



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2918103 - SP(2025/0146841-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LOTEAMENTO JARDIM FLORENCA SPE LTDA
ADVOGADOS : ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894
FÁBIO MAIA GARRIDO TEBET - SP320661
AGRAVADO : RODRIGO APARECIDO DA SILVA
ADVOGADO : MARCO AURÉLIO THEODORO - SP369748

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. MORA NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que reconheceu a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de lote de terreno residencial por culpa exclusiva da promitente vendedora, determinando a restituição integral dos valores pagos pelo comprador.

2. O recorrente alegou violação ao art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/1979, sustentando que a prorrogação administrativa válida do cronograma das obras, devidamente averbada na matrícula, seria oponível aos adquirentes e repercutiria nas relações privadas, afastando o atraso contratual e o dever de restituição integral.

3. O Tribunal de origem concluiu que o prazo de quatro anos previsto na Lei nº 6.766/1979 não se aplica à relação contratual entre as partes, referindo-se apenas às obrigações do loteador perante o Poder Público. Reconheceu a mora na entrega do imóvel e determinou a restituição integral dos valores pagos pelo comprador, com incidência de juros de mora a partir da citação.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a prorrogação administrativa do prazo para conclusão das obras de infraestrutura, averbada na matrícula do imóvel e autorizada pelo Poder Público, pode ser oponível ao consumidor, afastando a mora contratual e o dever de restituição integral dos valores pagos.

III. Razões de decidir

5. O prazo de quatro anos previsto no art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/1979 é de natureza administrativa e se refere ao limite máximo concedido pelo Poder Público para a loteadora finalizar as obras de infraestrutura, não se aplicando às relações contratuais entre o loteador e o consumidor.

6. O prazo contratualmente estabelecido entre as partes vincula o fornecedor nos termos do art. 30 do Código de Defesa do Consumidor, sendo necessário aditamento contratual para que eventual prorrogação seja oponível ao consumidor.

7. A prorrogação administrativa do prazo para conclusão das obras, ainda que averbada na matrícula do imóvel, não afasta a mora da promitente vendedora frente ao consumidor, caso o prazo contratualmente estabelecido seja ultrapassado.

8. Reconhecida a culpa exclusiva da promitente vendedora pelo desfazimento do negócio, a restituição das parcelas pagas deve ser integral e imediata, conforme a Súmula 543/STJ, não sendo aplicável o direito de retenção.

9. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ.

IV. Dispositivo e tese

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 QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2918103 - SP(2025/0146841-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LOTEAMENTO JARDIM FLORENCA SPE LTDA
ADVOGADOS : ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894
FÁBIO MAIA GARRIDO TEBET - SP320661
AGRAVADO : RODRIGO APARECIDO DA SILVA
ADVOGADO : MARCO AURÉLIO THEODORO - SP369748

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. MORA NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que reconheceu a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de lote de terreno residencial por culpa exclusiva da promitente vendedora, determinando a restituição integral dos valores pagos pelo comprador.

2. O recorrente alegou violação ao art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/1979, sustentando que a prorrogação administrativa válida do cronograma das obras, devidamente averbada na matrícula, seria oponível aos adquirentes e repercutiria nas relações privadas, afastando o atraso contratual e o dever de restituição integral.

3. O Tribunal de origem concluiu que o prazo de quatro anos previsto na Lei nº 6.766/1979 não se aplica à relação contratual entre as partes, referindo-se apenas às obrigações do loteador perante o Poder Público. Reconheceu a mora na entrega do imóvel e determinou a restituição integral dos valores pagos pelo comprador, com incidência de juros de mora a partir da citação.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a prorrogação administrativa do prazo para conclusão das obras de infraestrutura, averbada na matrícula do imóvel e autorizada pelo Poder Público, pode ser oponível ao consumidor, afastando a mora contratual e o dever de restituição integral dos valores pagos.

III. Razões de decidir

5. O prazo de quatro anos previsto no art. 18, inciso V, da Lei nº 6.766/1979 é de natureza administrativa e se refere ao limite máximo concedido pelo Poder Público para a loteadora finalizar as obras de infraestrutura, não se aplicando às relações contratuais entre o loteador e o consumidor.

6. O prazo contratualmente estabelecido entre as partes vincula o fornecedor nos termos do art. 30 do Código de Defesa do Consumidor, sendo necessário aditamento contratual para que eventual prorrogação seja oponível ao consumidor.

7. A prorrogação administrativa do prazo para conclusão das obras, ainda que averbada na matrícula do imóvel, não afasta a mora da promitente vendedora frente ao consumidor, caso o prazo contratualmente estabelecido seja ultrapassado.

8. Reconhecida a culpa exclusiva da promitente vendedora pelo desfazimento do negócio, a restituição das parcelas pagas deve ser integral e imediata, conforme a Súmula 543/STJ, não sendo aplicável o direito de retenção.

9. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ.

