



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3016097 - GO (2025/0297731-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
AGRAVADO : CLEIDE PEREIRA DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESPONSABILIDADE PELA INFRAESTRUTURA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO AUTÔNOMO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7, 83 DO STJ E 283 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discute a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, com pedido de devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, em razão de inadimplemento contratual imputado à vendedora.

2. O Tribunal de origem reconheceu a culpa exclusiva da vendedora pelo inadimplemento contratual, determinando a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, afastando a aplicação do artigo 32-A, II, da Lei 13.786/2018, e fixando os juros de mora a partir da citação.

3. A parte agravante sustenta que a responsabilidade pela infraestrutura do loteamento seria do Município, que a devolução integral dos valores pagos viola o artigo 32-A, II, da Lei 13.786/2018, e que os juros de mora deveriam incidir apenas a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a responsabilidade pela implementação da infraestrutura do loteamento pode ser atribuída ao Município; (ii) a devolução

integral dos valores pagos pelo comprador é devida em caso de inadimplemento contratual da vendedora; e (iii) os juros de mora devem incidir a partir da citação ou do trânsito em julgado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O acórdão recorrido enfrentou adequadamente as questões suscitadas pelas partes, apresentando fundamentação suficiente, não se verificando omissão, contradição ou obscuridade a justificar a alegação de violação aos artigos 489, §1º, IV, e 1022 do CPC.

6. O Tribunal de origem concluiu que a responsabilidade pela infraestrutura do loteamento é da vendedora, com base na interpretação das cláusulas contratuais e na legislação aplicável, afastando a tese de que o encargo seria do Município. A análise das alegações da agravante, nesse ponto, demandaria reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. A devolução integral dos valores pagos pelo comprador foi determinada com fundamento na culpa exclusiva da vendedora pela rescisão contratual, premissa autônoma e suficiente adotada pelo acórdão recorrido. Como tal fundamento não foi especificamente impugnado no recurso especial, aplica-se, por analogia, a Súmula 283 do STF, que impede o conhecimento do recurso quando deixa de enfrentar fundamento suficiente e autônomo da decisão recorrida.

8. Os juros de mora devem incidir a partir da citação, conforme entendimento consolidado na jurisprudência do STJ, em casos de inadimplemento contratual da vendedora.

IV. DISPOSITIVO

9. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, na extensão, negar-lhe provimento.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3016097 - GO (2025/0297731-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADO : **LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230**
AGRAVADO : **CLEIDE PEREIRA DA SILVA**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESPONSABILIDADE PELA INFRAESTRUTURA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO AUTÔNOMO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7, 83 DO STJ E 283 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discute a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, com pedido de devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, em razão de inadimplemento contratual imputado à vendedora.

2. O Tribunal de origem reconheceu a culpa exclusiva da vendedora pelo inadimplemento contratual, determinando a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, afastando a aplicação do artigo 32-A, II, da Lei 13.786/2018, e fixando os juros de mora a partir da citação.

3. A parte agravante sustenta que a responsabilidade pela infraestrutura do loteamento seria do Município, que a devolução integral dos valores pagos viola o artigo 32-A, II, da Lei 13.786/2018, e que os juros de mora deveriam incidir apenas a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a responsabilidade pela implementação da infraestrutura do loteamento pode ser atribuída ao Município; (ii) a devolução integral dos valores pagos pelo comprador é devida em caso de inadimplemento contratual da vendedora; e (iii) os juros de mora devem incidir a partir da citação ou do trânsito em julgado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O acórdão recorrido enfrentou adequadamente as questões suscitadas pelas partes, apresentando fundamentação suficiente, não se verificando omissão, contradição ou obscuridade a justificar a alegação de violação aos artigos 489, §1º, IV, e 1022 do CPC.

6. O Tribunal de origem concluiu que a responsabilidade pela infraestrutura do loteamento é da vendedora, com base na interpretação das cláusulas contratuais e na legislação aplicável, afastando a tese de que o encargo seria do Município. A análise das alegações da agravante, nesse ponto, demandaria reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. A devolução integral dos valores pagos pelo comprador foi determinada com fundamento na culpa exclusiva da vendedora pela rescisão contratual, premissa autônoma e suficiente adotada pelo acórdão recorrido. Como tal fundamento não foi especificamente impugnado no recurso especial, aplica-se, por analogia, a Súmula 283 do STF, que impede o conhecimento do recurso quando deixa de enfrentar fundamento suficiente e autônomo da decisão recorrida.

8. Os juros de mora devem incidir a partir da citação, conforme entendimento consolidado na jurisprudência do STJ, em casos de inadimplemento contratual da vendedora.

