SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3012146 - GO (2025/0299275-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	S.P.E. RESORT DO LAGO CALDAS NOVAS LTDA
ADVOGADO	:	OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872
AGRAVADO	:	SIRLENY GUIMARAES DA SILVA
ADVOGADOS	:	JOSEVALDO AUGUSTO CASSIANO - DF039373
		ANDERSON SILVA ARAUJO - DF040143
		LEONARDO VIEIRA DA SILVA - DF027010

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. IMPUGNAÇÃO. LEI Nº 13.786/2018. INAPLICÁVEL. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. RESPONSABILIDADE PELA RESCISÃO. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CONFORMIDADE DO JULGADO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Caracteriza-se a deficiência da fundamentação recursal quando o recurso especial não indica de modo preciso os dispositivos legais violados, a atrair o óbice da Súmula nº 284/STF.
2. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida se assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.
3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante no que se refere à responsabilidade pela rescisão contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimento vedado em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
4. No que diz respeito à possibilidade de devolução integral das parcelas pagas pela rescisão da promessa de compra e venda e à inversão da cláusula penal, o acórdão atacado está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes.
5. A jurisprudência do STJ é no sentido de que os juros de mora devem incidir desde a citação, por se tratar de resolução por iniciativa da promitente vendedora. Precedentes.
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa 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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conhecer

Documento eletrônico VDA59406692 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/08/2026 17:05:55
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 040fc128-fe0f-4167-8ed1-53eaafe8cd1a

parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59406692 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/08/2026 17:05:55
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 040fc128-fe0f-4167-8ed1-53eaafe8cd1a

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3012146 - GO (2025/0299275-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	S.P.E. RESORT DO LAGO CALDAS NOVAS LTDA
ADVOGADO	:	OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872
AGRAVADO	:	SIRLENY GUIMARAES DA SILVA
ADVOGADOS	:	JOSEVALDO AUGUSTO CASSIANO - DF039373
		ANDERSON SILVA ARAUJO - DF040143
		LEONARDO VIEIRA DA SILVA - DF027010

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. IMPUGNAÇÃO. LEI Nº 13.786/2018. INAPLICÁVEL. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. RESPONSABILIDADE PELA RESCISÃO. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CONFORMIDADE DO JULGADO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Caracteriza-se a deficiência da fundamentação recursal quando o recurso especial não indica de modo preciso os dispositivos legais violados, a atrair o óbice da Súmula nº 284/STF.
2. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida se assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.
3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante no que se refere à responsabilidade pela rescisão contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimento vedado em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
4. No que diz respeito à possibilidade de devolução integral das parcelas pagas pela rescisão da promessa de compra e venda e à inversão da cláusula penal, o acórdão atacado está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes.
5. A jurisprudência do STJ é no sentido de que os juros de mora devem incidir desde a citação, por se tratar de resolução por iniciativa da promitente vendedora. Precedentes.
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por S.P.E. RESORT DO LAGO DE CALDAS NOVAS contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, inciso III, "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

Documento eletrônico VDA57933280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:40
Código de Controle do Documento: c16f20d1-8bd0-4588-b4ef-7da9dbbcedd4

