



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2480275 - RJ (2023/0356969-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVADO : VALTER CARLOS DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADO : RAFAEL PEDROSO PUIME FEIJOO - RJ179521
INTERES. : JOAO FORTES NITEROI S.A.
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751
INTERES. : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JOÃO FORTES CONSTRUTORA S.A.

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RESTITUIÇÃO. NECESSIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULA 7. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TEMA 1.002 DO STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. Esta Corte Superior firmou jurisprudência no sentido de que, 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 – parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (Súmula n. 543 /STJ), situação idêntica à destes autos, o que atrai a incidência da Súmula 83 /STJ.

3. "Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (Tema 1.002).

Agravo interno parcialmente 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 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2480275 - RJ (2023/0356969-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVADO : VALTER CARLOS DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADO : RAFAEL PEDROSO PUIME FEIJOO - RJ179521
INTERES. : JOAO FORTES NITEROI S.A.
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751
INTERES. : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : JOÃO FORTES CONSTRUTORA S.A.

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RESTITUIÇÃO. NECESSIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULA 7. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TEMA 1.002 DO STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. Esta Corte Superior firmou jurisprudência no sentido de que, 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 – parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (Súmula n. 543 /STJ), situação idêntica à destes autos, o que atrai a incidência da Súmula 83 /STJ.

3. "Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (Tema 1.002).

Agravo interno parcialmente provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL, JOAO FORTES ENGENHARIA S.A. - EM RECUPERACAO JUDICIAL e JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL contra decisão monocrática de minha relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial nos termos da seguinte ementa (fl. 773):

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. REVER A CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 /STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. VALORES. RESTITUIÇÃO. NECESSIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fl. 576):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL QUE DETERMINA A RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR. INCONFORMISMO DE AMBAS AS PARTES. LEGIMIDADE PASSIVA DA JOÃO FORTES ENGENHARIA E JOÃO FORTES CONSTRUTORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CADEIA DE CONSUMO. ATRASO DE OITO MESES NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO QUE NÃO GUARDA RELAÇÃO DIREITA E IMEDIATA COM A IMPOSSIBILIDADE DE OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO PELO CONSUMIDOR. VERBETE Nº 543 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA EM TODOS OS SEUS TERMOS. Recursos conhecidos e não providos.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 621-623).

As agravantes alegam, nas razões do agravo interno, que as Súmulas 5 e 7 merecem ser afastadas, pois não é necessário reexame fático-probatório para concluir pela ofensa aos artigos mencionados.

Argumentam que a decisão teria contrariado o disposto nos arts. 1º, VII, da Lei n. 4.864/65 e 63 da Lei n. 4.591/64, ao determinar a restituição de 75% dos valores pagos, sem considerar que o valor obtido no leilão foi inferior ao devido.

Sustentam, outrossim, que foram aplicados indevidamente os juros de mora desde a citação, contrariando o entendimento do STJ de que os juros devem incidir a partir do trânsito em julgado, conforme o Tema 1002.

Pugnam, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada não apresentou contraminuta (fl. 798).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno merece parcial provimento.

A controvérsia trata da rescisão de contrato de compra e venda de imóvel na planta, em que o autor alegou atraso na entrega como causa do inadimplemento. O Tribunal afastou a culpa exclusiva das promitentes vendedoras, pois o comprador não pagou o valor final do saldo devedor do contrato, ratificou a sentença que determinou a devolução parcial dos valores pagos, com retenção de 25%, e fixou os juros de mora a partir da citação.

Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, de forma clara e devidamente fundamentada, expressamente se manifestou acerca dos pontos alegados como omissos.

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "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 Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

Em relação à apontada ofensa aos arts. 1º, VII, da Lei n. 4.864/1965, 63 da Lei n. 4.591/1964 e 389 e 396 do CC, o recurso especial não merece prosperar.

Esta Corte Superior firmou jurisprudência no sentido de que, 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 – parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE-VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PAGO. SÚMULA 543/STJ. JUROS MORATÓRIOS. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DESDE A CITAÇÃO. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

(...)

2. Nos termos da Súmula 543/STJ, "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 vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

3. Os juros moratórios incidem desde a citação no caso de resolução de compra e venda causada pela promitente-vendedora. Precedentes.

4. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, o que não ocorreu na hipótese.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, para afastar a condenação por danos morais.

(AgInt no AREsp 1939408/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 29/11/2021, DJe 15/12/2021)

Quanto ao ponto, o Tribunal de origem decidiu a controvérsia em harmonia com a jurisprudência do STJ. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à necessidade de devolução dos valores pagos ao promitente comprador, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado, em recurso especial, pela Súmula n. 7 do STJ.

A propósito, cito o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE DECORAÇÃO E EQUIPAGEM DA UNIDADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. ART. 405, CC. MANUTENÇÃO. PEDIDO NOS TERMOS PREVISTOS EM CONTRATO. NÃO CONFIRMADO QUE O ADQUIRENTE DEU CAUSA À RESILIÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282 DO STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM O ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Para que se configure o prequestionamento da matéria, ainda que implícito, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal.

2. Quanto à correção monetária e os juros de mora, os entendimentos da Corte local apresentam-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior de Justiça, o que atrai a inadmissibilidade do recurso especial pela incidência da Súmula 83 do STJ.

3. O exame da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo v. acórdão e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Dissídio jurisprudencial prejudicado.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.692.607/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/3/2021, DJe de 6/4/2021.)

Quanto ao termo inicial dos juros de mora, o agravo interno tem êxito.

No caso, o Tribunal afastou a culpa exclusiva da construtora e consignou que "apesar do inadimplemento das rés quanto à obrigação de entregar o empreendimento na data avençada, não há nos autos comprovação de que tal atraso seja

causa direta e imediata da impossibilidade do autor de obter financiamento, o que afasta a culpa exclusiva das promitentes vendedoras, bem como a devolução integral dos valores pagos, como pretendido pelo consumidor, neste sentido o entendimento sumulado no verbete nº 543 do Superior Tribunal de Justiça" (fl. 580).

Dessa forma, como a rescisão do contrato de compra e venda foi por iniciativa do comprador, é o caso de se aplicar o Tema repetitivo n. 1.002, que assim dispõe:

Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

A propósito, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. IMÓVEL. **RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA. TRÂNSITO EM JULGADO. SÚMULA N. 83 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. APLICAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. NÃO PROVIDO.**

1. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula n. 83 do Superior Tribunal de Justiça).

2. Dissídio jurisprudencial não comprovado, ante a incidência do verbete sumular n. 83 desta Corte Superior. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.943.763/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.)

Ante o exposto, dou parcial provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.480.275 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0356969-6

Número de Origem:

00020088220188190011 20088220188190011 202324507824

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO
JUDICIAL

OUTRO : JOAO FORTES NITEROI S.A.
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751

AGRAVADO : VALTER CARLOS DE OLIVEIRA JUNIOR

ADVOGADO : RAFAEL PEDROSO PUIME FEIJOO - RJ179521

INTERES. : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JOÃO FORTES CONSTRUTORA S.A.
NOME

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVADO : VALTER CARLOS DE OLIVEIRA JUNIOR

ADVOGADO : RAFAEL PEDROSO PUIME FEIJOO - RJ179521

INTERES. : JOAO FORTES NITEROI S.A.

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

LUCAS GUIDA BABINSKI - RJ228751

INTERES. : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : JOÃO FORTES CONSTRUTORA S.A.
NOME

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de setembro de 2025