



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2966846 - GO (2025/0223092-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620**
: **LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049**
AGRAVADO : **CELIA GONZAGA DA SILVA**
ADVOGADA : **LUANA ALVES NOGUEIRA - GO026586**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por TG Acrópole Loteamento Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado na alínea “a” do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão que reconheceu a responsabilidade da vendedora pela resolução do contrato de compra e venda de imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2.A questão em discussão consiste em verificar se o recurso especial atendia aos requisitos de fundamentação exigidos para seu conhecimento, bem como a aplicabilidade dos óbices sumulares.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3.No tocante à alegada violação ao art. 1.022 do CPC, o recurso não indicou de forma clara os pontos omissos, contraditórios ou obscuros do acórdão recorrido, configurando deficiência de fundamentação e atraindo a incidência da Súmula 284 do STF (AgInt no AREsp n. 2.444.719/RS, rel. Ministra Nancy Andrigli, DJe de 28/2/2024).

5. Em relação aos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, a decisão recorrida aplicou entendimento consolidado pelo STJ de que o Tema Repetitivo 1.095 somente incide em caso de inadimplemento do adquirente constituído em mora, hipótese distinta da dos autos.

6. Ademais, a ausência de impugnação de fundamento suficiente à manutenção do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, nos termos da Súmula 283 do STF (AgInt no

AREsp n. 2.423.648/PE, rel. Ministro Moura Ribeiro, DJe de 13/11/2024).

7.As razões recursais revelam-se genéricas, limitando-se à transcrição de dispositivos legais sem demonstração objetiva de violação, o que atrai, novamente, a Súmula 284 do STF (AgInt no AREsp n. 2.562.537/SP, rel. Ministro Humberto Martins, DJe de 22/8/2024).

IV. DISPOSITIVO

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2966846 - GO (2025/0223092-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA**
ADVOGADOS : **THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620**
: **LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049**
AGRAVADO : **CELIA GONZAGA DA SILVA**
ADVOGADA : **LUANA ALVES NOGUEIRA - GO026586**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por TG Acrópole Loteamento Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado na alínea “a” do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão que reconheceu a responsabilidade da vendedora pela resolução do contrato de compra e venda de imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2.A questão em discussão consiste em verificar se o recurso especial atendia aos requisitos de fundamentação exigidos para seu conhecimento, bem como a aplicabilidade dos óbices sumulares.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3.No tocante à alegada violação ao art. 1.022 do CPC, o recurso não indicou de forma clara os pontos omissos, contraditórios ou obscuros do acórdão recorrido, configurando deficiência de fundamentação e atraindo a incidência da Súmula 284 do STF (AgInt no AREsp n. 2.444.719/RS, rel. Ministra Nancy Andrigli, DJe de 28/2/2024).

5. Em relação aos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, a decisão recorrida aplicou entendimento consolidado pelo STJ de que o Tema Repetitivo 1.095 somente incide em caso de inadimplemento do adquirente constituído em mora, hipótese distinta da dos autos.

6. Ademais, a ausência de impugnação de fundamento suficiente à manutenção do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, nos termos da Súmula 283 do STF (AgInt no

AREsp n. 2.423.648/PE, rel. Ministro Moura Ribeiro, DJe de 13/11/2024).

7.As razões recursais revelam-se genéricas, limitando-se à transcrição de dispositivos legais sem demonstração objetiva de violação, o que atrai, novamente, a Súmula 284 do STF (AgInt no AREsp n. 2.562.537/SP, rel. Ministro Humberto Martins, DJe de 22/8/2024).

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial com base na alínea "a" do permissivo constitucional, em face de acórdão assim ementado (e-STJ fl. 613-626):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE INFRAESTRUTURA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELA VENDEDORA. RESPONSABILIDADE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE ENCARGOS MORATÓRIOS, DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS OU COMISSÃO DE CORRETAGEM. PARCELA ÚNICA. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. SENTENÇA MANTIDA.

I. Caso em Exame

1. A presente apelação cível decorre de sentença que reconheceu a rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora em razão do atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, determinando a restituição integral, em parcela única, das quantias pagas pela compradora.

II. Questões em Discussão

2. Primeira: se o atraso na entrega da infraestrutura configura descumprimento contratual imputável à vendedora.

3. Segunda: se é possível a retenção de valores a título de encargos moratórios, dívidas tributárias, comissão de corretagem ou taxa de fruição.

4. Terceira: se a restituição dos valores pagos pode ser realizada de forma parcelada.

III. Razões de Decidir

5. Constatou-se atraso significativo na entrega da infraestrutura do loteamento, incluindo a falta de interligação do empreendimento à rede de abastecimento de água, descumprindo os prazos estabelecidos contratualmente e previstos na Lei nº 6.766/79. Alegações de força maior ou impactos da pandemia não foram comprovadas de forma robusta.

6. A responsabilidade da vendedora pelo descumprimento contratual afasta a possibilidade de retenção de encargos moratórios, tributos ou valores de corretagem. O uso do imóvel pela compradora não foi demonstrado, inexistindo justificativa para tais retenções.

