SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2576219 - SP (2024/0057229-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	COLORADO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	FABRICIO ABRAHÃO CRIVELENTI - SP191795
		MIKAEL LEKICH MIGOTTO - SP175654
		AMIR CHOAIB JUNIOR - SP316633
AGRAVADO	:	HUMBERTO MANOEL DA SILVA
AGRAVADO	:	ROSANGELA PERPETUA LOPES BORTOLAN
ADVOGADO	:	ELIZELTON REIS ALMEIDA - SP254276

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. SÚMULA 182/STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO DESSA CORTE. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil/2015, não se conhece de agravo cujas razões não impugnam especificamente o fundamento da decisão agravada. Aplicação, por analogia, do enunciado n. 182 da Súmula do STJ. Consoante o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "*a legislação processual (932 do CPC /15, c/c a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade*" (AgInt no AREsp 1.389.200/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 29/3/2019).

2. "*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*" (Súmula 543/STJ). Incidência da Súmula 83/STJ. Acórdão recorrido em conformidade com a orientação adotada por esta Corte. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Alterar as conclusões do acórdão recorrido com relação à existência de atraso na entrega demandaria, necessariamente, a revisão de fatos, provas e cláusulas contratuais, providências vedadas pelos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

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 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA48439368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/06/2025 17:29:18
Publicação no DJEN/CNJ de 26/06/2025. Código de Controle do Documento: a6e3795d-9bcf-4978-878d-ba45e5646f17

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 24 de junho de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA48439368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/06/2025 17:29:18
Publicação no DJEN/CNJ de 26/06/2025. Código de Controle do Documento: a6e3795d-9bcf-4978-878d-ba45e5646f17

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2576219 - SP (2024/0057229-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	COLORADO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	FABRICIO ABRAHÃO CRIVELENTI - SP191795
		MIKAEL LEKICH MIGOTTO - SP175654
		AMIR CHOAIB JUNIOR - SP316633
AGRAVADO	:	HUMBERTO MANOEL DA SILVA
AGRAVADO	:	ROSANGELA PERPETUA LOPES BORTOLAN
ADVOGADO	:	ELIZELTON REIS ALMEIDA - SP254276

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. SÚMULA 182/STJ. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO DESSA CORTE. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil/2015, não se conhece de agravo cujas razões não impugnam especificamente o fundamento da decisão agravada. Aplicação, por analogia, do enunciado n. 182 da Súmula do STJ. Consoante o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "*a legislação processual (932 do CPC /15, c/c a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade*" (AgInt no AREsp 1.389.200/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 29/3/2019).

2. "*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*" (Súmula 543/STJ). Incidência da Súmula 83/STJ. Acórdão recorrido em conformidade com a orientação adotada por esta Corte. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Alterar as conclusões do acórdão recorrido com relação à existência de atraso na entrega demandaria, necessariamente, a revisão de fatos, provas e cláusulas contratuais, providências vedadas pelos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra a decisão de fls. 581/582, proferida pela Presidência desta Corte Superior, que não conheceu do agravo em recurso especial interposto por Colorado Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com

Documento eletrônico VDA48135024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/06/2025 18:15:11
Código de Controle do Documento: 728ce074-df8d-496c-b509-0c38bafd3daa

fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que, em apelação cível interposta na Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Valores, negou provimento ao seu recurso, mantendo a decisão de parcial procedência, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADO COM INDENIZAÇÃO. Insurgência da ré em face do parcial acolhimento da pretensão. PRELIMINAR de nulidade insubsistente. Prova eminentemente documental bastante ao deslinde, relembrado que a própria apelante admitiu que não foi expedido o desejável habite-se no prazo inicialmente estipulado. MÉRITO – Bem fundamentado decisum. Patente a responsabilidade da apelante pela prematura falência do liame. Entraves administrativos que não podem ser opostos aos hipossuficientes promissários compradores. Valores inutilmente despendidos ao longo de anos a fio, a esvaziar o pleito de retenção do que quer que seja. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça envolvendo o mesmo empreendimento. Sentença de parcial procedência bem fundamentada que enfrentou todas as insurgências da parte. RECURSO IMPROVIDO.

A decisão agravada não conheceu do agravo em recurso especial sob o fundamento de ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada.

