



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2963056 - RJ (2025/0216780-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : MARCELA MELICHAR SUASSUNA - RJ189833
RODRIGO FIGUEIREDO DA SILVA COTTA - RJ168001
LUIS FELIPE SALOMÃO FILHO - RJ234563
MANOELA FERRACCIU SIMONETTI - RJ248951
AGRAVADO : ROBSON MENDES LIMA
AGRAVADO : CLARA CAMPOS TITO LIMA
ADVOGADO : BRUNO DA SILVA OLIVEIRA VIEIRA - RJ152464

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. SÚMULA 543/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. SÚMULA N. 83/STJ. DANO MORAL. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA N. 284/STF.

1. Controvérsia originária sobre contrato de promessa de compra e venda de imóvel com atraso superior ao previsto, persistência de vícios de construção e risco à habitabilidade, culminando em rescisão contratual, restituição integral das parcelas pagas, indenização por danos morais e juros de mora fixados a partir da citação.

2. Não verificada negativa de prestação jurisdicional: o Tribunal de origem enfrentou de modo claro e fundamentado os pontos essenciais da controvérsia, inexistindo violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

3. A pretensão de reformar conclusões sobre atraso, suficiência do “habite-se”, vícios construtivos e culpa exclusiva demanda reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

4. O acórdão recorrido conforma-se com a jurisprudência consolidada do STJ quanto à rescisão por inadimplemento da vendedora e à restituição integral das parcelas, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ.

5. Reconhecida a culpa exclusiva da promitente vendedora pelo atraso e pelas condições precárias de entrega, aplica-se o CDC e a Súmula 543/STJ, impondo a restituição integral dos valores pagos.

6. Os danos morais não foram fixados de forma presumida; o acórdão assentou premissas fáticas que evidenciam lesão a direitos da personalidade, legitimando a indenização.

7. Em responsabilidade contratual, os juros de mora incidem a partir da citação.

Agravo interno improvido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2963056 - RJ (2025/0216780-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : MARCELA MELICHAR SUASSUNA - RJ189833
RODRIGO FIGUEIREDO DA SILVA COTTA - RJ168001
LUIS FELIPE SALOMÃO FILHO - RJ234563
MANOELA FERRACCIU SIMONETTI - RJ248951
AGRAVADO : ROBSON MENDES LIMA
AGRAVADO : CLARA CAMPOS TITO LIMA
ADVOGADO : BRUNO DA SILVA OLIVEIRA VIEIRA - RJ152464

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. SÚMULA 543/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. SÚMULA N. 83/STJ. DANO MORAL. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA N. 284/STF.

1. Controvérsia originária sobre contrato de promessa de compra e venda de imóvel com atraso superior ao previsto, persistência de vícios de construção e risco à habitabilidade, culminando em rescisão contratual, restituição integral das parcelas pagas, indenização por danos morais e juros de mora fixados a partir da citação.

2. Não verificada negativa de prestação jurisdicional: o Tribunal de origem enfrentou de modo claro e fundamentado os pontos essenciais da controvérsia, inexistindo violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

3. A pretensão de reformar conclusões sobre atraso, suficiência do “habite-se”, vícios construtivos e culpa exclusiva demanda reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

4. O acórdão recorrido conforma-se com a jurisprudência consolidada do STJ quanto à rescisão por inadimplemento da vendedora e à restituição integral das parcelas, incidindo o óbice da Súmula 83/STJ.

5. Reconhecida a culpa exclusiva da promitente vendedora pelo atraso e pelas condições precárias de entrega, aplica-se o CDC e a Súmula 543/STJ, impondo a restituição integral dos valores pagos.

6. Os danos morais não foram fixados de forma presumida; o acórdão assentou premissas fáticas que evidenciam lesão a direitos da personalidade, legitimando a indenização.

7. Em responsabilidade contratual, os juros de mora incidem a partir da citação.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, em razão dos óbices das Súmulas 7/STJ, 83/STJ e 284/STF, bem como na ausência de negativa de prestação jurisdicional.

