



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3040845 - MG(2025/0342567-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : GRAN VILLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO : EDNA MARIA DIAS
AGRAVADO : FRANCISCO PAULO DE FARIA
ADVOGADOS : GUILHERME FERNANDES VAN LOPES FERREIRA - MG123903
TATIANE SANT'ANA RODRIGUES - MG230613

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA INFRAESTRUTURA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento, incidência da Súmula n. 5 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 475 do CC e aplicação da Súmula n. 83 do STJ por consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual por atraso na entrega das obras de infraestrutura, com pedido de devolução integral das parcelas, inversão da cláusula penal compensatória e definição de correção monetária e juros.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou devolução com retenções contratuais, atualização pela tabela da CGJ/TJMG desde cada desembolso e juros de 1% ao mês desde a citação, com sucumbência recíproca e honorários de 10%.
4. A Corte de origem reformou para reconhecer culpa exclusiva da vendedora, determinar devolução integral em parcela única, fixar correção monetária desde cada desembolso, juros de mora desde a citação e aplicar multa compensatória de 10% em favor dos autores; embargos de declaração acolhidos parcialmente para ajustar o marco inicial da correção e registrar a parcela única.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há dez questões em discussão: (i) saber se o art. 413 do CC impõe redução equitativa da cláusula penal para validar retenção por culpa do comprador; (ii) saber se os arts. 421, 421-A e 422 do CC asseguram liberdade de contratar, função social e boa-fé para afastar devolução integral; (iii) saber se o art. 475 do CC

autoriza devolução parcial e perdas e danos em desfazimento por inadimplemento do adquirente; (iv) saber se o art. 725 do CC confere validade às obrigações contratuais invocadas; (v) saber se o art. 884 do CC veda devolução integral por enriquecimento sem causa; (vi) saber se o art. 5º da Lei n. 9.514/1997 prevalece sobre o CDC em contratos com alienação fiduciária; (vii) saber se o art. 25 da Lei n. 6.766/1979 orienta solução sem devolução integral; (viii) saber se o art. 32 da Lei n. 4.591/1964 rege o desfazimento em empreendimentos imobiliários; (ix) saber se os arts. 1º, §1º, 2º e 3º da Lei n. 13.874/2019 impõem liberdade econômica e força obrigatória para validar retenções; e (x) saber se há divergência jurisprudencial para fixar retenção de 25% em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 5 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ, pois a pretensão demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas, inclusive quanto à culpa e à cláusula penal.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em harmonia com a Súmula n. 543 do STJ, que impõe restituição integral quando a rescisão decorre de culpa do vendedor.

8. Incidem, por analogia, a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 356 do STF, bem como a Súmula n. 211 do STJ, diante da ausência de prequestionamento das normas especiais invocadas.

9. O dissídio com julgados do mesmo tribunal é inviável pela Súmula n. 13 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem a Súmula n. 5 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ por exigir interpretação contratual e reexame de provas. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está alinhado à Súmula n. 543 do STJ quanto à restituição integral por culpa do vendedor. 3. Incidem a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 356 do STF, além da Súmula n. 211 do STJ, pela ausência de prequestionamento das normas especiais. 4. Incide a Súmula n. 13 do STJ, inviabilizando o dissídio com julgados do mesmo tribunal.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 413, 421, 421-A, 422, 475, 725 e 884; Lei n. 9.514/1997, art. 5; Lei n. 6.766/1979, art. 25; Lei n. 4.591/1964, art. 32; Lei n. 13.874/2019, arts. 1º, §1º, 2 e 3; CF, art. 105, III; CPC, art. 85, §11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 13, 83 e 543; STF, Súmulas n. 282 e 356.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3040845 - MG(2025/0342567-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : GRAN VILLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AGRAVANTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO : EDNA MARIA DIAS
AGRAVADO : FRANCISCO PAULO DE FARIA
ADVOGADOS : GUILHERME FERNANDES VAN LOPES FERREIRA - MG123903
TATIANE SANT' ANA RODRIGUES - MG230613