Nas razões de agravo interno, a parte agravante reitera suas alegações, feitas no recurso especial, indicando violação aos artigos 32-A e 26-A da Lei 6.766/79, 67-A, II, da Lei 13.786/18, uma vez que houve: (i) ocorrência de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide; (ii) ausência de atraso na entrega das obras, de forma que a parte agravante faz jus aos valores indicados no artigo 32-A, Lei nº 6.766/79; (iii) de forma subsidiária, alega que faz jus ao percentual de retenção de 25% dos valores pagos.

Impugnação ao agravo interno não apresentada (cf. certidão de fl. 609).

É o relatório.

VOTO

Observo que os argumentos desenvolvidos pela parte ora agravante não infirmam as conclusões adotadas na decisão impugnada, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

De início, destaca-se que a parte agravante não impugnou especificamente nenhum dos fundamentos da decisão agravada, limitando-se a reproduzir as mesmas alegações do seu recurso especial, deixando de atacar os fundamentos de não conhecimento do seu recurso de agravo.

Ressalte-se que, em observância ao princípio da dialeticidade, os recursos devem ser fundamentados, sendo necessária a impugnação específica a todos os pontos analisados na decisão recorrida, sob pena de não conhecimento do recurso, por ausência de cumprimento dos requisitos previstos no art. 932, III, do Código de Processo Civil de 2015, e pela aplicação analógica da Súmula 182 do STJ.

Documento eletrônico VDA48135024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/06/2025 18:15:11
Código de Controle do Documento: 728ce074-df8d-496c-b509-0c38bafd3daa

Com efeito, já se assentou nesta Corte que "[s]*ão insuficientes ao cumprimento do dever de dialeticidade recursal as alegações genéricas de inconformismo, devendo a parte autora, de forma clara, objetiva e concreta, demonstrar o desacerto da decisão impugnada. Precedentes*" (AgInt no AREsp n. 1.969.273/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 13/12/2021 , DJe de 16/12/2021).

De toda forma, vale registrar que, ainda que não fosse o caso de manter a decisão proferida pela Presidência desta Corte, melhor sorte não assistiria à parte agravante.

Cuida-se, neste caso, de ação ajuizada por Rosangela Perpétua Lopes Bortolan e outro contra Colorado Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., visando a que lhes seja concedida a rescisão contratual cumulada com restituição integral dos valores pagos, sob o fundamento de que houve atraso injustificado na entrega das obras de infraestrutura de loteamento adquirido pelas partes autoras, ora agravadas.

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais, determinando a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos, afastando o pleito de retenção de qualquer quantia pela empresa requerida, sob o fundamento de que o atraso na entrega da obra era incontroverso e admitido pela própria requerida, não sendo configurada hipótese de caso fortuito ou força maior para isentá-la de responsabilidade

Interposta apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a determinação de devolução integral dos valores pagos, reconhecendo a responsabilidade da empresa agravante pela resolução do contrato, diante do atraso na entrega no prazo estipulado.

Nesse cenário, verifica-se que a alegação da parte agravante, de que houve cerceamento de defesa decorrente do julgamento antecipado da lide, não merece prosperar.

Com efeito, de fato, em regra, as partes possuem direito à produção de provas, ao contraditório e à ampla defesa. Como todo direito, contudo, também esses direitos não são irrestritos ou infinitos. A Constituição e a lei infraconstitucional, por exemplo, trazem algumas balizas que limitam esses direitos, assim como o traz o disposto no art. 371, CPC/2015.

Por isso, não há que se cogitar em cerceamento de defesa no caso, tendo em vista que está na livre discricionariedade do magistrado decidir pela sua produção, necessidade ou não, desde que fundamentado e demonstrado que o feito se encontrava suficientemente instruído – como o foi na situação presente.

Vale destacar, ademais, que esta Corte tem entendimento de que “[n]*ão configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, devidamente fundamentado, sem a produção das provas tidas por desnecessárias pelo juízo, uma vez que cabe ao magistrado dirigir a instrução e deferir a produção probatória que*

Documento eletrônico VDA48135024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/06/2025 18:15:11
Código de Controle do Documento: 728ce074-df8d-496c-b509-0c38bafd3daa

considerar necessária à formação de seu convencimento" (AgInt no AREsp n. 2.622.367/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025.)

Além disso, com relação à necessidade de retenção de valores, também não merece prosperar a alegação da parte agravante.