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.

Anteriormente, o Tribunal *a quo* pronunciou-se nos termos da seguinte ementa (fls. 805-809):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO DECLARAR A RESCISÃO DO CONTRATO; CONDENAR AS RÉS, SOLIDARIAMENTE, A RESTITUIR AOS AUTORES A IMPORTÂNCIA DE R\$ 94.846,75 (NOVENTA E QUATRO MIL, OITOCENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS); CONDENAR AS RÉS, SOLIDARIAMENTE, A PAGAR A CADA AUTOR A QUANTIA DE R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS), A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL; E TORNAR DEFINITIVA A DECISÃO CONCESSIVA DA TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSOS DE APELAÇÃO INTERPOSTOS PELAS RÉS. CONTRATO QUE PREVIU A ENTREGA DO IMÓVEL EM NOVEMBRO DE 2015, COM CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA DIAS). MESMO CONSIDERANDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA, A UNIDADE CONDOMINIAL DEVERIA TER SIDO ENTREGUE ATÉ MAIO DE 2016. ATA DE REUNIÃO DE APRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO, REALIZADA NO DIA 14/04/2016, EM QUE FOI INFORMADO QUE O “HABITE-SE” PARCIAL FOI OBTIDO EM DEZEMBRO DE 2015 E O “HABITE-SE” DEFINITIVO EM MARÇO DE 2016. ALÉM DISSO, CONSTA A INFORMAÇÃO DE QUE NÃO HOUVE A INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO, EM RAZÃO DE VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO REALIZADA NO DIA 24/09/2016 EM QUE CONSTA A INFORMAÇÃO DE QUE A IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO NÃO TERIA OCORRIDO EM DATA ANTERIOR EM RAZÃO

DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO NÃO RESOLVIDOS, COMO O CANAL DA DRENAGEM E TERRENO ALAGADIÇO. APROVAÇÃO DA INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO NA ASSEMBLEIA DO DIA 24/09/2016 “COM RESSALVAS”. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 27/11/2016 EM QUE CONSTA A INFORMAÇÃO DE HAVERIA AINDA APENAS UMA “MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO”, SEM, AINDA, UMA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO ELABORADA, E QUE A ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTOS TERIA SIDO CONSTRUÍDA COM ELEMENTOS INADEQUADOS AO SISTEMA, FICANDO A CYRELA CIENTE DA NECESSIDADE DE DESASSOREAR, SANEAR E REPARAR O SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTOS. PROVAS DOS AUTOS QUE COMPROVAM QUE OS ATRASOS ADVIERAM DE NEGLIGÊNCIA DAS RÉS EM CONCLUIR O EMPREENDIMENTO, NÃO BASTANDO, ASSIM, O HABITE-SE OU A INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO PARA QUE SE CONSIDERE CUMPRIDA A OBRIGAÇÃO POR ELAS ASSUMIDA. EXISTÊNCIA DE DIVERSOS PROBLEMAS ESTRUTURAIS QUE DEVERIAM TER SIDO SOLUCIONADOS NO PRAZO CONTRATUAL PELAS RÉS. RISCO À VIDA, À INTEGRIDADE FÍSICA E À SAÚDE DOS PROMITENTES COMPRADORES, DE MODO QUE NÃO ERA RAZOÁVEL ESPERAR QUE FOSSEM ACEITAR A ENTREGA DOS IMÓVEIS EM PRECÁRIAS CONDIÇÕES. INUNDAÇÃO OCORRIDA NO LOCAL E VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL QUE CONFIGURAM FATOS INERENTES AO RISCO DO EMPREENDIMENTO E FORTUITO INTERNO. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO PELA SEGUNDA SEÇÃO DO STJ NO JULGAMENTO DO RESP 1.300.418/SC, SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS, E POSTERIORMENTE INCORPORADO 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, OU PARCIALMENTE, CASO TENHA SIDO O COMPRADOR QUEM DEU CAUSA AO DESFAZIMENTO”. RESTITUIÇÃO QUE DEVE OCORRER DE FORMA INTEGRAL, TENDO EM VISTA O INADIMPLEMENTO OCASIONADO PELAS RÉS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS DEVIDA. AUTORES QUE FORAM PRIVADOS DE SUAS ECONOMIAS E DO IMÓVEL. FORTE ABALO À TRANQUILIDADE E À DIGNIDADE. INDENIZAÇÃO CORRETAMENTE FIXADA EM R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS) PARA CADA AUTOR, ESTANDO ATÉ MESMO