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA INFRAESTRUTURA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento, incidência da Súmula n. 5 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 475 do CC e aplicação da Súmula n. 83 do STJ por consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual por atraso na entrega das obras de infraestrutura, com pedido de devolução integral das parcelas, inversão da cláusula penal compensatória e definição de correção monetária e juros.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou devolução com retenções contratuais, atualização pela tabela da CGJ/TJMG desde cada desembolso e juros de 1% ao mês desde a citação, com sucumbência recíproca e honorários de 10%.
4. A Corte de origem reformou para reconhecer culpa exclusiva da vendedora, determinar devolução integral em parcela única, fixar correção monetária desde cada desembolso, juros de mora desde a citação e aplicar multa compensatória de 10% em favor dos autores; embargos de declaração acolhidos parcialmente para ajustar o marco inicial da correção e registrar a parcela única.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há dez questões em discussão: (i) saber se o art. 413 do CC impõe redução equitativa da cláusula penal para validar retenção por culpa do comprador; (ii) saber se os arts. 421, 421-A e 422 do CC asseguram liberdade de contratar, função social e boa-fé para afastar devolução integral; (iii) saber se o art. 475 do CC autoriza devolução parcial e perdas e danos em desfazimento por inadimplemento do adquirente; (iv) saber se o art. 725 do CC confere validade às obrigações

contratuais invocadas; (v) saber se o art. 884 do CC veda devolução integral por enriquecimento sem causa; (vi) saber se o art. 5º da Lei n. 9.514/1997 prevalece sobre o CDC em contratos com alienação fiduciária; (vii) saber se o art. 25 da Lei n. 6.766/1979 orienta solução sem devolução integral; (viii) saber se o art. 32 da Lei n. 4.591/1964 rege o desfazimento em empreendimentos imobiliários; (ix) saber se os arts. 1º, §1º, 2º e 3º da Lei n. 13.874/2019 impõem liberdade econômica e força obrigatória para validar retenções; e (x) saber se há divergência jurisprudencial para fixar retenção de 25% em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 5 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ, pois a pretensão demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas, inclusive quanto à culpa e à cláusula penal.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em harmonia com a Súmula n. 543 do STJ, que impõe restituição integral quando a rescisão decorre de culpa do vendedor.

8. Incidem, por analogia, a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 356 do STF, bem como a Súmula n. 211 do STJ, diante da ausência de prequestionamento das normas especiais invocadas.

9. O dissídio com julgados do mesmo tribunal é inviável pela Súmula n. 13 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem a Súmula n. 5 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ por exigir interpretação contratual e reexame de provas. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está alinhado à Súmula n. 543 do STJ quanto à restituição integral por culpa do vendedor. 3. Incidem a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 356 do STF, além da Súmula n. 211 do STJ, pela ausência de prequestionamento das normas especiais. 4. Incide a Súmula n. 13 do STJ, inviabilizando o dissídio com julgados do mesmo tribunal.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 413, 421, 421-A, 422, 475, 725 e 884; Lei n. 9.514/1997, art. 5; Lei n. 6.766/1979, art. 25; Lei n. 4.591/1964, art. 32; Lei n. 13.874/2019, arts. 1º, §1º, 2 e 3; CF, art. 105, III; CPC, art. 85, §11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 13, 83 e 543; STF, Súmulas n. 282 e 356.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GRAN VILLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e por GRAN VIVER URBANISMO S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por ausência de prequestionamento, com aplicação, por analogia, das Súmulas n. 282 e

356 do STF, por incidência das Súmulas n. 7 e 5 do STJ quanto à pretensão recursal sobre o art. 475, e por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, com aplicação da Súmula n. 83 do STJ (fls. 821-823).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 842-864.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJMG em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual.

O julgado foi assim ementado (fls. 694-695):

EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO LOTE. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO INDEVIDA. MULTA COMPENSATÓRIA. INAPLICABILIDADE DA MULTA DE 10% DO CONTRATO. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS. APLICAÇÃO DA TAXA SELIC. JUROS MORATÓRIOS, DESDE A CITAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME Ação de rescisão contratual proposta por adquirentes de lote em condomínio, fundada na alegada onerosidade excessiva decorrente de juros remuneratórios capitalizados e correção monetária pelo IGP- M. A parte autora também invoca atraso na entrega das obras de infraestrutura, pleiteando a devolução integral dos valores pagos. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há três questões principais em discussão: (i) determinar se o atraso na entrega das obras de infraestrutura autoriza a rescisão contratual por culpa da vendedora; (ii) definir se é cabível a devolução integral dos valores pagos pelos adquirentes, sem retenções; (iii) aplicar ou não a multa contratual de 10% prevista na cláusula penal do contrato e discutir a correção monetária e juros. III. RAZÕES DE DECIDIR O atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento é incontroverso, caracterizando descumprimento contratual por parte das promissárias vendedoras. Não há caso fortuito ou força maior que justifique o descumprimento. A rescisão por culpa exclusiva da vendedora impõe a devolução integral dos valores pagos, sem retenções, conforme Súmula 543 do STJ, afastando a retenção de quaisquer valores por parte da vendedora. A cláusula penal compensatória de 10% deve ser aplicada reciprocamente em favor do adquirente, conforme entendimento consolidado pelo STJ, quando não há previsão expressa no contrato para casos de inadimplemento do

