



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2936693 - SP (2025/0172834-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : AVT MULLER EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
ADVOGADOS : JOSEMAR ESTIGARIBIA - SP096217
JÉSSICA COSTA ESTIGARIBIA - SP376691
AGRAVADO : RAISA SOUZA SANTOS
AGRAVADO : ELNY SANTOS
ADVOGADO : FABIANO MORAIS - SP262051

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FATO NÃO IMPUGNADO ESPECIFICAMENTE EM CONTESTAÇÃO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. CULPA DO VENDEDOR CARACTERIZADA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. INAPLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o apelo nobre, manejado em face de acórdão que manteve a sentença de procedência em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, fundada em atraso na entrega da obra.

2. O objetivo recursal consiste em definir se (i) o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional; (ii) a ausência de impugnação específica na contestação sobre o atraso na entrega da obra acarreta a presunção de veracidade do fato, configurando a culpa da vendedora; e (iii) em decorrência da culpa definida, é devida a restituição integral dos valores pagos aos compradores ou se são aplicáveis as retenções previstas na Lei do Distrato.

3. A prestação jurisdicional é entregue de forma completa quando o julgador, embora de maneira contrária aos interesses da parte, fundamenta sua decisão de modo

suficiente a resolver a controvérsia, não estando obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos, especialmente quando a análise de um deles resta prejudicada por questão processual precedente, como a preclusão.

4. Incumbe ao réu, em sua contestação, o ônus da impugnação específica dos fatos narrados na petição inicial, sob pena de se presumirem verdadeiros, nos termos do art. 341 do Código de Processo Civil. A alegação de atraso na entrega de empreendimento imobiliário, quando não rebatida precisamente na peça de defesa, torna-se fato incontroverso no processo.

5. A tentativa de apresentar provas e argumentos sobre fatos que deveriam ter sido contestados em momento oportuno encontra óbice na preclusão consumativa. A juntada de documentos em fase recursal para comprovar a entrega da obra não tem o condão de reabrir a discussão sobre matéria fática já estabilizada pela ausência de impugnação específica.

6. Uma vez caracterizada a culpa exclusiva do promitente vendedor pela rescisão contratual, em razão do atraso na entrega da obra, a restituição dos valores pagos pelo comprador deve ser integral, conforme o entendimento consolidado na Súmula 543 do STJ.

7. As disposições da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), que preveem a possibilidade de retenção de parte dos valores pagos a título de cláusula penal, taxa de fruição e outras despesas, aplicam-se apenas às hipóteses de rescisão por inadimplemento ou culpa do adquirente, sendo inaplicáveis ao caso de culpa exclusiva do vendedor.

8. Agravo conhecido para não conhecer do 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2936693 - SP (2025/0172834-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : AVT MULLER EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
ADVOGADOS : JOSEMAR ESTIGARIBIA - SP096217
JÉSSICA COSTA ESTIGARIBIA - SP376691
AGRAVADO : RAISA SOUZA SANTOS
AGRAVADO : ELNY SANTOS
ADVOGADO : FABIANO MORAIS - SP262051

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FATO NÃO IMPUGNADO ESPECIFICAMENTE EM CONTESTAÇÃO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. CULPA DO VENDEDOR CARACTERIZADA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. INAPLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o apelo nobre, manejado em face de acórdão que manteve a sentença de procedência em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, fundada em atraso na entrega da obra.

2. O objetivo recursal consiste em definir se (i) o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional; (ii) a ausência de impugnação específica na contestação sobre o atraso na entrega da obra acarreta a presunção de veracidade do fato, configurando a culpa da vendedora; e (iii) em decorrência da culpa definida, é devida a restituição integral dos valores pagos aos compradores ou se são aplicáveis as retenções previstas na Lei do Distrato.

3. A prestação jurisdicional é entregue de forma completa quando o julgador, embora de maneira contrária aos interesses da parte, fundamenta sua decisão de modo suficiente a resolver a controvérsia, não estando obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos, especialmente quando a análise de um deles resta prejudicada por questão processual precedente, como a preclusão.

4. Incumbe ao réu, em sua contestação, o ônus da impugnação específica dos fatos narrados na petição inicial, sob pena de se presumirem verdadeiros, nos termos do art. 341 do Código de Processo Civil. A alegação de atraso na entrega de empreendimento imobiliário, quando não rebatida precisamente na peça de defesa, torna-se fato incontroverso no processo.

5. A tentativa de apresentar provas e argumentos sobre fatos que deveriam ter sido contestados em momento oportuno encontra óbice na preclusão consumativa. A juntada de documentos em fase recursal para comprovar a entrega da obra não tem o condão de reabrir a discussão sobre matéria fática já estabilizada pela ausência de impugnação específica.