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSUMIDOR. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.
I. CASO EM EXAME
1. Trata-se de apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual, rescindindo contrato de promessa de compra e venda de imóvel e determinando a restituição integral dos valores pagos pelo comprador, acrescidos de juros e correção monetária, em razão do atraso na entrega da obra por culpa exclusiva do vendedor. A apelante questiona a impossibilidade de retenção de percentual sobre o valor pago, alegando a aplicação da Lei n. 13.786/2018 e a existência de comissão de corretagem, bem como a aplicação de cláusula penal e a data em que deve incidir os juros de mora.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
2. As questões em discussão são: (i) a aplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 ao caso; (ii) o direito à retenção de percentual dos valores pagos pelo vendedor; (iii) a possibilidade de retenção da comissão de corretagem e do não cabimento da cláusula penal em favor do adquirente; (iv) o termo inicial dos juros de mora.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. A Lei n. 13.786/2018 não se aplica, pois o contrato foi firmado antes de sua vigência.
4 . A rescisão se deu por culpa exclusiva do vendedor, impossibilitando a retenção de valores pagos, conforme Súmula 543 do STJ.
5. Não há previsão contratual para comissão de corretagem, sendo indevida sua retenção. Comportável a inversão da condenação em cláusula penal.
6. Os juros de mora incidem a partir da citação.
IV. DISPOSITIVO E TESE
7. Recurso desprovido. Sentença mantida.
'1. A Lei n. 13.786/2018 não retroage, aplicando-se apenas a contratos firmados após sua vigência. 2. Em caso de rescisão contratual por culpa exclusiva do vendedor, a restituição dos valores pagos ao comprador deve ser integral. 3. A ausência de previsão contratual expressa sobre comissão de corretagem impede sua retenção pelo vendedor e permitida é a inversão da condenação em cláusula penal. 4. Os juros de mora, em caso de rescisão por culpa exclusiva do vendedor, incidem a partir da citação.'
Dispositivos citados: Art. 487, I, CPC; art. 405, CC; Súmula 43, STJ; art. 85, §2º, CPC; art. 4º, inc. I, CDC; Súmula 543, STJ; art. 98, §3º, CPC. Jurisprudências citadas: Súmula 543, STJ; REsp n.º 1.599.511/SP (Tema 938, STJ); REsp 1631485/DF (Tema 971, STJ); TJGO, Apelação Cível 5620611-38.2020.8.09.0024; TJGO, Apelação Cível 5266695-46.2022.8.09.0137; TJGO, Apelação Cível 5095482-54.2021.8.09.0024; TJGO, Apelação Cível 5563750 - 48.2020.8.09.0051." (e-STJ fls. 451/452)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 482/493).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 497/526), a parte recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 1.002 do Código de Processo Civil; 389, 393, 397 e 402 do Código Civil; e 67-A da Lei nº 13.786/2018.

Sustenta que deve ser assegurado um percentual de retenção em virtude do desfazimento do negócio, para ressarcimento de custos administrativos e operacionais, e que a devolução dos valores pagos causará prejuízo imenso à recorrida.

Defende a aplicação das penalidades e retenções previstas na Lei nº 13.786/2018, inclusive a possibilidade de retenção de até 50% nas hipóteses de patrimônio de afetação.

Afirma que o devedor não responde pelo prejuízo decorrente de caso fortuito ou força maior e que, no caso, é incontroverso que a construção civil sofreu impactos com a pandemia de COVID-19.

Alega que os tribunais possuem entendimento no sentido de reconhecer a impossibilidade de inversão da cláusula penal contratual e que os juros de mora sobre

Documento eletrônico VDA57933280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:40
Código de Controle do Documento: c16f20d1-8bd0-4588-b4ef-7da9dbbcedd4

o valor a ser devolvido devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão, pois inexiste mora anterior.

Contrarrazões apresentadas às e-STJ fls. 617/645.

O recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 648/655), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

O inconformismo não merece prosperar.

Ademais, a deficiência na fundamentação recursal ficou evidenciada, visto que a parte recorrente, apesar de indicar o art. 1.002 do CPC como malferido, não especificou de que forma ele teria sido contrariado pelo acórdão recorrido, inviabilizando a compreensão da controvérsia posta nos autos.

Assim, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. INICIAL. ANÁLISE. SÚMULA Nº 83/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULAS Nºs 283 E 284/STF. ART. 1.021, § 4º, CPC/2015. MULTA NÃO AUTOMÁTICA.*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
> *2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as condições da ação, aí incluída a legitimidade, devem ser aferidas com base na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações deduzidas na petição inicial. Súmula nº 83/STJ.*
> *3. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.*
> *4. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.*
> *5.* ***Na hipótese, apesar de apontar o malferimento à legislação federal, o apelo extremo foi incapaz de evidenciar as ofensas aos dispositivos legais invocados. Nesse contexto, a fundamentação recursal é absolutamente deficiente, o que atrai a incidência dos óbices contidos nas Súmulas nºs 283 e 284/STF.***
> *6. A Segunda Seção decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno. Precedente.*
> *7. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no AREsp 1.818.651/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/2/2022, DJe de 22/2/2022 - grifou-se.)

