



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054213 - MG(2025/0362234-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CIDADE VERDE PRUDENTE DE MORAIS
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO : RICARDO HENRIQUE PEREIRA DA CRUZ
ADVOGADO : SONIA MARIA FERREIRA CAMPOS - MG185823

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO. ATRASO NAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. TEMA 1.095/STJ INAPLICABILIDADE POR INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. APLICAÇÃO DO CDC. SÚMULA 543/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. SUPRESSÃO NÃO APRECIADA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. A tese do Tema 1.095/STJ não incide quando a resolução decorre do inadimplemento da vendedora, aplicando-se o CDC e, por consequência, a Súmula 543/STJ, que impõe a restituição imediata e integral das parcelas pagas quando a culpa pela resolução é exclusiva do promitente-vendedor.

2. A constitucionalidade do procedimento da Lei nº 9.514/1997 não afasta o controle jurisdicional sobre abusos e vícios contratuais, sendo legítima a tutela judicial para reconhecer a resolução por atraso de obra e a restituição integral das quantias pagas.

3. É inadmissível recurso especial sobre a questão que não foi apreciada pelo Tribunal de origem conforme a Súmula 211 do STJ.

4. Reconhecida a culpa exclusiva da vendedora, fica prejudicada a análise do dissídio acerca da retenção de percentual das parcelas.

5. 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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de março de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054213 - MG(2025/0362234-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CIDADE VERDE PRUDENTE DE MORAIS
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO : RICARDO HENRIQUE PEREIRA DA CRUZ
ADVOGADO : SONIA MARIA FERREIRA CAMPOS - MG185823

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO. ATRASO NAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. TEMA 1.095/STJ INAPLICABILIDADE POR INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. APLICAÇÃO DO CDC. SÚMULA 543/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. SUPRESSÃO NÃO APRECIADA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. A tese do Tema 1.095/STJ não incide quando a resolução decorre do inadimplemento da vendedora, aplicando-se o CDC e, por consequência, a Súmula 543/STJ, que impõe a restituição imediata e integral das parcelas pagas quando a culpa pela resolução é exclusiva do promitente-vendedor.

2. A constitucionalidade do procedimento da Lei nº 9.514/1997 não afasta o controle jurisdicional sobre abusos e vícios contratuais, sendo legítima a tutela judicial para reconhecer a resolução por atraso de obra e a restituição integral das quantias pagas.

3. É inadmissível recurso especial sobre a questão que não foi apreciada pelo Tribunal de origem conforme a Súmula 211 do STJ.

4. Reconhecida a culpa exclusiva da vendedora, fica prejudicada a análise do dissídio acerca da retenção de percentual das parcelas.

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

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CIDADE VERDE PRUDENTE DE MORAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CIDADE VERDE) contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – PRELIMINAR – INCOMPETÊNCIA TERRITORIAL – REJEITADA – FALTA DE INTERESSE DE AGIR – REJEITADA – CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – APLICABILIDADE – CLAUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE – RESCISÃO CONTRATUAL PELO VENDEDOR – RETENÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – SENTENÇA MANTIDA. O art. 101 do CDC elenca faculdade ao dispor que o consumidor pode propor a ação em seu domicílio. O interesse de agir, necessário para a propositura da ação, é composto pelo binômio necessidade-adequação, no sentido de ser possível se extrair, quando do acionamento do Poder Judiciário, de algum resultado útil e da necessidade da parte em obter a prestação jurisdicional. No caso em exame, presente o interesse processual no pleito autoral. A obrigatoriedade dos contratos regidos pelo princípio do pacta sunt servanda vem sofrendo mitigações que, no direito brasileiro, são cristalinas com a vigência da Constituição da República, do Código de Defesa do Consumidor, reforçada pela função social do contrato expressa no Código Civil. São aplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor aos contratos imobiliários, flexibilizando o princípio da força obrigatória contratual, de modo a proporcionar a revisão dos encargos supostamente abusivos. Os casos classificados como fortuito ou força maior configuram o fortuito externo à atividade desenvolvida pelos empreendedores afastando a responsabilidade por danos, enquanto a responsabilidade deve reconhecida quando inexistentes excludentes de responsabilidade, configurado fortuito interno.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, CIDADE VERDE apontou **(1)** violação dos arts. 413, 421, 421-A, 422, 475, 725 e 884 do Código Civil, defendendo a força obrigatória das cláusulas, a boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento sem causa; **(2)** inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos com alienação fiduciária (Lei nº 9.514/1997), com prevalência da disciplina especial; **(3)** ofensa ao princípio da *supressio* (art. 422 do Código Civil), afirmando que a inatividade

prolongada do recorrido teria gerado legítima expectativa de manutenção do contrato; **(4)** discussão sobre retenção contratual e, sucessivamente, fixação do patamar de 25% sobre as parcelas pagas em hipóteses anteriores à Lei nº 13.786/2018, alinhada ao entendimento desta Corte; e **(5)** dissídio jurisprudencial, com paradigmas que teriam adotado solução diversa em casos semelhantes.