ABAIXO DO NORMALMENTE ARBITRADO POR ESTE TJRJ EM CASOS SEMELHANTES. JUROS MORATÓRIOS QUE INCIDEM A PARTIR DA CITAÇÃO, POR SE TRATAR DE RELAÇÃO CONTRATUAL. ARTIGO 405 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSOS CONHECIDOS QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 845-849).

Após, houve reconhecimento de negativa de prestação jurisdicional no REsp n. 2.149.247/RJ, oportunidade em que se determinou que se suprisse a omissão apontada.

O Tribunal de origem exerceu juízo de retratação, mas manteve o mérito do decidido, em acórdão assim ementado (fls. 961-962):

RETORNO DOS AUTOS À CÂMARA DE ORIGEM PARA REEXAME DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE PRONUNCIAMENTO QUANTO À ALEGAÇÃO DO EMBARGANTE DE QUE HAVERIA OMISSÃO NO ACÓRDÃO EMBARGADO QUANTO AO FATO DE QUE O ATRASO DE APENAS 4 (QUATRO) MESES NÃO PODERIA ENSEJAR A RESCISÃO CONTRATUAL, MAS APENAS EVENTUAIS PERDAS E DANOS. POR OCASIÃO DO JULGAMENTO DA APELAÇÃO CÍVEL, ESTA DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO EXPRESSAMENTE DESTACOU QUE O IMÓVEL OBJETO DA LIDE DEVERIA TER SIDO ENTREGUE ATÉ MAIO DE 2016, PRAZO JÁ ACRESCIDO DOS 180 (CENTO E OITENTA) DIAS DE TOLERÂNCIA. ATRASO SUPERIOR A 4 (QUATRO) MESES, NA MEDIDA EM QUE OS DEFEITOS DECORRENTES DA NEGLIGÊNCIA DA EMBARGANTE EM CONCLUIR O EMPREENDIMENTO SÃO MENCIONADOS EM ATA DE NOVEMBRO DE 2016. OUTROSSIM, O ACÓRDÃO DEIXOU CLARO QUE NÃO BASTA O “HABITE-SE” OU A INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO PARA QUE SE CONSIDERE CUMPRIDA A OBRIGAÇÃO ASSUMIDA. DESSE MODO, ESTA CÂMARA DETERMINOU A RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS EM CONFORMIDADE COM O ENUNCIADO DA SÚMULA 543 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, JÁ QUE A RESOLUÇÃO DO CONTRATO ADVEIO NÃO DE UM SIMPLES ATRASO, MAS DE POSTURAS ABUSIVAS DAS PROMITENTES VENDEDORAS. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. INOCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO ART. 1022 DO CPC. JUÍZO DE RETRATAÇÃO EXERCIDO APENAS PARA SANAR A OMISSÃO QUANTO A QUESTÃO SUSCITADA PELO EMBARGANTE. MANTIDO O RESULTADO DO JULGAMENTO.

Em síntese, a agravante interpõe agravo interno contra decisão monocrática que conheceu em parte e negou provimento ao recurso especial. Sustenta negativa de prestação jurisdicional não sanada, e afasta a incidência das Súmulas n. 83/STJ, 7/STJ e 284/STF.

Aduz que: houve “habite-se” definitivo em março de 2016 dentro do prazo contratual com tolerância; eventual atraso não excedeu 4 meses; e a instalação do condomínio foi postergada por deliberação dos compradores. Defende restituição apenas parcial das parcelas, à luz da Súmula n. 543/STJ. Pleiteia, ainda, afastamento dos danos morais e fixação dos juros de mora apenas a partir do trânsito em julgado, com base no Tema 1.002/STJ.