vendedor. Juros de mora são devidos a partir da citação, e a correção monetária deve ser aplicada desde o desembolso dos valores pagos, utilizando-se a taxa Selic como índice aplicável. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso provido. Tese de julgamento: 1. O atraso na entrega de obras de infraestrutura do loteamento autoriza a rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora. 2. A devolução integral dos valores pagos pelo comprador deve ocorrer sem retenções. 3. A multa compensatória de 10% deve ser aplicada em favor do comprador, por reciprocidade. 4. Juros de mora são devidos a partir da citação, com correção monetária desde o desembolso, aplicando-se a taxa Selic. Dispositivos relevantes citados: Código de Defesa do Consumidor, art. 6º; Código Civil, art. 475; Súmula 543 do STJ. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.614.721/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 22/05/2019; TJMG, Apelação Cível nº 1.0000.23.016354-5/002, Rel. Des. Fernando Caldeira Brant, j. 12/08/2024.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 749-750):

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRADIÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DE VALORES. DATA DO DESEMBOLSO COMO MARCO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. PARCELA ÚNICA. ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO E TAXA SELIC. ACOLHIMENTO PARCIAL.

I. CASO EM EXAME Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento ao segundo recurso, julgando prejudicado o primeiro apelo. Alegações de omissões no julgado, quanto à definição do índice de correção monetária a ser aplicado e à determinação expressa da devolução dos valores em parcela única, conforme consignado na fundamentação. Contrarrazões apontam necessidade de esclarecimentos sobre o termo inicial da incidência dos encargos legais e pleiteiam a aplicação de índices específicos e juros de mora. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) esclarecer a contradição quanto ao marco inicial da correção monetária e ao índice de atualização aplicável; (ii) determinar a necessidade de expressa menção no dispositivo sobre a devolução dos valores em parcela única. III. RAZÕES DE DECIDIR Embargos de declaração são cabíveis para sanar omissão, contradição, obscuridade ou erro material, conforme disposto no art. 1.022 do CPC. Identifica-se contradição no acórdão ao determinar a correção monetária, desde a citação na fundamentação, enquanto o dispositivo prevê como marco inicial o efetivo desembolso. Prevalece a determinação contida no dispositivo, sendo necessária sua integração com a fundamentação. A correção monetária deve ser aplicada com base no IPCA, conforme art. 389 do Código Civil, observando-se a regra do art. 406 do mesmo diploma, que estabelece a taxa SELIC como taxa legal, deduzindo-se dela o índice de atualização monetária. Os juros de mora devem incidir desde a citação, sendo inaplicável o precedente de repercussão

geral relativo à culpa do comprador, visto que, no caso em exame, a culpa pela rescisão contratual recai sobre a vendedora. A devolução dos valores em parcela única, embora não mencionada no dispositivo, consta da fundamentação e vincula o cumprimento da condenação. Para evitar controvérsias futuras, deve ser registrado expressamente no dispositivo. IV. DISPOSITIVO E TESE Embargos de declaração acolhidos parcialmente para indicar, no dispositivo, a data do efetivo desembolso como marco inicial da correção monetária, e para registrar expressamente que a restituição deve ocorrer em parcela única. Tese de julgamento:

A correção monetária na restituição de valores pagos em contrato rescindido por culpa da vendedora incide desde o efetivo desembolso, com atualização pelo IPCA, sendo deduzido da taxa SELIC, conforme art. 389 e 406 do Código Civil. Juros de mora incidem desde a citação em casos de rescisão contratual por culpa da vendedora. A determinação de devolução em parcela única, mesmo consignada apenas na fundamentação, vincula o cumprimento da condenação. Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.022; CC, arts. 389, 406; Lei n.º 14.905/2024.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n.º 1.740.911 (tema de Recurso Repetitivo).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 413, do Código Civil, porque a redução equitativa da cláusula penal deveria ter sido aplicada para adequar a retenção prevista contratualmente no desfazimento por culpa do comprador;

b) 421, 421-A e 422, do Código Civil, já que o acórdão recorrido teria afastado a liberdade de contratar e a função social do contrato, bem como a boa-fé objetiva e o instituto da supressio, invalidando cláusulas lícitas e impondo devolução integral;