IV. DISPOSITIVO

9. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, na extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

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 do acórdão recorrido, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

Conforme relatado, trata-se de apelação interposta por VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., da sentença em que o juízo singular julgou procedentes os pedidos da autora para rescindir o contrato de compra e venda, determinar a devolução integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem. Em suas razões recursais, a recorrente alega existir erro na sentença ao não reconhecer sua ilegitimidade passiva para a devolução da comissão de corretagem, argumentando que esta foi paga diretamente à imobiliária responsável pela intermediação. Sustenta também que a infraestrutura básica do Residencial Santa Fé foi implementada, conforme comprovado, e que a obrigação de construir fossa séptica cabia ao comprador, não havendo inadimplemento contratual por parte da construtora. Alega, ainda, que a apelada deixou de pagar as parcelas por dificuldades financeiras e requer a aplicação da cláusula penal de 10%, ou sua majoração para 25%, além da dedução de 0,75% a título de fruição, prevista na Lei 13.786/2018. Ademais, aponta omissão na sentença ao não determinar o abatimento de impostos (IPTU e encargos) contratualmente devidos pelo comprador até a rescisão. Caso não seja reconhecida sua ilegitimidade passiva, pede que seja autorizada a retenção da comissão de corretagem e que os valores restituídos sejam corrigidos pelo INPC, com juros de mora incidindo a partir do trânsito em julgado, conforme o Tema 1002 do STJ.

[...].

Extrai-se dos autos que as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda de um lote urbano no Residencial Santa Fé, Município de Trindade-GO, pelo valor total de R\$ 58.140,00, a ser adimplido mediante parcelas mensais (180 prestações de R\$ 323,00, com correção

monetária de acordo com o índice IGP-M/FGV e juros anuais de 12%). A compradora/autora pagou, ainda, o valor de R\$ 750,22, à vista, a título de corretagem, e uma entrada de R\$ 1.937,11, dividida em cinco parcelas de R\$ 385,83. No entanto, diante do inadimplemento da parte apelante, que não entregou as obras de infraestrutura prometidas dentro do prazo estabelecido, consistente na falta de infraestrutura mínima de serviço de água e rede de esgoto, a autora deixou de efetuar o pagamento das parcelas a partir de julho de 2022 e optou por ajuizar, em 17/04/2024, a presente ação de rescisão contratual c/c restituição de importâncias pagas. Ao analisar o contrato entabulado entre as partes (mov. 01, documento 10), nota-se que a previsão para entrega das obras se daria em 31/12/2020 (cláusula 1ª, 2.1). Todavia, verifica-se que a apelante não fez prova do fato extintivo do direito da autora, ou seja, que as obras de infraestrutura do loteamento sub judice não foram entregues na forma prometida e dentro do prazo estabelecido no contrato. Assim, deve ser mantida a sentença que rescindiu o contrato firmado entre as partes, por culpa exclusiva da ré, diante do não cumprimento das obrigações contratuais que lhe incumbia. Outrossim, a apelante não pode alegar que o atraso na entrega das obras decorreu de culpa exclusiva de terceiros, pois a responsabilidade da promitente vendedora decorre do risco inerente ao negócio.

[...].

Portanto, rescindido o contrato, as partes devem retornar ao status quo ante, de forma que a parte adquirente possui direito à restituição imediata e integral das parcelas pagas. Insurge ainda a apelante, em suas razões, quanto a condenação à restituição do importe dispendido pela autora a título de comissão de corretagem argumentando a sua suposta ilegitimidade passiva. No entanto, aludida alegação não prospera. Isso porque, a rescisão contratual por culpa exclusiva da promitente vendedora enseja o retorno das partes ao estado anterior (status quo ante), de modo que a restituição também abrange os valores pagos a título de comissão de corretagem, devendo, nos termos da Súmula nº 543, da Corte Superior, ser integral.

[...].

Nesse sentido, deve ser mantida a sentença que, em conformidade com a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, impôs à promitente vendedora, responsável pela resolução do contrato, a obrigação de restituir de forma integral e imediata os valores pagos pela promitente compradora, incluindo a comissão de corretagem. Isso se justifica, pois, embora o contrato tenha sido celebrado em 2020, ou seja, após a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), tal normativa não se aplica ao presente caso, tendo em vista a culpa exclusiva da vendedora

e a prevalência das disposições do Código de Defesa do Consumidor. Sobre a pretensão de retenção da taxa de fruição e de multa contratual (Cláusula 22º, itens 22.6 e 22.2) não merece acolhimento. Afinal, o retorno dos contratantes ao status quo ante, torna descabida tais pretensões. A uma, porque não houve proveito econômico proporcionado pelo imóvel e auferido pelo possuidor, capaz de gerar este direito. No caso, o imóvel objeto do litígio é um lote vago, ou seja, um terreno sem qualquer edificação e, de acordo com o entendimento jurisprudencial dominante, a posse de lote não edificado não enseja a reparação civil a título de fruição. Confirmam-se:[...].

