



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3016107 -
GO (2025/0305358-2)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : S.P.E. RESORT DO LAGO CALDAS NOVAS LTDA
ADVOGADO : OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872
AGRAVADO : EDMAR LUIZ DOS SANTOS
AGRAVADO : LARYSSA YOHANA DE AZEVEDO AQUINO
ADVOGADOS : JOSEVALDO AUGUSTO CASSIANO - DF039373
ANDERSON SILVA ARAUJO - DF040143
LEONARDO VIEIRA DA SILVA - DF027010

EMENTA

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E MULTA. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. INVIABILIDADE DE RETENÇÃO CONTRATUAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INAPLICABILIDADE DO ART. 67-A DA LEI 4.591/1964. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO EM HIPÓTESES DE INADIMPLENTO DO VENDEDOR. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. 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.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3016107 - GO
(2025/0305358-2)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **S.P.E. RESORT DO LAGO CALDAS NOVAS LTDA**
ADVOGADO : **OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872**
AGRAVADO : **EDMAR LUIZ DOS SANTOS**
AGRAVADO : **LARYSSA YOHANA DE AZEVEDO AQUINO**
ADVOGADOS : **JOSEVALDO AUGUSTO CASSIANO - DF039373**
ANDERSON SILVA ARAUJO - DF040143
LEONARDO VIEIRA DA SILVA - DF027010

EMENTA

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E MULTA. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. INVIABILIDADE DE RETENÇÃO CONTRATUAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INAPLICABILIDADE DO ART. 67-A DA LEI 4.591/1964. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO EM HIPÓTESES DE INADIMPLENTO DO VENDEDOR. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. 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.
2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso. Precedentes.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por S.P.E. RESORT DO LAGO CALDAS NOVAS LTDA contra decisão singular da minha lavra na qual conheci do agravo para negar provimento ao recurso especial por entender que a pretensão de retenção contratual e de modificação do termo inicial dos juros demandava reexame de cláusulas e provas, que a Lei 13.786/2018 não se aplicava ao contrato, que não era possível conhecer a alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal em razão dos mesmos óbices e que os juros de mora incidiam desde a citação conforme jurisprudência do STJ (fls. 949-954).

Os embargos de declaração contra a decisão agravada foram conhecidos e rejeitados (fls. 972-974).

Nas razões do agravo interno, a agravante alega que o recurso é tempestivo e pede reforma sem reexame de provas, com reconhecimento de dissídio jurisprudencial já demonstrado no recurso especial.

Sustenta a não incidência da Súmula 83 do STJ e afirma que, não obstante a alegação de atraso imputada pelo agravado, tem diligenciado ativamente na efetivação das entregas concernentes ao Bloco E, cujos trabalhos estão em regular progresso e demonstram a continuidade do empreendimento.

Aduz a validade de retenção de 25% dos valores pagos em hipóteses de desistência do comprador.

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação ao agravo interno (fl. 1.000).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a parte autora, ora agravada, ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas e multa contratual, em razão de atraso na entrega da obra. Pediu restituição integral em parcela única, correção monetária desde cada desembolso, juros de mora e multa contratual.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos. Declarou a rescisão contratual e condenou à restituição integral, em parcela única, correção pelo IGP-M desde cada desembolso e juros de 1% ao mês a partir da citação. Fixou multa contratual de 10% sobre os valores pagos e condenou a agravante em custas e honorários.

Como constou na decisão agravada, o Tribunal de origem manteve a sentença, afastando a aplicação da Lei 13.786/2018 por se tratar de contrato anterior à sua vigência. Reconheceu a culpa exclusiva da vendedora pelo atraso na entrega, afastou qualquer retenção e inverteu a cláusula penal em desfavor da construtora (Tema 971/STJ), determinando a incidência dos juros de mora a partir da citação. Confira-se:

Inicialmente, registra-se contrato firmado em 08/01/2018 previa a conclusão das obras em 36 (trinta e seis) meses, com tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o que totalizaria um prazo máximo de entrega (movimentação 01, arquivo 02, fl. 31/55- PDF), no entanto, a obra não foi concluída dentro desse período.

O Código de Defesa do Consumidor (CDC), especialmente em seu artigo 35, inciso II, prevê que o consumidor pode exigir a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos quando o fornecedor não cumpre o prazo acordado. Além disso, a jurisprudência dominante confirma que, em caso de atraso na obra, o comprador tem direito à devolução integral dos valores pagos.

Nesse contexto, o atraso significativo na entrega do imóvel (ultrapassando em mais de dois anos o prazo original), sem justificativa plausível, o que configura inadimplemento contratual por parte da construtora, conferindo ao comprador o direito de rescindir o contrato e obter a restituição integral dos valores pagos.