A propósito, a sentença, partindo da premissa fática de que houve atraso na entrega, admitido inclusive pela própria parte agravante, entendeu ser cabível a resolução do contrato por culpa exclusiva da parte agravante, determinando a devolução integral dos valores pagos. Nesse sentido, trechos da sentença (fls. 426 /433):

> Na cláusula seguinte (12ª), o instrumento contratual estabelece o prazo para conclusão das obras de infraestrutura do loteamento: "A conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento dar-se-á no prazo estabelecido no item 2.3 do Quadro Resumo" (fl.48). Por sua vez, o item 2.3 do Quadro Resumo estabelece que: "O prazo para a execução das obras de infraestrutura urbanas, exigidas pelo Poder Público Municipal é de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de aprovação e constituição do loteamento, podendo ser prorrogado de acordo com a legislação de loteamentos do Município de Olímpia, Estado de São Paulo.".
> Pois bem. O atraso na conclusão do loteamento é incontroverso nos autos, posto que admitido pela própria requerida em sua defesa: "A ré para contemporizar a regularizar o empreendimento, que estava em atraso justificável, aderiu ao parcelamento. (...)" (sic - fl.184 – quinto parágrafo – grifo nosso). (...)
> Assim, incontroverso o atraso na entrega da obra e, como dito acima, não comprovada qualquer situação de caso fortuito ou força maior, é patente o inadimplemento contratual pela parte requerida, que deixou de cumprir com o termo final para a entrega da obra. Sendo assim, a falta de cumprimento do prazo de entrega do imóvel torna legítima a pretensão dos autores, por culpa exclusiva da requerida. Não é justo que o comprador do bem seja obrigado a aguardar atraso e espera indeterminada para a conclusão da obra, e nem tampouco para receber o seu dinheiro de volta.
> Nada obstante, embora a parte requerida tenha afirmado que as obras de infraestrutura da rede de esgoto foram concluídas na data de 19/01/2021, nada foi juntado aos autos nesse sentido, tampouco o documento mencionado na peça defensiva, qual seja, "Termo de Vistoria de Obra" (fl.183 – último parágrafo). Muito pelo contrário, já que a manifestação do Município da Estância Turística de Olímpia apresentada nos autos do Mandado de Segurança que tramitou perante a 3ª Vara Cível (fls.382/36), datada de 21/01/2021, indica que, até aquele momento, não havia sido apresentado o "Termo de Vistoria de Obras". Assim, não há como se aplicar o princípio da manutenção dos contratos. (...)
> Portanto, inexistindo comprovação efetiva da conclusão das obras de infraestrutura básica dentro do prazo estabelecido contratualmente entre as partes, tampouco da liberação total do loteamento pela Municipalidade, soa perfeitamente cabível a resolução do negócio, com o retorno das partes ao status quo.
> Dito isto, temos que os requerentes fazem jus à devolução dos valores pagos, em parcela única, nos termos da súmula 543 do 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

Documento eletrônico VDA48135024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/06/2025 18:15:11
Código de Controle do Documento: 728ce074-df8d-496c-b509-0c38bafd3daa

quem deu causa ao desfazimento." e Súmula nº 02 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ("A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição."). (...)
Portanto, demonstrado nos autos que os requerentes, até a data de ajuizamento da ação, estavam adimplentes com sua parte no negócio e que, portanto, a resolução do contrato está se dando por culpa exclusiva da requerida, não há que se falar em restituição parcial dos valores pagos pelo contratante, devendo ser afastadas as retenções mencionadas no item 6.2 do contrato (fl.39).

O Tribunal de origem, por sua vez, manteve a sentença proferida pelo Juízo de primeira instância, adotando também como premissa fática o atraso na entrega das obras de infraestrutura, sendo devida a restituição dos valores pagos:

Desta feita, inelutável a conclusão de que a bem fundamentada decisão aqui examinada pode ser fluidamente prestigiada - saltando aos olhos que nada há de ser retido em prol da apelante, ante o inútil desembolso de somas expressivas feitos pelos apelados ao longo de substancial lapso temporal anotado que o decisum se alinha a não poucos precedentes deste E. Tribunal, atinentes ao mesmíssimo empreendimento:

Esta Corte Superior, a propósito do atraso na entrega de obras de infraestrutura, possui entendimento de que, nos casos de resolução contratual por culpa do vendedor, devem ser restituídos integralmente os valores pagos pelos compradores. A propósito, confira-se:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.
1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.
2. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.
3. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do promitente-comprador, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista nesta via excepcional, nos termos do que dispõe a Súmula n.º 7 do STJ.
4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.
(AREsp n. 2.751.869/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025.)