c) 475, do Código Civil, pois a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente teria ensejado apenas devolução parcial com indenização pelas perdas e danos da vendedora;

d) 725, do Código Civil, porquanto foi mencionado como fundamento da validade das obrigações contratuais, sem correlação explícita com a tese recursal;

e) 884, do Código Civil, uma vez que a devolução integral teria acarretado enriquecimento sem causa dos compradores;

f) 5º, da Lei n. 9.514/1997, visto que o regime especial da alienação fiduciária deveria prevalecer sobre o CDC nos contratos firmados;

g) 25, da Lei n. 6.766/1979, porque as regras de loteamentos e infraestrutura deveriam orientar a solução sem impor devolução integral;

h) 32, da Lei n. 4.591/1964, já que a disciplina própria dos empreendimentos imobiliários deveria reger as consequências do desfazimento;

i) 1º, §1º, 2º e 3º, da Lei n. 13.874/2019, porquanto os princípios da liberdade econômica e da força obrigatória dos contratos teriam sido afastados pelo acórdão recorrido.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela devolução integral das parcelas e inversão da cláusula penal compensatória, divergiu do entendimento que fixa a retenção em 25% das quantias pagas em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, indicando como paradigma o REsp n. 1.820.330/SP e julgados do TJMG.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, com a aplicação das cláusulas contratuais de retenção ou, subsidiariamente, a fixação do percentual de 25% sobre os valores pagos.

Contrarrazões às fls. 791-815.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual em que a parte autora pleiteou a resolução do contrato por culpa da vendedora, com devolução integral das parcelas pagas, inversão da cláusula penal compensatória em 10% e definição de correção monetária e juros.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou a devolução dos valores com retenções contratuais, atualização pela

tabela da CGJ/TJMG desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, com sucumbência recíproca e honorários fixados em 10% (fls. 703).

A Corte de origem reformou a sentença para reconhecer a culpa exclusiva da vendedora, determinar a devolução integral das parcelas em parcela única, fixar correção monetária desde cada desembolso, juros de mora desde a citação, e aplicar multa compensatória de 10% em favor dos autores, invertendo o ônus da sucumbência e arbitrando honorários advocatícios em 15% do valor da condenação (fls. 714).

I - Arts. 413, 421, 421-A e 422, do Código Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega que cláusulas válidas deveriam ser respeitadas, com prevalência da liberdade de contratar, da função social e da boa-fé, inclusive pelo instituto da supressio, impondo retenções previstas e afastando devolução integral.

O acórdão recorrido concluiu pela culpa exclusiva da vendedora no atraso da infraestrutura, pela devolução integral conforme a Súmula n. 543 do STJ e pela inversão da cláusula penal compensatória em 10%, à luz do CDC e da boa-fé objetiva (fls. 694-709).

Para acolher a tese de que houve violação à autonomia da vontade ou que a cláusula penal não deveria ser invertida por reciprocidade, seria indispensável a interpretação das cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório para aferir a real intenção das partes e a gravidade da mora da vendedora. Tal providência é vedada em sede de recurso especial pelos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

II - Art. 475, do Código Civil

A parte recorrente afirma que a resolução por inadimplemento do adquirente deveria implicar devolução parcial e indenização pelas perdas e danos da vendedora.

O acórdão recorrido reconheceu a culpa da vendedora, aplicou a Súmula n. 543 do STJ para devolução integral e arbitrou a multa compensatória em favor dos autores (fls. 708-714).

Para esta Corte Superior alterar tal conclusão e reconhecer a culpa dos compradores ou a existência de perdas e danos em favor da vendedora, seria necessário o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

Uma vez estabelecida a culpa exclusiva da vendedora pelas instâncias ordinárias, a solução jurídica adotada pelo acórdão recorrido (determinação de devolução integral dos valores pagos e aplicação de multa compensatória em favor dos autores) encontra-se em estrita consonância com a Súmula 543 do STJ. Segundo o referido verbete, a restituição deve ser imediata e integral quando a resolução do contrato de compra e venda de imóvel ocorre por culpa do vendedor.

Estando o julgado em harmonia com a jurisprudência consolidada deste Tribunal Superior (fls. 708-714), incide o óbice da Súmula 83 do STJ.

III - Art. 884, do Código Civil

A parte alega que a devolução integral representou enriquecimento sem causa dos compradores.

O Tribunal de origem assentou que, diante do inadimplemento da vendedora, a devolução integral evita o enriquecimento ilícito da fornecedora e observa a Súmula n. 543 do STJ (fls. 708-709). Consignou que a devolução integral é a consequência jurídica direta e necessária da rescisão contratual motivada por culpa exclusiva da vendedora.