Assim, considerando que o desfazimento do negócio jurídico objeto da lide se deu por culpa exclusiva da incorporadora/Apelante, consoante art. 374, III, do Código de Processo Civil, a restituição de valores ocorrerá de maneira imediata e parcial, em parcela única, conforme dispõe a Súmula 543/STJ, verbis:

[...]

Noutro viés, registre-se ser incabível a aplicação das disposições constantes da Lei nº 13.786/2018 ao caso em exame, pois referida norma entrou em vigor a partir de 27/12/2018, com incidência somente aos contratos celebrados após sua vigência, tendo o pacto objeto da lide sido firmado em 08/01/2018 (movimentação 01, arquivo 02, fl. 31/55-PDF). Portanto, afasta-se a aplicação da referida norma.

[...]

à vista que o desfazimento do negócio jurídico objeto da lide se deu por culpa exclusiva da incorporadora/Apelante não há que falar em retenção de quaisquer valores ou percentual em favor da vendedora, nem mesmo indenização por perdas e danos, uma vez que, conforme mencionado na sentença, foi demonstrado o descumprimento da obrigação de entrega do imóvel dentro do prazo estipulado contratualmente.

Dito isso, não há como acolher a pretensão da recorrente quanto à retenção de quantias pagas em decorrência da resolução contratual declarada na sentença [...] (fls. 574-577).

No ponto, os fundamentos da decisão agravada estão corretos. O acórdão estadual firmou premissas fáticas de culpa exclusiva da vendedora e aplicou o Tema 971 do STJ para a inversão da cláusula penal. Também aplicou a Súmula 543 do STJ para a restituição integral com termo inicial dos juros na citação quando a rescisão decorre de inadimplemento do vendedor.

A pretensão de reconhecer o direito à retenção contratual de 25% dos valores pagos em hipóteses de desistência do comprador e de alterar o termo inicial dos juros exige reexame de cláusulas e provas, uma vez que, no caso em análise, o Tribunal de origem consignou que o desfazimento do negócio jurídico objeto da lide se deu por culpa exclusiva da incorporadora, ora agravante.

Incidem os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Quanto ao mais, o Tribunal de origem afastou a Lei 13.786/2018 por irretroatividade, uma vez que o contrato é anterior à vigência legal.

O dissídio pela alínea c não pode ser conhecido quando a controvérsia está travada por óbices de reexame de cláusulas e provas. Nessa configuração, não se abre a via da divergência.

Quanto aos juros de mora, a decisão agravada apontou precedentes em consonância com a tese estadual. Em hipóteses de rescisão por inadimplemento do vendedor, os juros fluem da citação. A saber:

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.

[...]

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.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. VALORES OBJETO DE REEMBOLSO. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A QUO. CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

6. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. A Corte estadual concluiu que houve o inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não do comprador, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes. Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato firmado entre as partes, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. "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"(Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

9. No caso de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário fundamentada no inadimplemento da vendedora do imóvel, os juros moratórios incidentes sobre os valores objeto de reembolso ao adquirente são devidos a partir da citação, e não do trânsito em julgado. Precedentes.

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.672.946/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025.)

No agravo interno, a agravante insiste em tese de retenção e, também pretende alterar o termo inicial dos juros com precedentes de desistência do comprador, que não se aplicam ao caso de culpa do vendedor.

Assim, não há argumentos aptos a infirmar os fundamentos adotados na decisão singular.

Nesse contexto, não havendo razões jurídicas específicas para afastar os óbices processuais e a jurisprudência aplicada, a decisão agravada deve ser mantida integralmente.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.016.107 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0305358-2

Número de Origem:
515459446 51545944620248090024

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : S.P.E. RESORT DO LAGO CALDAS NOVAS LTDA

ADVOGADO : OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872

AGRAVADO : EDMAR LUIZ DOS SANTOS

AGRAVADO : LARYSSA YOHANA DE AZEVEDO AQUINO

ADVOGADOS : JOSEVALDO AUGUSTO CASSIANO - DF039373

ANDERSON SILVA ARAUJO - DF040143

LEONARDO VIEIRA DA SILVA - DF027010

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : S.P.E. RESORT DO LAGO CALDAS NOVAS LTDA

ADVOGADO : OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872

AGRAVADO : EDMAR LUIZ DOS SANTOS

AGRAVADO : LARYSSA YOHANA DE AZEVEDO AQUINO

ADVOGADOS : JOSEVALDO AUGUSTO CASSIANO - DF039373

ANDERSON SILVA ARAUJO - DF040143

LEONARDO VIEIRA DA SILVA - DF027010

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026