Documento eletrônico VDA48135024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/06/2025 18:15:11
Código de Controle do Documento: 728ce074-df8d-496c-b509-0c38bafd3daa

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL. SÚMULA N.º 543/STJ. DANO MORAL CARACTERIZADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. O entendimento desta Corte, consolidado na Súmula nº 543/STJ, é 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 e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor.

2. Para rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o atraso na entrega do imóvel gerou dano moral indenizável, seria necessário o revolvimento de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. A incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.723.488/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO EXTERNO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. TEMA 971/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA N° 284/STF.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória(Súmula 7 /STJ).

3. "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" (Súmula 543/STJ).

4. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento no sentido de que no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas em desfavor do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor.

5. A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado ou sobre o qual recaia o dissídio jurisprudencial atrai a aplicação do óbice contido na Súmula n° 284/STF.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.919.381/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022.)

Referido entendimento, destaca-se, foi consolidado no âmbito da Súmula 543 desta Corte, segundo a qual "[n]*a hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve*

Documento eletrônico VDA48135024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/06/2025 18:15:11
Código de Controle do Documento: 728ce074-df8d-496c-b509-0c38bafd3daa

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".

Além disso, vale destacar que a jurisprudência desta Corte Superior também possui entendimento consolidado no sentido de que eventos como "*chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, desaquecimento do mercado, embargo do empreendimento, entraves administrativos, entre outros aspectos* (...) *encerram res inter alios acta em virtude do risco do negócio pertencer à prestadora do serviço, que constitui empresa especializada na atividade de implantação de empreendimento imobiliário, cabendo-lhe a previsão de adequado cronograma de obras, principalmente no tocante à obtenção de licenças ambientais*", de tal forma que não podem ser caracterizados como caso fortuito ou força maior, via de regra (AgInt no REsp n. 2.015.374/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/4/2024, DJe de 10/6/2024).

Na hipótese dos autos, verifica-se que o Juízo de primeira instância e o Tribunal de origem adotaram como premissa fática a existência de culpa exclusiva do vendedor pelo atraso na entrega do lote que foi objeto do contrato de compra e venda. A partir disso, a parte agravante foi condenada, apenas, à restituição dos valores pagos pela parte agravada, que figura como comprador no já mencionado contrato.

Houve, de outro lado, indicação expressa, no acórdão recorrido, da ausência de comprovação de caso fortuito ou força maior que justificasse o atraso na entrega, de forma que ficou caracterizada a responsabilidade da parte agravante.

Por essa razão, observa-se que o Tribunal de origem decidiu em conformidade com a orientação adotada por este STJ, razão pela qual incide o óbice da Súmula 83 do STJ.

De todo modo, alterar as conclusões do acórdão recorrido, sobretudo no que se refere à existência de comprado atraso na entrega, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais, providências vedadas pelos óbices das Súmulas 5 e 7 deste STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA48135024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/06/2025 18:15:11
Código de Controle do Documento: 728ce074-df8d-496c-b509-0c38bafd3daa

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.576.219 / SP

Número Registro: 2024/0057229-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10038371520208260400

Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	COLORADO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	FABRICIO ABRAHÃO CRIVELENTI - SP191795
		MIKAEL LEKICH MIGOTTO - SP175654
		AMIR CHOAIB JUNIOR - SP316633
AGRAVADO	:	HUMBERTO MANOEL DA SILVA
AGRAVADO	:	ROSANGELA PERPETUA LOPES BORTOLAN
ADVOGADO	:	ELIZELTON REIS ALMEIDA - SP254276

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	COLORADO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	FABRICIO ABRAHÃO CRIVELENTI - SP191795
		MIKAEL LEKICH MIGOTTO - SP175654
		AMIR CHOAIB JUNIOR - SP316633
AGRAVADO	:	HUMBERTO MANOEL DA SILVA
AGRAVADO	:	ROSANGELA PERPETUA LOPES BORTOLAN

Documento eletrônico VDA48410886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/06/2025 00:38:51
Código de Controle do Documento: 4d84bec3-782c-44b6-a3c0-ab2703f1ba53

ADVOGADO : ELIZELTON REIS ALMEIDA - SP254276

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 23 de junho de 2025

Documento eletrônico VDA48410886 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/06/2025 00:38:51
Código de Controle do Documento: 4d84bec3-782c-44b6-a3c0-ab2703f1ba53