Segundo, porque a promitente compradora não pode sofrer nenhum prejuízo em razão de inadimplência que não deu causa, não se afigurando legítima, portanto, a retenção de qualquer dos valores pagos, devendo a totalidade destes ser devolvida. Assim, deve ser mantida a sentença no ponto em que indeferiu tal pleito. Por fim, a apelada não deve ser responsabilizada pelo pagamento de IPTU e outros encargos desde a assinatura do contrato até a rescisão. Isso porque, restando comprovado que a apelante não entregou a infraestrutura básica necessária para o uso do imóvel, a rescisão ocorre por culpa exclusiva do vendedor e, por isso, fica afastada a obrigação do comprador de arcar com os encargos incidentes durante o período em que não teve pleno uso ou gozo do bem, atribuindo tal responsabilidade à parte inadimplente.

Além disso, o IPTU é obrigação propter rem, de acordo com o Superior Tribunal de Justiça, o que significa dizer que a responsabilidade pelo pagamento somente poderia ser atribuída à apelada se ela tivesse exercido posse sobre o imóvel, o que não ocorreu. A jurisprudência deste Tribunal alinha-se a tal entendimento: [...].

Assim, a sentença não merece reparo nesse ponto, pois corretamente afastou a retenção de valores relativos aos tributos. No mais, e considerando que as provas constantes dos autos originários demonstram que a apelante não cumpriu com obrigações essenciais do contrato, levando à rescisão por culpa exclusiva sua, a mora se configura desde o momento do inadimplemento, sendo correto que os juros incidam a partir da citação.

[...].

O Tema 1002 do STJ – que define a incidência de juros apenas após o trânsito em julgado – invocado pela apelante, não se aplica ao caso, pois pressupõe a ausência de culpa do vendedor, circunstância distinta da que se apresenta nos autos.

[...].

Logo, ao contrário do que afirma a apelante, a juíza de origem ponderou corretamente os elementos probatórios para reconhecer a sua culpa exclusiva pelo descumprimento do contrato e determinar a devolução integral dos valores pagos pela apelada. Ao teor do exposto, conheço do recurso apelatório e nego-lhe provimento, mantendo inalterada a sentença vergastada.

Como visto, ao examinar o tema, o Tribunal de origem concluiu que a responsabilidade pela implementação da infraestrutura básica do loteamento é da vendedora, afastando a tese de que tal encargo caberia ao Município. Reconheceu que a ausência dessas obras configurou inadimplemento contratual culposo por parte da recorrente, o que justificou a rescisão do contrato. Em razão disso, determinou a restituição integral dos valores pagos pelo promitente comprador, afastando a possibilidade de retenção com base no artigo 32-A, II, da Lei 13.786/2018. Fixou, ainda, o termo inicial dos juros de mora na data da citação.

No recurso especial, a parte recorrente alegou negativa de prestação jurisdicional, apontando violação aos artigos 489, §1º, IV, e 1022, II, do Código de Processo Civil, por suposta omissão do acórdão recorrido quanto a argumentos relevantes. Defendeu que a responsabilidade pela execução da infraestrutura do loteamento seria do Município, invocando os artigos 16 da Lei 11.445/2007 e 23, IX, da Constituição Federal, sustentando que não poderia ser responsabilizada pela ausência das obras. Aduziu que a restituição integral dos valores pagos viola o artigo 32-A, II, da Lei 13.786/2018, que permite a retenção de até 10% nas hipóteses de resolução contratual imputável ao adquirente.

Sustentou, ainda, que os juros de mora deveriam incidir somente a partir do trânsito em julgado da decisão, e não da citação, invocando o artigo 1036 do CPC e divergência jurisprudencial.

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 saída, no que tange a alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a demanda de

forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados. " (AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Rememore-se, ainda, que "A ausência de oposição de embargos de declaração na origem inviabiliza a análise da apontada violação do art. 1.022 do CPC/2015 no recurso especial, porquanto torna impossível a compreensão da controvérsia, situação que atrai o óbice da Súmula nº 284/STF à espécie." (AgInt no REsp n. 1.955.114/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 9/12/2022.)

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

No mérito, observa-se que, a teor da jurisprudência desta Corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que: "É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025.)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, porquanto a controvérsia instaurada está diretamente relacionada à interpretação das cláusulas do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, especialmente no que se refere à extensão das obrigações atribuídas à recorrente quanto à implementação da infraestrutura no loteamento e às consequências da rescisão contratual.

A recorrente sustenta que a responsabilidade pelas obras de infraestrutura seria do Município, invocando dispositivos legais que, em tese, modificariam o alcance de suas obrigações contratuais. No entanto, o Tribunal de origem, ao interpretar as cláusulas contratuais à luz da legislação aplicável (Lei 6.766/79 e demais normas pertinentes), concluiu pela responsabilidade da vendedora, ora recorrente, bem como pela devolução integral dos valores pagos, em razão da culpa atribuída a ela pela rescisão do pacto.