6. Uma vez caracterizada a culpa exclusiva do promitente vendedor pela rescisão contratual, em razão do atraso na entrega da obra, a restituição dos valores pagos pelo comprador deve ser integral, conforme o entendimento consolidado na Súmula 543 do STJ.

7. As disposições da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), que preveem a possibilidade de retenção de parte dos valores pagos a título de cláusula penal, taxa de fruição e outras despesas, aplicam-se apenas às hipóteses de rescisão por inadimplemento ou culpa do adquirente, sendo inaplicáveis ao caso de culpa exclusiva do vendedor.

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AVT MULLER EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. (AVT MULLER) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador ALMEIDA SAMPAIO, assim ementado:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES. Compromisso de compra e venda. Alegação de atraso na entrega do empreendimento. Fato não impugnado em contestação.

Preclusão consumativa. Presunção de veracidade. Rescisão contratual por culpa do vendedor. Afastamento da Lei do Distrato e aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Súmula 543, STJ. Devolução integral dos valores pagos. Procedência da ação mantida. Recurso desprovido. (e-STJ, fl. 172)

Os embargos de declaração de AVT MULLER foram rejeitados (e-STJ, fls. 191-194).

Nas razões do agravo, a AVT MULLER apontou (1) a inaplicabilidade da Súmula 7 do STJ ao caso, uma vez que a matéria discutida é unicamente de direito e não requer reexame de provas; (2) a existência de violação direta de dispositivos de lei federal, o que autoriza o conhecimento do recurso especial; e (3) a decisão de inadmissão ser genérica e não ter enfrentado todos os argumentos do recurso.

Houve apresentação de contraminuta por RAISA SOUZA SANTOS e ELNY SANTOS (RAISA e outro) defendendo a manutenção da decisão de inadmissibilidade (e-STJ, fls. 276-283).

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.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, a AVT MULLER apontou (1) violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que o Tribunal de origem, mesmo instado por embargos de declaração, não se manifestou sobre a impossibilidade de se presumir o atraso na entrega da obra quando há prova em contrário (Termo de Verificação de Obras - TVO) e sobre a inaplicabilidade da revelia quando há contestação; (2) violação dos arts. 336 e 344 do CPC, defendendo que a apresentação de contestação afasta a revelia e a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor; e (3) ofensa aos arts. 421, 422, 725, 206, §3º, IV, e 884 do CC /02 e 32-A da Lei nº 13.786/2018, sustentando que a rescisão ocorreu por culpa exclusiva dos compradores, o que autoriza a retenção dos valores previstos no contrato, como cláusula penal, comissão de corretagem, tributos e taxa de fruição.

Houve apresentação de contrarrazões por RAISA e outro, defendendo a manutenção do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 242-249).

Na origem, o caso cuida de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de um lote de terreno, cumulada com pedido de devolução de valores, ajuizada por RAISA e outro em face da AVT MULLER. Os autores fundamentaram seu pedido no atraso da entrega do empreendimento, cuja conclusão estaria prevista para outubro de 2022, o que não teria ocorrido. Diante da culpa da vendedora, pleitearam a restituição integral dos valores pagos.

O Juízo de primeira instância, acolhendo a tese de que a alegação de atraso não foi especificamente impugnada na contestação, julgou a ação procedente para condenar a ré à devolução integral das quantias pagas. Inconformada, a AVT MULLER apelou, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos, com destaque para a ocorrência de preclusão consumativa quanto a alegação do atraso. A construtora opôs embargos de declaração, que foram rejeitados. Dessa decisão, a AVT MULLER interpôs o presente recurso especial, buscando a reforma do julgado para que sejam autorizadas as retenções previstas no contrato.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na qual se discute a quem deve ser atribuída a culpa pelo desfazimento do negócio e, conseqüentemente, o regime de restituição dos valores pagos.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem ao rejeitar os embargos de declaração; (ii) a ausência de impugnação específica na contestação sobre o atraso na entrega da obra acarreta a presunção de veracidade desse fato, configurando a culpa da vendedora; e (iii) em decorrência da culpa definida, é devida a restituição integral dos valores pagos aos compradores ou se são aplicáveis as retenções previstas na Lei do Distrato e no contrato.

(1) Da violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC (negativa de prestação jurisdicional)

A AVT MULLER alega que o Tribunal de origem foi omissa ao não se manifestar, nos embargos de declaração, sobre a prova da entrega da obra e a inaplicabilidade da revelia.

Contudo, sem razão.

O Juízo de primeira instância fundamentou a procedência do pedido na culpa da vendedora pelo desfazimento do negócio. O magistrado destacou que a alegação dos autores sobre o atraso na conclusão das obras de infraestrutura do loteamento, fato central da causa, não foi especificamente impugnada pela ré em sua contestação. Tal omissão, segundo a sentença, tornou o fato incontroverso nos autos, atraindo a aplicação da Súmula 543 do STJ, que determina a restituição integral dos valores pagos em caso de culpa exclusiva do promitente-vendedor.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, ao julgar a apelação, manteve integralmente a sentença, reforçando o fundamento da preclusão consumativa. O acórdão consignou que a peça defensiva da AVT MULLER *reveste-se de generalidades, porque é essencialmente divorciada dos termos da petição inicial* (e-STJ, fl. 175).