7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula 543/STJ) e deste Tribunal assegura a restituição integral e imediata dos valores pagos pelo promitente comprador, em caso de culpa exclusiva do vendedor.

IV. Dispositivo e Tese

8. Dispositivo: Apelação conhecida e desprovida. Sentença mantida em todos os seus termos. Verba honorária majorada para 17% sobre o valor da condenação, conforme artigo 85, § 11, do CPC.

9. Tese de Julgamento:

"1. O atraso na entrega da infraestrutura do loteamento configura descumprimento contratual imputável à vendedora, afastando-se a retenção de valores pagos a título de encargos moratórios, tributos ou comissão de corretagem, assegurando-se a restituição integral e imediata das parcelas pagas pelo promitente comprador em caso de culpa exclusiva da vendedora."

Dispositivos Relevantes Citados: CPC, art. 85, § 11; Lei nº 6.766/79, art. 2º, §§ 4º e 5º; Súmula 543/STJ.

Jurisprudência Relevante Citada: STJ, AgInt no R Esp n. 1.864.453 /SP; TJGO, Apelação Cível 5329635-27.2017.8.09.0071.

Em recurso especial, a parte alegou violação dos art. 1.022, parágrafo único II, do CPC, bem como arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, alegando deficiência na prestação jurisprudencial.

Aduz que e a questão incontroversa discutida está atrelada sobre a aplicabilidade dos artigos 26 e 27 da Lei n.: 9.514/97 em que a parte Agravada promoveu a utilização de manobra jurídica com o objetivo de promover a descaracterização de sua mora, já que não efetiva qualquer pagamento atrelado as parcelas do contrato desde 16/05/2019 e conforme certificado no acórdão o prazo fatal de tolerância para entrega do empreendimento findaria no dia 29/03/2021, ou seja, a parte Agravada estava em mora quase dois anos antes da caracterização do suposto atraso de obra (e-STJ fl. 747).

Ressalta que o comportamento pretérito a suposta ocorrência de caracterização de atraso de obra, fora totalmente ignorada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, mesmo quando fora realizado o levantamento da presente discussão em sede de embargos de declaração, sendo estes rejeitados (fl. 747).

Destaca também que diante deste cenário não observado pelo Tribunal de origem, denota-se que fora fixada a discussão sobre a impossibilidade do arrependimento ou desistência imotivada por parte do Agravado, sob pena de caracterização da afronta aos artigos 26 e 27 da Lei n.: 9.514/97 (fl. 747).

Aduz, ainda, que conseqüentemente acarretará a improcedência da pretensão da Recorrida, ou da parcial reforma dos julgados proferidos na origem, e em caso de levantamento de possíveis valores em eventual execução provisória, não há provas por parte da Recorrida de que esta tem condições financeiras para a recomposição do “status quo” vinculado ao risco de pagamento e levantamento de valores depositados (fl. 678).

Requer, a concessão de efeito suspensivo ao RESP;

Inadmitido o apelo, houve manejo de agravo em recurso especial.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado .

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 2271-2273):

TG ACRÓPOLE LOTEAMENTO LTDA, devidamente representada, na mov. 113, interpõe recurso especial com pedido de efeito suspensivo (arts. 105, III, “a”, da Constituição Federal) do acórdão unânime visto no mov. 95, proferido nos autos desta apelação cível pela 1ª Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível desta Corte, sob relatoria da Des. Zacarias Neves Coêlho, que decidiu, conforme ementa abaixo transcrita:

[...]

Opostos embargos declaratórios no mov. 99, pela ora recorrente, foram estes rejeitados na mov. 109.

Em suas razões, o recorrente alega, em suma, violação aos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/97 e artigo 1.022, parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil.

Preparo regular (mov. 116).

Pedido de efeito suspensivo indeferido (mov. 119).

Contrarrazões apresentadas na mov. 122, pelo desprovimento do recurso com a majoração dos honorários sucumbenciais.

É o relatório. Decido.

Inicialmente, registre-se que não merece ser conhecido o pedido formulado em sede de contrarrazões, pertinente à majoração da verba honorária advocatícia, ante a inadequação da via eleita, pois, no juízo de admissibilidade dos recursos excepcionais, analisa-se, tão somente, a viabilidade para serem ou não processados e encaminhados às Cortes Superiores para julgamento.

Prima facie, constato que juízo de admissibilidade a ser exercido, neste caso, é negativo.

No que tange ao dispositivo alegado (art. 1022, II, do CPC), não houve indicação, motivada e clara, dos pontos da lide supostamente não decididos, tampouco houve demonstração da ocorrência de erro material a merecer exame, esclarecimento ou correção. Em síntese, o recorrente se limitou a alegar que o julgado não enfrentou os fundamentos do pedido formulado por eles, o que, insofismavelmente, evidencia a falta da necessária subsunção às normas tidas como violadas, configurando, pois, ausência de requisito formal e, assim, ensejando a inadmissibilidade do recurso, por deficiência na argumentação, nos moldes da Súmula n. 284, do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia.