Postulou o provimento.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 1.095-1.115).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Em relação à ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, a controvérsia foi solucionada com a aplicação do direito que os julgadores entenderam cabível à hipótese. Foram indicados, de maneira clara e fundamentada, os motivos que formaram a sua convicção acerca culpa do promitente vendedor com atraso superior a 4 meses, ainda que de forma contrária à pretensão da parte agravante.

Ressalta-se que, embora insista a recorrente na alegação de que teria havido o habite-se no prazo correto, sendo essa tese supostamente não analisada pelo Tribunal de origem, observa-se que apontou expressamente (fl. 965) que:

Frise-se que o atraso foi superior a 4 (quatro) meses, na medida em que os atrasos decorrentes da negligência da Embargante em concluir o empreendimento são mencionados ainda em novembro de 2016.

Outrossim, o acórdão deixou claro que não basta o habite-se ou a instalação do condomínio para que se considere cumprida a obrigação assumida. (Grifo).

Insubsistente, portanto, a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

O Tribunal de origem se pronunciou acerca dos pontos essenciais à solução da controvérsia, afastando os argumentos deduzidos que, em tese, seriam capazes de infirmar a conclusão adotada.

Com efeito, cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pela parte recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

Ademais, o que foi decidido pelo acórdão recorrido e afirmado em sede monocrática é a expressão do entendimento das Turmas de Direito Privado desta Corte, firme no sentido de que a) assentada a premissa, pelas instâncias ordinárias, de culpa exclusiva do promitente vendedor pela rescisão contratual, em razão do atraso na entrega da obra, a restituição dos valores deve se dar de forma integral; e, b) que *"resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, com incidência dos juros de mora a partir da citação."* (AgInt no AREsp n. 2.178.302/RJ, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.) Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. NATUREZA ACESSÓRIA. TEMA 1.095/STJ. INAPLICABILIDADE. LEI N. 9.514/1997. INOBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS. CDC APLICÁVEL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não se aplica a sistemática da Lei n. 9.514/1997 quando o inadimplemento decorre de conduta da própria construtora, como no caso dos autos, em que o imóvel foi entregue com atraso superior a dois anos.

2. Diante da culpa exclusiva da vendedora, é cabível a resolução do contrato com base no art. 475 do Código Civil, bem como a restituição integral dos valores pagos, inclusive aqueles oriundos de financiamento.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 2.243.466/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. LEGITIMIDADE PASSIVA. INCIDÊNCIA DO CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ.

AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A ausência de apreciação, pelo Tribunal de origem, do conteúdo normativo dos dispositivos legais indicados no recurso especial, sem oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento da matéria por falta de prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. O reconhecimento, pelo Tribunal de origem, da legitimidade passiva de empresa que participa ativamente do empreendimento, à luz da teoria da aparência, é matéria fática insuscetível de revisão em recurso especial, em razão da Súmula 7/STJ.

3. 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".

4. É aplicável a Súmula 83/STJ quando o acórdão recorrido se encontra em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, o que obsta o conhecimento do recurso especial pelas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 3.122.672/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 22/4/2026.)

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. SÚMULA 543 /STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO.

1. 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".

2. No caso dos autos, restando comprovado o inadimplemento do contrato pela construtora (atraso na entrega do imóvel), impõe-se a devolução, ao autor, da integralidade dos valores pagos no decorrer da avença, conforme disposto na sentença e no acórdão recorrido.

Incidência da Súmula 83/STJ. Modificar as conclusões a que chegou a Corte local quanto à culpa exclusiva do vendedor esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. [...]

5. Em caso de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial para a incidência dos juros de mora.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.524.398/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025.)

