções de contrato de compra e venda com alienação fiduciária.

Na hipótese, contudo, o acórdão recorrido assentou que se estaria diante de contrato de compra venda, com pacto de "eventual" alienação fiduciária, e que as "dubiedades" das cláusulas contratuais afastaria a pretensão do recorrente, diante de expressa previsão no instrumento particular, em sua cláusula 6.4, quanto à possibilidade de rescisão por iniciativa do comprador, com a restituição parcial de valores: *"O instrumento de fls.46/48 menciona, em seu título, as expressões "compromisso de compra e venda" e "pacto de eventual alienação fiduciária". O instrumento de fls.49/57, por seu turno, repete a expressão "compromisso de compra e venda" e prevê expressamente a possibilidade de rescisão contratual por iniciativa do comprador, com restituição parcial de valores (cláusula 6.4) (fls. 50)."* (fl.178)

Verifica-se, portanto, que na hipótese dos autos, o acórdão recorrido afastou a aplicação da Lei 9.514/1997 em razão da natureza do contrato, realizando a interpretação das cláusulas contratuais, mormente em razão de expressa previsão no instrumento quanto à possibilidade de rescisão da avença e restituição parcial de valores.

Se o contrato, de fato, previu tal possibilidade, não há como ser afastada a conclusão adotada em recurso especial, advindo daí a impossibilidade de ser ele conhecido, diante dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

As conclusões do agravo interno, portanto, são insuficientes para infirmar a conclusão adotada na decisão que não conheceu do recurso especial.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60360225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:15
Código de Controle do Documento: 10264a52-62eb-41e9-8b32-5a2a7f52e5fd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.245.901 / SP

Número Registro: 2025/0451576-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10211559420228260576

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: RNI INCORPORADORA IMOBILIARIA 363 LTDA
RECORRENTE	: BANCO RODOBENS S/A
ADVOGADO	: ANDRÉ LUÍS FEDELI - SP193114
RECORRIDO	: VALDOMIRO DA SILVA
RECORRIDO	: MARIA ANA DA SILVA
ADVOGADO	: JOSE MARIA RAMOS NETO - SP335089

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: RNI INCORPORADORA IMOBILIARIA 363 LTDA
AGRAVANTE	: BANCO RODOBENS S/A
ADVOGADO	: ANDRÉ LUÍS FEDELI - SP193114
AGRAVADO	: VALDOMIRO DA SILVA
AGRAVADO	: MARIA ANA DA SILVA
ADVOGADO	: JOSE MARIA RAMOS NETO - SP335089

Documento eletrônico VDA60661580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:09
Código de Controle do Documento: 93327522-f665-4782-adf0-3aa145c52e52

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661580 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:09
Código de Controle do Documento: 93327522-f665-4782-adf0-3aa145c52e52