Lado outro, concernente aos arts. 26 e 27, da Lei n. 9.514/97, o entendimento lançado no acórdão objurgado no sentido de que “o Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do R Esp 1.891.498 /SP, sob o rito dos recursos repetitivos, firmou tese no sentido de que a resolução do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de

alienação fiduciária e que observa as formalidades da Lei nº 9.514/1997, afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Tema Repetitivo 1.095). Tal entendimento, entretanto, não pode ser aplicado na hipótese, pois, apenas se configura no caso de inadimplemento do devedor (adquirente) devidamente constituído em mora.” – vai ao encontro da orientação do Tribunal da Cidadania (cf. STJ, 3ª T., AgInt no R Esp: n.1948628/SE1, Rel. Min. Humberto Martins, D Je 12/04/2024; STJ, 4ª T., AgInt nos E Dcl no AR Esp n. 2441922/RO2, Rel. Min. Raul Araújo, D Je 04/06/2024), o que, por certo, faz incidir o óbice da Súmula 83 daquela Corte Superior, aplicável ao recurso especial interposto com fundamento tanto na alínea “a” quanto na alínea “c” do permissivo constitucional (cf. STJ, 4ª T., AgInt no AR Esp 1.386.082/RS, Rel. Min. Raul Araújo, D Je de 28/06/2019).

*Isto posto, **deixo de admitir o recurso***

Por oportuno, trago trecho do acórdão recorrido, na parte que interessa (e-STJ fls. 621-622):

Dessarte, inexistente a conclusão das obras de infraestrutura desta unidade integrante do loteamento no prazo assumido, configura-se a responsabilidade da ré/apelante, não havendo que se falar em responsabilidade da Saneago.

Estabelecida a culpa da vendedora/apelante pelo desfazimento do negócio, resta apurar o regime jurídico aplicável ao caso e as responsabilidades decorrentes da rescisão.

Da impossibilidade de aplicação da Lei nº 9.514/1997 e do Tema 1.095/STJ.

Relativamente à propriedade fiduciária de bem imóvel, regida pela Lei nº 9.514/97, o simples fato de inexistir o registro do contrato não afasta, de forma automática, a incidência da referida lei, porquanto ainda dotada de eficácia entre as partes. Nesse sentido:

[...]

Outrossim, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do R Esp 1.891.498/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, firmou tese no sentido de que a resolução do contrato de compra e venda de imóvel

com garantia de alienação fiduciária e que observa as formalidades da Lei nº 9.514/1997, afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Tema Repetitivo 1.095). Tal entendimento, entretanto, não pode ser aplicado na hipótese, pois, apenas se configura no caso de inadimplemento do devedor (adquirente) devidamente constituído em mora.

Ocorre que, na espécie, não se discute a mora do devedor fiduciante, mas, sim, o atraso em prestação assumida pelo vendedor, credor fiduciário. Esse inadimplemento, aliás, diz respeito às obrigações pactuadas na compra e venda, contrato principal, e não na relação das partes no que tange à alienação fiduciária, caracterizada como contrato acessório nesses autos.

Nessa situação, inexistindo inadimplemento da devedora, descabe a aplicação do Tema Repetitivo 1.095/STJ.

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

De há muito se firmou o entendimento no sentido de que: "A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso." (AgInt no AREsp n. 2.423.648/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Com efeito, presente na decisão recorrida fundamento fático ou jurídico que sustente, por si, o resultado impugnado, mostra-se destituído de utilidade o exame das teses recursais relativas aos demais aspectos, já que, mesmo que acolhidas, não alterarão o que decidido.

Cuida-se de entendimento consagrado desde a edição da Súmula 283 pelo Supremo Tribunal Federal, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

Nestes autos, observa-se que a questão discutida não foi impugnada pela parte recorrente, a indicar que a decisão recorrida remanescerá hígida mesmo que afastados os aspectos salientados no recurso, de modo que o recurso não pode ser conhecido.

Com efeito, a análise das razões recursais indica que a parte recorrente limitou-se à menção dos preceitos legais que considera violados ou desconsiderados, sem deixar claro, de maneira argumentativa objetiva e convincente, a forma como ocorreu a efetiva contrariedade ou negativa de vigência, pelo Tribunal de origem.

A hipótese atrai, portanto, a incidência do entendimento exposto pela súmula 284 do STF, na medida em que: "A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema." (AgInt no AREsp n. 2.444.719/RS, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

Com efeito, "As razões do recurso especial devem exprimir, com transparência e objetividade, os motivos pelos quais a agravante visa reformar o decisum." (AgInt no AREsp n. 2.562.537/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, percebe-se das razões recursais que a parte recorrente limitou-se a revolver as alegações de sua apelação, sem, contudo, indicar de forma clara qual dispositivo de lei a interpretação do Tribunal de origem vilipendiou.

Ante o exposto, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial** em razão do óbice sumular acima descrito.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais em 20% (vinte por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.966.846 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0223092-3

Número de Origem:

546728081 54672808120228090051

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

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA

ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : CELIA GONZAGA DA SILVA

ADVOGADA : LUANA ALVES NOGUEIRA - GO026586

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - 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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025