Inafastável o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Ademais, a convicção do Tribunal de origem acerca da culpa exclusiva do promitente comprador, com o apontamento de insuficiência do habite-se, em virtude da condição de moradia dos imóveis entregues, bem como das condutas abusivas da recorrente, decorreu da análise do conjunto fático-probatório dos autos, como se infere do seguinte excerto do acórdão recorrido (fls. 815-817):

Exsurge dos autos, portanto, que os atrasos advieram de negligência das Apelantes em concluir o empreendimento, não bastando, assim, o habite-se ou a instalação do condomínio para que se considere cumprida a obrigação por elas assumida.

Com efeito, o imóvel deveria ter sido entregue até maio de 2016, mas nesse mês as construções sequer estavam aptas à habitação dos promitentes compradores, tendo em vista os diversos problemas estruturais. Desse modo, ao contrário do afirmado pela Primeira Apelante em suas razões recursais, **não houve uma simples recusa dos promitentes compradores em instalar o condomínio ou em receber as áreas comuns, mas sim houve uma falha na realização das obras que impossibilitou a habitação no local.**

Da mesma forma, merece ser afastada a alegação da Segunda Apelante de que teria cumprido com a previsão de conclusão das obras de infraestrutura no prazo contratual. As provas dos autos comprovam justamente o contrário, isto é, havia diversos problemas de drenagem e de construção, tanto que o condomínio foi instalado com ressalvas.

Havia, portanto, evidente risco à vida, à integridade física e à saúde dos promitentes compradores, de modo que não era razoável esperar que fossem aceitar a entrega dos imóveis em precárias condições.

Ressalte-se que a inundação ocorrida no local e os vícios na construção do imóvel configuram fatos inerentes ao risco do empreendimento, não sendo plausível que sociedades empresárias de grande porte como as Apelantes, que se dispuseram a erguer um empreendimento imobiliário como o da hipótese dos autos, não tenham tomado as medidas necessárias à drenagem e à preparação do solo, principalmente por ser intrínseco à atividade de construção

civil e imobiliária a fixação precisa de um prazo adequado para entrega das unidades. [...]

Haja vista que, no caso em tela, os documentos juntados aos autos comprovam que a resolução do contrato advém de posturas abusivas por parte das promitentes vendedoras, a restituição das quantias pagas deve se dar de forma integral. (Grifo).

A revisão dessas conclusões do acórdão para acolher a pretensão recursal, ou seja, para reconhecer que o atraso foi ínfimo em comparação com o total do empreendimento, além das adequadas condições dos bens entregues e das condutas abusivas, demandaria o reexame de fatos e provas dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RECONHECIMENTO DE CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. DEVOUÇÃO DE VALORES. TAXA DE CORRETAGEM. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. MATÉRIA QUE TEVE SEGUIMENTO NEGADO NA ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO NESTE MOMENTO PROCESSUAL.

1. Controvérsia acerca da possibilidade de inversão da cláusula penal, devolução da taxa de corretagem e alegado enriquecimento sem causa, quando ocorre a rescisão do contrato por culpa exclusiva da promitente vendedora.

2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu que houve atraso na entrega do imóvel por culpa da promitente vendedora, impondo a rescisão contratual e a devolução integral dos valores pagos.

3. Não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão enfrentou de forma clara e suficiente os pontos controvertidos, indicando os fundamentos para reconhecer a responsabilidade da vendedora e a restituição integral, inexistindo omissão ou contradição.

4. Fixada pelas instâncias ordinárias a culpa exclusiva da promitente vendedora, há inviabilidade, ante o óbice da Súmula 7/STJ, de reversão da conclusão do Tribunal de origem, por demandar reexame de fatos e provas dos autos. Precedentes.

5. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, reconhecida a culpa exclusiva do vendedor na rescisão, é devido o ressarcimento integral das quantias pagas, incluindo a comissão de corretagem, nos termos da Súmula n. 543/STJ. Precedentes.

6. Impossibilidade de o Superior Tribunal de Justiça adentrar ao exame das questões que tiveram seu seguimento negado pelo juízo de admissibilidade da origem. Análise da questão remanescente, que fora inadmitida.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.905.572/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026.)