IV. Dispositivo e tese

Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por LOTEAMENTO JARDIM FLORENÇA SPE LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no *art. 105, III, “a”, da Constituição Federal*, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado:

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO RESIDENCIAL SUPERAÇÃO DO PRAZO PREVISTO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA, AINDA QUE COMPUTADO O PRAZO DE TOLERÂNCIA RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA RECONHECIMENTO - DETERMINAÇÃO DE RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR CABIMENTO - RETORNO DAS PARTES AOS STATUS QUO ANTE - JUROS DE MORA SOBRE OS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO

*SENTENÇA MANTIDA”
“APELAÇÃO DESPROVIDA” (e-STJ, fls. 306)*

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação do art. 18, inciso V, da Lei 6.766/1979, pois teria havido prorrogação administrativa válida do cronograma das obras, averbada na matrícula, que seria oponível aos adquirentes e repercutiria nas relações privadas. Sustentou que a publicidade registral conferiria eficácia erga omnes e que os compradores teriam ciência inequívoca da possibilidade de prorrogação, de modo que não teria existido atraso contratual nem dever de restituição integral.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 328).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial não encontra em seu caminho nenhum dos óbices do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. É dizer, o recurso de agravo atende aos requisitos de admissibilidade, não se acha prejudicado e impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Assim, autorizado pelo art. 1.042, §5º, do CPC, promovo o julgamento do agravo conjuntamente com o recurso especial, passando a analisar, doravante, os fundamentos do especial.

Em suas razões, a recorrente aponta violação ao art. 18, inciso V, da Lei n. 6.766/1979. Sustenta, em síntese, que não houve atraso na entrega da obra, pois o cronograma foi prorrogado por decreto municipal e devidamente averbado na matrícula do imóvel, respeitando o limite legal de 4 anos previsto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, o que seria oponível ao recorrido.

O recurso não merece prosperar.

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, rechaçou a aplicação do prazo legal de quatro anos em detrimento do prazo contratualmente estabelecido com o consumidor (24 meses), consignando que a prorrogação administrativa junto à Municipalidade não altera a obrigação contratual assumida. Confira-se o seguinte excerto do voto condutor (e-STJ, fls. 310-311):

"Não se desconhece que a Lei nº 6.766/79, que rege o contrato, admite a conclusão da obra em até quatro anos; contudo, mencionado prazo não se aplica à relação contratual estabelecida entre as partes, referindo-se tão somente às obrigações do loteador perante o Poder Público. De fato, o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes rege-se pelo Código de Defesa do Consumidor que, dentre outras normas, prevê em

seu artigo 6º, inciso III, como direito básico do consumidor o direito à informação adequada e clara sobre os produtos e serviços e todas as suas características, de modo que a prorrogação do prazo estabelecido no compromisso de compra e venda somente seria admissível e oponível ao adquirente por meio de aditamento contratual, com expressa e inequívoca menção acerca da prorrogação, o que não ocorreu.

[...]

Nesse contexto, uma vez que as obras de infraestrutura do empreendimento não foram concluídas até março de 2021, é de se reconhecer que houve inadimplemento contratual da ré, ou seja, caracterizada a culpa das rés pela rescisão contratual, era mesmo de rigor o retorno das partes ao status quo ante, com a restituição integral dos valores pagos pelo autor, na forma determinada na sentença. "

Tal entendimento encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

Esta Corte Superior possui orientação firme no sentido de que o prazo de 4 (quatro) anos previsto no art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979 diz respeito ao limite máximo concedido pelo Poder Público para a loteadora finalizar as obras de infraestrutura, tratando-se de norma de natureza administrativa. Tal prazo não se confunde e não se sobrepõe ao prazo convencionado entre as partes no contrato de compra e venda, que vincula o fornecedor nos termos do art. 30 do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido, as seguintes decisões monocráticas: *AREsp n. 2.590.641, Ministro Humberto Martins, DJEN de 19/12/2025; REsp n. 2.245.053, Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJEN de 19/12/2025; AREsp n. 2.430.630, Ministra Maria Thereza de Assis Moura, DJe de 09/11/2023; REsp n. 2.061.309, Ministro João Otávio de Noronha, DJe de 28/04/2023.*

Portanto, o fato de haver autorização municipal ou averbação na matrícula para a prorrogação das obras não afasta a mora da recorrente frente ao consumidor, se ultrapassado o prazo contratualmente estabelecido.

Uma vez reconhecida a culpa exclusiva da promitente vendedora pelo desfazimento do negócio, a restituição das parcelas pagas deve ser integral e imediata, conforme determina a Súmula 543/STJ, não havendo que se falar em direito de retenção.

Sobre o tema, impende destacar que a jurisprudência deste Tribunal é uníssona em estender a aplicação dessa *ratio decidendi* a todos os contratos de promessa de compra e venda de imóveis em construção, independentemente de se tratarem de lotes ou unidades edificadas. Isso porque se está diante da mesma situação fática e jurídica: a privação do adquirente do uso e gozo do bem pelo qual pagou, em razão de mora imputável exclusivamente ao vendedor.

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte, incide o óbice da Súmula 83/STJ.

Com esses fundamentos, conheço do agravo para **negar provimento** ao recurso especial.

Majoro os honorários, a teor do art. 85, § 11, do CPC, em 1% (um por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.918.103 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0146841-1

Número de Origem:
10066671120228260229

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LOTEAMENTO JARDIM FLORENCA SPE LTDA

ADVOGADOS : ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894

FÁBIO MAIA GARRIDO TEBET - SP320661

AGRAVADO : RODRIGO APARECIDO DA SILVA

ADVOGADO : MARCO AURÉLIO THEODORO - SP369748

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026

