SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2825196 - GO (2025/0003140-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS	:	CAIO AUGUSTO CAPARICA BARBOSA - SP466467
		LUCAS DA SILVA BETTIM - SP449327
		MATEUS STEFANI BENITES - GO073823
		VANESSA BARBOSA CAMPOI - SP482673
AGRAVADO	:	ZENAIDE FERNANDES DA SILVA
ADVOGADA	:	ALANNA RIBEIRO - GO023192

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. APLICAÇÃO DO CDC. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 543 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão 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. A jurisprudência desta Corte é uníssona no sentido de que há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional. Súmula n. 83 do STJ.

3. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n. 543 do STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA49677694 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/08/2025 13:15:16
Publicação no DJEN/CNJ de 21/08/2025. Código de Controle do Documento: 1071bde6-1358-4cf3-b0ae-8efa886130a8

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator

Documento eletrônico VDA49677694 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/08/2025 13:15:16
Publicação no DJEN/CNJ de 21/08/2025. Código de Controle do Documento: 1071bde6-1358-4cf3-b0ae-8efa886130a8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2825196 - GO (2025/0003140-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS	:	CAIO AUGUSTO CAPARICA BARBOSA - SP466467
		LUCAS DA SILVA BETTIM - SP449327
		MATEUS STEFANI BENITES - GO073823
		VANESSA BARBOSA CAMPOI - SP482673
AGRAVADO	:	ZENAIDE FERNANDES DA SILVA
ADVOGADA	:	ALANNA RIBEIRO - GO023192

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. APLICAÇÃO DO CDC. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 543 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão 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. A jurisprudência desta Corte é uníssona no sentido de que há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional. Súmula n. 83 do STJ.

3. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n. 543 do STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por S & J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA. (S & J CONSULTORIA) contra decisão

Documento eletrônico VDA49381757 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/08/2025 11:34:36
Código de Controle do Documento: ca9751f0-d276-430d-aafd-27e49e5cb0d6

que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

> *Apelação Cível. Ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais. Rescisão contratual. Compromisso de compra e venda. Código de Defesa do Consumidor. Cláusula compromissória. Culpa exclusiva da vendedora. Atraso na entrega do imóvel. Cláusula penal. Impossibilidade de cobrança cumulada de penalidades. Correção monetária. Juros de mora. Sentença reformada de ofício.*
> *I - Tratando-se de relação jurídica típica de consumo e tendo a autora optado por dirimir o conflito perante a jurisdição estatal, resta demonstrada a discordância/renúncia tácita com a utilização de arbitragem (Súmula 45/TJGO).*
> *II - Não concluída a infraestrutura do imóvel na data convencionada, mostra-se escorreita a sentença que considerou que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da parte vendedora.*
> *III - A condenação da compradora ao pagamento de retenção das parcelas pagas afasta a incidência da cláusula penal compensatória, por não ser possível a aplicação das penalidades de forma cumulada.*
> *IV - Em caso de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, a correção monetária das parcelas pagas incide a partir de cada desembolso, e os juros de mora a partir da citação válida.*
> *Apelação Cível conhecida e desprovida. Sentença reformada de ofício* (e-STJ, fl. 429).

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

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 ajuizada por ZENAIDE FERNANDES DA SILVA contra a ora insurgente, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alínea *a*, da CF, S & J CONSULTORIA alegou a violação dos arts. 2º, parágrafo único, do CDC, e 421 do CC, ao sustentar **(1)** a inaplicabilidade das normas consumeristas à hipótese, uma vez que a recorrida não adquiriu o imóvel como destinatária final, sobretudo por ser incontroverso que o lote poderia ser destinado à construção de edificações

Documento eletrônico VDA49381757 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/08/2025 11:34:36
Código de Controle do Documento: ca9751f0-d276-430d-aafd-27e49e5cb0d6

unifamiliares ou à exploração de atividade comercial; e **(2)** a possibilidade da retenção de 20% dos valores pagos, na hipótese de rescisão do contrato, em conformidade com as cláusulas livremente pactuadas entre as partes.

(1) Da incidência do CDC

A jurisprudência desta Corte é uníssona no sentido de que há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional.

Confiram-se os seguintes precedentes:

> *PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. QUE NÃO IMPUGNA ESPECIFICAMENTE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DO JUÍZO PRÉVIO DE ADMISSIBILIDADE. ART. 932, III, DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COMO INVESTIMENTO. CDC. INCIDÊNCIA. POSSIBILIDADE. HIGIDEZ DO CONTRATO. CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF. RECURSO NÃO PROVIDO.*
> *[...]*
> *2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (art. 544, § 4º, I, do CPC/1973), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade.*
> ***3. Aplica-se o CDC em contrato de compra e venda de imóvel destinado a investimento, desde que o promitente-comprador não exerça essa atividade profissionalmente**.*
> *4. Não é possível o conhecimento de recurso especial na hipótese em que os dispositivos apontados como violados no apelo nobre não foram objeto de debate no acórdão recorrido, visto que não houve o prequestionamento da matéria federal suscitada no apelo especial, sem o que impossível o conhecimento do recurso, conforme dispõe a Súmula nº 282 do STF.*
> *5. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 1.729.370/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado aos 13/6/2022, DJe de 15/6/2022 - sem destaque no original)

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS PROMITENTES-COMPRADORES. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. O eg. Tribunal de origem consignou que os autores, ora recorridos, são destinatários finais da prestação de serviços pela recorrente.*
> *2. Além disso, de acordo com a jurisprudência desta Corte, "O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário*

Documento eletrônico VDA49381757 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/08/2025 11:34:36
Código de Controle do Documento: ca9751f0-d276-430d-aafd-27e49e5cb0d6

final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional" (REsp 1.785.802/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 06/03/2019).
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp n. 1.930.156/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 29/11/2021, DJe de 15/12/2021)

Dessa forma, incide à hipótese o comando da Súmula n. 83 do STJ.

(2) Da retenção de parte dos valores pagos

Por sua vez, conforme asseverou o Tribunal local, estando configurada a mora da promitente-vendedora, justifica-se a restituição integral das parcelas adimplidas pelo comprador, estando a conclusão adotada em consonância com a Súmula n. 543 do STJ, do seguinte teor:

"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".

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.
1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.
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).

Documento eletrônico VDA49381757 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/08/2025 11:34:36
Código de Controle do Documento: ca9751f0-d276-430d-aafd-27e49e5cb0d6

3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp n. 1.848.001/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 21/6/2022)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

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.

É o voto.

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.

Documento eletrônico VDA49381757 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/08/2025 11:34:36
Código de Controle do Documento: ca9751f0-d276-430d-aafd-27e49e5cb0d6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.825.196 / GO

Número Registro: 2025/0003140-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
560283464 56028346420218090134

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS	: LUCAS DA SILVA BETTIM - SP449327
	CAIO AUGUSTO CAPARICA BARBOSA - SP466467
	VANESSA BARBOSA CAMPOI - SP482673
	MATEUS STEFANI BENITES - GO073823
AGRAVADO	: ZENAIDE FERNANDES DA SILVA
ADVOGADA	: ALANNA RIBEIRO - GO023192

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA49658270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/08/2025 00:41:11
Código de Controle do Documento: 936b4787-45c8-472e-b677-816611ec4991

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

Brasília, 18 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49658270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/08/2025 00:41:11
Código de Controle do Documento: 936b4787-45c8-472e-b677-816611ec4991