Assim, para infirmar tal conclusão e acolher a tese recursal, seria imprescindível o reexame do contrato celebrado, com nova valoração das cláusulas

contratuais, o que atrai a incidência da Súmula 5 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual “a simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial”.

Tal providência, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Ademais, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Isso porque, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem quanto à responsabilização da recorrente pela ausência de obras de infraestrutura no loteamento decorreu da análise de elementos fáticos constantes dos autos, como laudos técnicos, registros fotográficos, documentos contratuais e demais provas produzidas ao longo da instrução processual. A Corte local reconheceu, com base nessas provas, que a parte recorrente não implementou as obras mínimas exigidas para a regularidade do empreendimento, o que justificou tanto a rescisão contratual quanto a restituição integral dos valores pagos pelo promitente comprador.

Rever tal entendimento, no âmbito do recurso especial, implicaria reavaliar as provas que fundamentaram a convicção do julgador, sobretudo no tocante à extensão da infraestrutura entregue, à responsabilidade pelo inadimplemento e à apuração da culpa pela rescisão contratual. Esse reexame probatório é vedado na via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ, o que impõe o não conhecimento da insurgência recursal.

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

No tocante à insurgência contra a condenação à restituição integral dos valores pagos, verifica-se que o acórdão recorrido fundamentou sua conclusão não apenas na inaplicabilidade do artigo 32-A, II, da Lei 13.786/2018, mas também, e principalmente, no fato de que a rescisão contratual decorreu de inadimplemento imputável exclusivamente à recorrente.

Trata-se, portanto, de fundamento autônomo e suficiente, que, por si só, justifica a devolução integral das quantias pagas pelo promitente comprador, independentemente da incidência da norma mencionada. Contudo, o recurso especial silenciou completamente sobre essa premissa central do acórdão recorrido, deixando de impugná-la de forma específica e adequada.

Dessa forma, incide na espécie a Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal, segundo a qual “é inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida se assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.” Por analogia, aplica-se o mesmo entendimento ao recurso especial, tornando-o inadmissível nesse ponto, ante a ausência de impugnação de fundamento autônomo apto a manter, por si só, a conclusão da instância ordinária.

Por fim, no que se refere à alegação de que os juros de mora deveriam incidir apenas a partir do trânsito em julgado da decisão, não assiste razão à parte recorrente. O Tribunal de origem fixou corretamente o termo inicial na data da citação, considerando tratar-se de restituição de valores em razão de rescisão contratual imputável à própria recorrente.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ILAÇÕES GENÉRICAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. TEMAS NÃO DEBATIDOS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211 DO STJ. DISTRATO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA/CONSTRUTORA. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS AO COMPRADOR. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 543 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. REFORMA DO JULGADO. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, NÃO PROVIDO.

1. A alegada afronta a lei federal não foi demonstrada com clareza, caracterizando, dessa maneira, a ausência de fundamentação jurídica e legal, conforme previsto na Súmula n. 284 do STF.

2. As matérias pertinentes à possibilidade de retenção de 50% do quanto pago pelo preço do imóvel, a título de cláusula penal, quando se tratar de patrimônio de afetação da construtora e relativo ao dissenso

jurisprudencial no tocante ao cabimento de comissão de corretagem no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida não foram objeto de debate prévio nas instâncias de origem, a despeito da oposição de embargos de declaração. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n. 211 do STJ.

3. No caso, a partir da interpretação das cláusulas do contrato, bem como da análise dos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu pela ocorrência de culpa da construtora/promitente vendedora e não do comprador/consumidor pelo distrato. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ firmou posicionamento no sentido de que, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, conforme a Súmula n. 543 do STJ, incluindo a comissão de corretagem.

5. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. A jurisprudência do Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência desta Corte que adota o entendimento de que incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

7. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.881.691/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025.)

Tal entendimento encontra-se alinhado com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que, em casos análogos, estabelece que os juros de mora incidem desde a citação, quando configurado inadimplemento contratual do promitente alienante.

Dessa forma, mostra-se inviável o conhecimento do recurso especial também nesse ponto, à luz da Súmula 83 do STJ, que dispõe ser inadmissível o recurso especial quando a decisão recorrida está em conformidade com a jurisprudência desta Corte.

Ante o exposto, **conheço** do agravo para **conhecer** parcialmente do recurso especial e, na extensão, **negar-lhe provimento**.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.016.097 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0297731-7

Número de Origem:
529358603 52935860320248090051

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES
LTDA

ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230

AGRAVADO : CLEIDE PEREIRA DA SILVA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

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, 24 de novembro de 2025