> *"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, § 2º, DO CPC. PROVEITO ECONÔMICO. PARCIAL PROVIMENTO.*
> *1. O Tribunal de origem dirimiu fundamentadamente a controvérsia, sem incorrer em omissão, obscuridade, contradição ou erro material.*

Documento eletrônico VDA57933280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:40
Código de Controle do Documento: c16f20d1-8bd0-4588-b4ef-7da9dbbcedd4

2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.
3. ***É deficiente a argumentação do recurso especial que se sustenta em dispositivo de lei que não contém comando normativo capaz de infirmar os fundamentos do acórdão recorrido. Incidência da Súmula n. 284 do STF.***
4. A Corte Especial, no julgamento do Tema Repetitivo 1076 (relator Ministro Og Fernandes, DJe de 31/5/2022), firmou entendimento no sentido de que 'apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo', hipóteses que não se configuram na espécie.
5. A verba honorária referente a ação renovatória de aluguel julgada parcialmente procedente deve incidir sobre a diferença entre o valor do aluguel na data da citação e o novo valor fixado na sentença, quantia a ser multiplicada pelo período de vigência da renovação da locação, pois esse montante reflete objetivamente o proveito econômico obtido pela parte.
6. Agravo interno parcialmente provido."
(AgInt no AREsp 2.103.614/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022 - grifou-se.)

Com relação ao art. 67-A da Lei nº 13.786/2018, destaca-se que o Tribunal de origem concluiu pela inaplicabilidade da referida lei, pelos seguintes fundamentos:

> *"Como visto, a recorrente objetiva, inicialmente, a aplicação das disposições da Lei Federal n. 13.786/2018, Lei do Distrato, a fim de que a apelada seja condenada a pena convencional no percentual de 50% (cinquenta por cento) do montante pago, já que o contrato foi celebrado após sua publicação, ou, ao menos, seja aquela estabelecida em 25% sobre o valor pago ou, ainda, em 20% do valor do contrato, conforme assim previsto no instrumento contratual.*
>
> *No entanto, incabível a aplicação das disposições constantes da Lei 13.786/2018 ao caso, porque a referida norma entrou em vigor a partir de 27/12/2018, com incidência somente aos contratos celebrados após sua vigência. O pacto objeto da lide foi firmado em 12.10.2018 (mov. 1, arq. 09), portanto, afasta-se a aplicação da referida norma.*
>
> *Assim considerando, não há como atender o pedido do apelante de retenção de quantias pagas."* (e-STJ fl. 455)

Contudo, extrai-se das razões recursais que a agravante, então recorrente, não refutou os fundamentos adotados pela Corte local, o que desafia o óbice constante da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

De outro lado, a Corte de origem, com respaldo no acervo fático-probatório existente nos autos, concluiu que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da ora recorrente, como se observa do seguinte trecho do acórdão recorrido:

> *"Ocorre que, na situação vertente, a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da empresa apelante, motivo pelo qual não há falar em retenção a seu favor de parte das quantias pagas pela parte autora, sendo impositiva sua devolução integral e imediata dos valores adimplidos pela adquirente do imóvel em litígio.*
>
> *Nesse sentido, é o enunciado da Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça.*
>
> > *Súmula nº 543. Na hipótese de resolução de contrato 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."* (e-STJ fls. 455/456)

Documento eletrônico VDA57933280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:40
Código de Controle do Documento: c16f20d1-8bd0-4588-b4ef-7da9dbbcedd4

Assim, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias demandaria o reexame dos fatos e das provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula nº 7/STJ.

Ademais, com relação à determinação de devolução dos valores pagos na hipótese de rescisão do contrato em virtude do atraso na entrega da obra e à inversão da cláusula penal, verifica-se que o julgado está em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO. CULPA EXCLUSIVA. CONSTRUTORA. ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. INVERSÃO. CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL. CABIMENTO. SÚMULA Nº 568/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. ADQUIRENTES. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO.*
> *1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, não apenas no sentido pretendido pela parte.*
> *2. Na hipótese, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a culpa da promitente vendedora pela resolução do contrato exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*
> *3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que é cabível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor no caso de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo acordado.*
> *4. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula nº 568/STJ.*
> *5. O atraso na entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador, conforme entendimento firmado nesta Corte Superior.*
> *6. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no AREsp 2.128.645/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 1/3/2024.)