Ressaltou que a tentativa da AVT MULLER de comprovar a entrega da obra por meio de um documento juntado apenas nos embargos de declaração (o Termo de Verificação de Obras) foi tardia, pois a oportunidade para impugnar os fatos e produzir provas se esgotou com a apresentação da contestação.

Assim, a falta de impugnação específica no momento processual adequado levou a presunção de veracidade do atraso, conforme o art. 344 do CPC, o que caracteriza a culpa da vendedora e afasta a aplicação da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), prevalecendo a norma consumerista e o entendimento da Súmula 543 do STJ.

O acórdão que julgou os embargos de declaração foi claro ao assentar que a discussão sobre a inexistência de atraso na entrega do empreendimento não foi introduzida pela contestação, sendo uma inovação argumentativa trazida apenas na apelação (e-STJ, fl. 194).

O Tribunal não ignorou o argumento ou a prova nova; ao contrário, enfrentou-o diretamente para concluir por sua inadmissibilidade naquele momento processual, em virtude da preclusão.

A fundamentação do acórdão é explícita: *A falta de impugnação específica desdobra-se na revelia parcial no tocante à data de entrega do empreendimento, de modo que o atraso é presumido como verdadeiro (art. 344, CPC) [e-STJ, fl. 175].*

A jurisprudência do STJ é pacífica ao afirmar que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos das partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para justificar a conclusão.

Nesse sentido:

Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.”
(AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 29/11/2019)

Portanto, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, sendo o inconformismo do recorrente mera tentativa de rediscutir o mérito da decisão.

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

Portanto, o julgado não padece de omissão, mas aplicou regra processual que tornou irrelevante a análise tardia da prova documental.

A prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada, ainda que contrária aos interesses da AVT MULLER.

(2) Da violação dos arts. 336 e 344 do CPC e da Lei do Distrato

A AVT MULLER sustenta que a apresentação de contestação afasta os efeitos da revelia e que a rescisão se deu por culpa dos compradores, devendo ser aplicada a Lei do Distrato, com as retenções contratuais.

A insurgência, todavia, não prospera.

O Tribunal de origem não declarou a revelia em sua forma plena (ausência total de defesa), mas aplicou o ônus da impugnação especificada, previsto no art. 341 do CPC. Este dispositivo legal determina que incumbe ao réu manifestar-se precisamente sobre as alegações de fato constantes da petição inicial, presumindo-se verdadeiras as não impugnadas. No caso, a alegação central dos autores foi o atraso na conclusão do empreendimento (e-STJ, fl. 3). A contestação da AVT MULLER, por sua vez, focou na legalidade das cláusulas de retenção em caso de rescisão, mas, como bem pontuou o acórdão, não foi impugnado o fato central da tese dos autores (e-STJ, fl. 175).

A juntada extemporânea do Termo de Verificação de Obras (e-STJ, fl. 127), datado de 12/11/2020, apenas nos embargos de declaração contra a sentença, reforça a conclusão pela preclusão. O momento adequado para contestar o fato e apresentar a prova correspondente era na peça de defesa. Ao não fazê-lo, a AVT MULLER permitiu que a alegação de atraso se tornasse incontroversa, o que atrai a presunção de sua veracidade.

Uma vez estabelecida a premissa fática de que houve atraso na entrega da obra por culpa da vendedora, a consequência jurídica é a aplicação do entendimento consolidado na 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.

Dessa forma, a decisão do Tribunal de origem, ao afastar a aplicação da Lei nº 13.786/2018 e determinar a devolução integral dos valores pagos, não viola os dispositivos legais invocados, mas, ao contrário, aplica corretamente o direito à espécie, em conformidade com a jurisprudência pacífica desta Corte.

Não há que se falar em violação do *pacta sunt servanda* ou em direito a retenções, cláusula penal, taxa de fruição, comissão de corretagem, entre outros, pois tais disposições contratuais e legais se aplicam apenas quando a rescisão ocorre por culpa do comprador, o que não é o caso dos autos, conforme soberanamente delineado pelas instâncias ordinárias.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de RAISA e outro, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o meu 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.936.693 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0172834-6

Número de Origem:
10077013520238260019

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AVT MULLER EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

ADVOGADOS : JÉSSICA COSTA ESTIGARIBIA - SP376691

JOSEMAR ESTIGARIBIA - SP096217

AGRAVADO : RAISA SOUZA SANTOS

AGRAVADO : ELNY SANTOS

ADVOGADO : FABIANO MORAIS - SP262051

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de novembro de 2025