Sob essa ótica, o retorno das partes ao estado anterior (*status quo ante*) não configura vantagem indevida aos compradores, mas sim o ressarcimento pelo

descumprimento do dever contratual da incorporadora, que não entregou a infraestrutura do loteamento no prazo avençado.

Para este Superior Tribunal de Justiça acolher a tese de que a devolução integral acarreta enriquecimento sem causa, seria indispensável o reexame do acervo fático-probatório para quantificar eventuais prejuízos da vendedora e confrontá-los com o montante a ser restituído.

Tal providência é vedada pela Súmula 7 do STJ. A aferição da existência de enriquecimento ilícito em casos de rescisão por culpa do vendedor demanda a análise de provas documentais e contábeis que não podem ser revistas em sede de recurso especial.

IV - Arts. 5º, da Lei n. 9.514/1997, 25, da Lei n. 6.766/1979, 32, da Lei n. 4.591/1964, 1º, §1º, 2º e 3º, da Lei n. 13.874/2019

No recurso especial, a parte recorrente alega que o regime da alienação fiduciária, as regras de loteamento e as normas de incorporação, bem como a liberdade econômica, deveriam nortear o desfazimento contratual e impedir devolução integral.

O acórdão recorrido aplicou o CDC, reconheceu o atraso e definiu as consequências jurídicas com base na Súmula n. 543 do STJ. Consignou que, diante do inadimplemento exclusivo da vendedora pelo atraso na entrega da infraestrutura do loteamento, a relação jurídica deve ser resolvida sob a ótica do equilíbrio contratual e da proteção ao consumidor.

Para acolher a tese de que o regime da alienação fiduciária ou as regras específicas de loteamento impediriam a devolução integral no caso concreto, seria indispensável o reexame das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório para verificar a natureza da garantia constituída e o estágio de execução das obras.

Vê-se que o acórdão recorrido limitou-se a analisar a rescisão sob a ótica da culpa pelo atraso nas obras e do Código de Defesa do Consumidor, sem realizar

o necessário juízo de valor sobre a incidência das leis de alienação fiduciária ou de incorporações imobiliárias no caso concreto.

Para analisar a violação a dispositivos infraconstitucionais, é indispensável que a matéria tenha sido decidida pela instância ordinária, configurando-se o prequestionamento.

A ausência de debate sobre tais normas atrai o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF, bem como da Súmula 211 do STJ. Não basta a mera indicação dos artigos no recurso especial; é necessário que o Tribunal *a quo* tenha emitido juízo de valor sobre eles, o que não ocorreu na espécie (fls. 708-714).

Ainda que superado o óbice do prequestionamento, o acolhimento da tese de que regimes especiais impediriam a devolução integral demandaria o reexame das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

V - Divergência jurisprudencial

Alega a parte recorrente dissídio, indicando o REsp n. 1.820.330/SP e julgados do TJMG para fixar a retenção em 25% em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018.

O acórdão recorrido tratou de rescisão por culpa exclusiva da vendedora, determinando devolução integral e multa compensatória invertida, à luz da Súmula n. 543 do STJ (fls. 708-714).

Quanto aos paradigmas colacionados provenientes do próprio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incide o óbice da Súmula 13 do STJ, que estabelece: "*A divergência entre julgados do mesmo tribunal não enseja recurso especial*".

Assim, a análise do dissídio fica restrita ao confronto com julgados de outras Cortes ou deste Tribunal Superior.

Ademais, no caso em exame, o Tribunal de origem, com base no conjunto fático-probatório, reconheceu que a rescisão se deu por culpa exclusiva da vendedora, em razão do atraso injustificado na entrega das obras de infraestrutura.

Dessa forma, a solução jurídica adotada pela Corte mineira (determinação de devolução integral dos valores pagos e inversão da multa compensatória) encontra-se em harmonia com a Súmula 543 do STJ, que impõe a restituição total das parcelas quando o vendedor dá causa ao desfazimento do negócio.

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior (fls. 708-714), incide o óbice da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.040.845 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0342567-1

Número de Origem:

10000180318396005 50151916120168130079

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GRAN VILLE IGARAPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVANTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A

ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

AGRAVADO : EDNA MARIA DIAS

AGRAVADO : FRANCISCO PAULO DE FARIA

ADVOGADOS : GUILHERME FERNANDES VAN LOPES FERREIRA - MG123903

TATIANE SANT' ANA RODRIGUES - MG230613

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026