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO POR CULPA EXCLUSIVA DAS VENDEDORAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO MONTANTE JÁ PAGO PELO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM MULTA CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. 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. Súmula n.543/STJ.*
> *2. Conforme jurisprudência desta Corte, 'havendo cláusula penal no contrato firmado entre as partes, é de ser mantida a condenação da promitente-vendedora ao pagamento da multa contratual' (AgInt no AREsp n. 1.744.372/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 14/12/2020).*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento."*
> (AgInt no REsp 1.964.133/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1º/6/2023.)

Documento eletrônico VDA57933280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:40
Código de Controle do Documento: c16f20d1-8bd0-4588-b4ef-7da9dbbcedd4

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial."
(AREsp 2.936.693/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/15. NÃO VIOLAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRETENDIDO AFASTAMENTO DA RESPONSABILIDADE DA AGRAVANTE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ. SÚMULA
83. ART. 86 DO CPC. REDISTRIBUIÇÃO DA VERBA HONORÁRIA.
INVIABILIDADE. DECAIMENTO DA AGRAVANTE EM MAIOR PARTE.

1. Não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acatando a tese defendida pela recorrente.

2. Não cabe, em recurso especial, reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame de matéria fático-probatória (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Consoante orientação do STJ, 'na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do

Documento eletrônico VDA57933280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:40
Código de Controle do Documento: c16f20d1-8bd0-4588-b4ef-7da9dbbcedd4

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, a teor do disposto na Súmula 543 do STJ' (AgInt no AREsp 1114698/AM, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 27/6/2018). Incidência da Súmula 83 desta Corte.
4. Havendo decaimento da agravante em maior parte, em relação aos pedidos realizados na inicial, descabida a redistribuição dos ônus de sucumbência, conforme o disposto no art. 86, caput, do Código de Processo Civil/2015.
5. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt nos EDcl no AREsp 2.363.390/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025.)

Por fim, o Tribunal de origem entendeu que, em caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, os juros de mora incidirão a partir da data da citação.

Dessa forma, o acórdão decidiu em harmonia com a jurisprudência do STJ, no sentido de que devem incidir desde a citação, por se tratar de resolução por iniciativa da promitente vendedora.

Confira-se:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF e 211 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. MORA CONTRATUAL. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.
(...)
7. Segundo a Súmula n. 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', o que foi observado pela Corte local.
8. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
9. ***Conforme o entendimento desta Corte Superior, 'os juros moratórios incidem desde a citação no caso de resolução de compra e venda causada pela vendedora, em decorrência da responsabilidade contratual pelas perdas e danos. Inaplicabilidade de cláusula penal em desfavor do comprador inocente ou do Tema 1.002 dos Recursos Repetitivos' (AgInt no AREsp n. 1.699.501/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 7/12/2020), o que foi seguido na origem. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.***
10. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 282, 283, 284 e 356 do STF e 5, 7,13, 83 e 211 do STJ.
11. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp 2.129.734/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 2/6/2023 - grifou-se.)

Quanto ao pedido formulado nas contrarrazões, por não se verificar, neste momento, o caráter protelatório do recurso, torna-se desnecessária a aplicação da reprimenda por litigância de má-fé.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Documento eletrônico VDA57933280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:40
Código de Controle do Documento: c16f20d1-8bd0-4588-b4ef-7da9dbbcedd4

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57933280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:40
Código de Controle do Documento: c16f20d1-8bd0-4588-b4ef-7da9dbbcedd4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.012.146 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0299275-1

Número de Origem:
531500221 53150022120228090011

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: S.P.E. RESORT DO LAGO CALDAS NOVAS LTDA
ADVOGADO	: OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872
AGRAVADO	: SIRLENY GUIMARAES DA SILVA
ADVOGADOS	: JOSEVALDO AUGUSTO CASSIANO - DF039373
	ANDERSON SILVA ARAUJO - DF040143
	LEONARDO VIEIRA DA SILVA - DF027010
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59391692 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:55:18
Código de Controle do Documento: 27ec0782-ff9e-4831-8a2f-ea6ba9237f59