SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2222984 - SP (2025/0255557-3)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	ANA CAROLINE FARIA
ADVOGADO	:	RONILDO GONÇALVES XAVIER - SP366630
RECORRIDO	:	PAUMA E BR TERRENOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - SPE LTDA.
ADVOGADO	:	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA. DATA DA CITAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, em virtude de atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF.

3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

4. 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. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA52806531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 02/12/2025 19:36:36
Publicação no DJEN/CNJ de 05/12/2025. Código de Controle do Documento: 94908062-13b7-42d6-b007-b181b8af51ec

Documento eletrônico VDA52806531 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 02/12/2025 19:36:36
Publicação no DJEN/CNJ de 05/12/2025. Código de Controle do Documento: 94908062-13b7-42d6-b007-b181b8af51ec

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2222984 - SP (2025/0255557-3)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	ANA CAROLINE FARIA
ADVOGADO	:	RONILDO GONÇALVES XAVIER - SP366630
RECORRIDO	:	PAUMA E BR TERRENOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - SPE LTDA.
ADVOGADO	:	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA. DATA DA CITAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, em virtude de atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF.

3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

4. 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. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por ANA CAROLINE FARIA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, ajuizada pela recorrente, em desfavor de PAUMA E BR TERRENOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - SPE LTDA, em virtude de atraso na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes.

Documento eletrônico VDA51826187 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 28/10/2025 11:30:52
Código de Controle do Documento: a37924a9-6c03-4846-89c7-c14e2b42b887

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para: (i) declarar a rescisão contratual entre as partes; (ii) condenar a recorrida a restituir todos os valores desembolsados para a aquisição do bem imóvel à parte autora, com correção monetária pelo índice fixado no contrato para as parcelas do imóvel e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos do desembolso; e (iii) condenar a recorrida ao pagamento da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela recorrida, apenas para afastar a restituição da quantia paga a título de comissão de corretagem, bem como para determinar a incidência dos juros de mora sobre a quantia a ser restituída, pela taxa de 1% (um por cento) ao mês, a contar do trânsito em julgado da sentença. O acórdão foi assim ementado:

> AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDNEIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. "Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Lote" firmado entre as partes no dia 17 de dezembro de 2020. Promitente compradora que pede a rescisão contratual por culpa da Construtora, ante o atraso na entrega do Empreendimento, com a restituição integral das quantias pagas. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO só da Construtora ré, que visa à anulação da sentença por ausência de fundamentação, sob a argumentação de que deveria ter sido aplicado o disposto no artigo 32-A, da Lei nº 6.766/79, pugnando no mérito pela retenção de dez por cento (10%) da quantia paga, tendo em vista a culpa da autora na rescisão contratual, além da retenção da comissão de corretagem, incidência de taxa de fruição e ressarcimento pela quantia devida a título de IPTU. EXAME: Adoção de entendimento diverso daquele pretendido pela parte, mediante fundamentação concisa, que não implica nulidade da sentença a pretexto de ausência de fundamentação. Hipótese prevista no artigo 32-A, da Lei nº 6.766/79, que é aplicável ao caso de rescisão contratual por culpa da parte adquirente. Autora contudo que requereu a rescisão contratual por culpa da Construtora ré. Relação contratual havida entre as partes que tem natureza de consumo, sujeita portanto às normas do Código de Defesa do Consumidor. Abusividade da prorrogação do prazo de tolerância por prazo superior a cento e oitenta (180) dias bem evidenciada. Atraso na conclusão da obra por culpa exclusiva da demandada, mesmo após ultrapassado o prazo de tolerância. Rescisão contratual, com a devolução da integralidade do valor já desembolsado pela promissária compradora, que era mesmo de rigor. Correção monetária que deve ter incidência pelos índices adotados para cálculos judiciais a contar de cada desembolso. Juros de mora que devem ter incidência pela taxa de um por cento (1%) ao mês a contar do trânsito em julgado da sentença, conforme entendimento adotado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.740.911/DF, julgado sob a sistemática dos Recursos Repetitivos. Multa contratual pelo inadimplemento que é mesmo devida. Impossibilidade de cobrança de taxa de fruição ou ocupação, por se tratar de terreno sem qualquer construção ou benfeitoria. Comissão de corretagem em retribuição ao trabalho de terceiros corretores na aproximação das partes para a contratação. Restituição afastada ante a

Documento eletrônico VDA51826187 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 28/10/2025 11:30:52
Código de Controle do Documento: a37924a9-6c03-4846-89c7-c14e2b42b887

previsão expressa no instrumento contratual. Cobrança de IPTU que não pode ser repassada aos promitentes compradores antes da imissão deles na posse do imóvel. Honorários advocatícios sucumbenciais que devem ser mantidos, “ex vi” do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ fl. 431).

Recurso especial: aponta a violação da Súmula 543/STJ; e dos arts. 405 do CC: e 67-A da Lei 4.591/64, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que o acórdão recorrido merece ser reformado no tocante à data da incidência dos juros de mora - uma vez que deve ser considerada a data da citação, e não a do trânsito em julgado - e à restituição da comissão de corretagem.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da violação de súmula

A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos dispositivos legais indicados como violados. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, neste caso, a Súmula 282/STF.

- Dos juros de mora

A jurisprudência do STJ posicionou-se no sentido de 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 2.285.224/GO, Terceira Turma, DJe 26/6/2025; AgInt no AREsp 2.828.266/RN, Terceira Turma, DJe 24/6/2025; AgInt no AREsp 2.672.946/MG, Quarta Turma, DJe 12/06/2025; e AgInt no AREsp 2.178.302 /RJ, Terceira Turma, DJe 06/09/2023).

Documento eletrônico VDA51826187 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 28/10/2025 11:30:52
Código de Controle do Documento: a37924a9-6c03-4846-89c7-c14e2b42b887

Dessa forma, o TJ/SP, ao concluir que os juros de mora têm incidência a partir do trânsito em julgado, dissentiu da jurisprudência desta Corte, merecendo reforma quanto ao ponto.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto pela recorrente e, nesta extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, para determinar que os juros de mora incidam a partir da citação.

Documento eletrônico VDA51826187 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 28/10/2025 11:30:52
Código de Controle do Documento: a37924a9-6c03-4846-89c7-c14e2b42b887

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.222.984 / SP

Número Registro: 2025/0255557-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10045789520238260482

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ANA CAROLINE FARIA
ADVOGADO	:	RONILDO GONÇALVES XAVIER - SP366630
RECORRIDO	:	PAUMA E BR TERRENOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - SPE LTDA.
ADVOGADO	:	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

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

Documento eletrônico VDA52792171 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:47:03
Código de Controle do Documento: 1cb9830a-e0b2-40f2-ab75-4cd400449c0f

Brasília, 01 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52792171 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:47:03
Código de Controle do Documento: 1cb9830a-e0b2-40f2-ab75-4cd400449c0f