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL E RETENÇÃO DANOS MATERIAIS (ALUGUÉIS) E MORAIS. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. ALINHAMENTO COM A SÚMULA 543/STJ. ÓBICE DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, com restituição de valores e indenização por danos materiais e morais.

2. O objetivo recursal é decidir se a rescisão decorre de inadimplemento do comprador, legitimando cláusula penal e retenção proporcional; se há direito à indenizações por alugueis e por dano moral; e se o acórdão estadual afronta princípios contratuais.

3. A revisão do juízo de culpa pela rescisão, bem como da validade e incidência de cláusula penal e retenção, demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providência inviável em recurso especial, conforme as Súmulas 7 e 5/STJ.

4. O acórdão estadual conclui, com base nas provas, que o atraso excessivo na entrega do imóvel caracteriza culpa exclusiva da vendedora, o que atrai a restituição integral, em consonância com a Súmula 543/STJ; nessa linha, incide o óbice da Súmula 83/STJ sobre a divergência.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 3.086.800/AL, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

A tese defendida nas razões recursais não está a exigir do STJ a emissão de um juízo acerca da existência ou não de ofensa a tratado ou lei federal, mas sim a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

A esta Corte não é dado fugir do contexto fático definitivamente delineado nas instâncias ordinárias, tampouco é possível perquirir, a partir da leitura de peças processuais, se os fatos ocorreram de forma diferente daquela apresentada no acórdão recorrido como espera a parte agravante.

Dessa forma, não há como afastar os óbices das Súmulas n. 7 e 83/STJ.

Finalmente, acerca da tese recursal de que os danos morais não poderiam ser fixados de forma presumida, mantém-se intacto o posicionamento exarado na decisão agravada, tendo em vista que não houve fixação *in re ipsa* dos danos morais. Ao contrário, assentaram-se claramente as premissas que sustentam a lesão a direitos da

personalidade. Por isso, desconexas as teses aventadas nas razões recursais frente ao que dispôs o acórdão da origem. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. IMPROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS DO DEVEDOR. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM 20% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DA DÍVIDA. ALEGAÇÃO DE QUE A BASE DE CÁLCULO DOS HONORÁRIOS NÃO PODE ABRANGER OS VALORES DA CAUSA RELATIVOS AOS EMBARGOS E A EXECUÇÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE NÃO DIALOGA COM O ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA Nº 284 DO STF. 2. DECISÃO, ADEMAIS, QUE OBEDECEU O DISPOSTO NO ARTIGO 827, § 2º, CPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Tendo em vista que as teses indicadas no presente tópico são totalmente infundadas e desconexas com os fundamentos apresentados no acórdão, forçoso reconhecer a violação do princípio da dialeticidade.

2. A majoração dos honorários advocatícios em 20% sobre o valor atualizado da causa, abrangendo a execução e os presentes embargos, está de acordo com o art. 827, § 2º, do CPC.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.926.260/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023. Grifo).

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.963.056 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0216780-1

Número de Origem:

00030028420178190031 202402064488 202425105621 30028420178190031

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ADVOGADOS : MARCELA MELICHAR SUASSUNA - RJ189833
RODRIGO FIGUEIREDO DA SILVA COTTA - RJ168001
LUIS FELIPE SALOMÃO FILHO - RJ234563
MANOELA FERRACCIU SIMONETTI - RJ248951

AGRAVADO : ROBSON MENDES LIMA

AGRAVADO : CLARA CAMPOS TITO LIMA

ADVOGADO : BRUNO DA SILVA OLIVEIRA VIEIRA - RJ152464

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ADVOGADOS : MARCELA MELICHAR SUASSUNA - RJ189833
RODRIGO FIGUEIREDO DA SILVA COTTA - RJ168001
LUIS FELIPE SALOMÃO FILHO - RJ234563
MANOELA FERRACCIU SIMONETTI - RJ248951

AGRAVADO : ROBSON MENDES LIMA

AGRAVADO : CLARA CAMPOS TITO LIMA

ADVOGADO : BRUNO DA SILVA OLIVEIRA VIEIRA - RJ152464

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026