O apelo nobre foi inadmitido na origem, com fundamento na ausência de prequestionamento da tese de *supressio* (Súmulas 282 e 356 do STF), necessidade de reexame de provas e de cláusulas contratuais (Súmulas 7 e 5/STJ) e consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ), bem como prejuízo ao dissídio.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

Passo, portanto, ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

No caso, as partes firmaram, em 26/12/2014, contrato de promessa de compra e venda do lote nº 19, quadra 31, no empreendimento Cidade Verde Prudente de Moraes/MG, pelo valor de R\$ 68.485,01 (sessenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e um centavo) com entrega do empreendimento prevista para março de 2017, prorrogável até setembro de 2017. O recorrido deixou de pagar parcelas a partir de junho de 2018 e foi notificado para purgar da mora em 20/11/2018, tendo ajuizado ação pleiteando rescisão e restituição integral dos valores em razão do atraso das obras de infraestrutura. A sentença declarou a rescisão por culpa exclusiva da vendedora e determinou a restituição integral das parcelas, afastando danos morais; o acórdão recorrido rejeitou as preliminares de incompetência e falta de interesse, aplicou o Código de Defesa do Consumidor, qualificou o atraso como fortuito interno, reconheceu a culpa da vendedora e confirmou a restituição integral, à luz da Súmula 543/STJ (e-STJ, fls. 347-349, 353-356; 329, 337-342).

(1) Violação dos arts. 413, 421, 421-A, 422, 475, 725 e 884 do Código Civil

(2) Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos com alienação fiduciária (Lei nº 9.514/1997)

(3) Supressio

(4) Retenção contratual de 25% sobre as parcelas pagas

(5) Dissídio jurisprudencial

De início, há que se ressaltar que não se aplica à hipótese dos autos, em que houve o inadimplemento da vendedora, o Tema n. 1.095 dos recursos repetitivos, cuja tese jurídica é a seguinte:

Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Provado o atraso na entrega da obra que ensejou a rescisão contratual, incide ao caso a Súmula n. 543 do 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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Nesse mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PARTE DO RECURSO ESPECIAL INADMITIDA COM FUNDAMENTO NO ART. 1030, I, b, do CPC. INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO DO ART. 1.042, CAPUT, DO CPC. ERRO GROSSEIRO. DEMAIS PONTOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA ASSERÇÃO. SÚMULAS N. 83 E 7 DO STJ. APLICAÇÃO DO CDC. POSSIBILIDADE. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA

N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO, EM PARTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Constitui erro grosseiro a interposição do agravo previsto no art. 1.042, caput, do NCPC quando a Corte estadual inadmite o recurso especial com base em recurso repetitivo, nos termos dos arts. 1.040, I, e 1.030, I, b, ambos do NCPC (antigo art. 543-C, § 7º, do CPC/73).

2. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que as condições da ação, aí incluída a legitimidade para a causa, devem ser aferidas com base na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações deduzidas na petição inicial. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. Ademais, para afastar a conclusão do Tribunal estadual seria necessário o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. Não se aplica à hipótese dos autos, em que houve o inadimplemento da vendedora, o Tema 1.095 dos recursos repetitivos, cuja tese jurídica é a seguinte: "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

4. A controvérsia não foi analisada pelo Tribunal estadual sob o enfoque da inobservância dos requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica, e tampouco foi suscitada sua discussão nos embargos de declaração opostos pela ora insurgente, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

5. A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade do adquirente, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

6. Agravo conhecido, em parte. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(AREsp n. 2.802.761/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025 – sem destaques no original)

Ademais, o Código Civil (arts. 104, 422 e 475) reconhece a validade dos contratos, mas não afasta a resolução judicial em caso de inadimplemento, vício de consentimento ou cláusulas abusivas.

Registra-se também que o Supremo Tribunal Federal, no RE 860.631/SP (Tema 982 da repercussão geral), assentou a constitucionalidade do procedimento extrajudicial da Lei n. 9.514/97, mas deixou claro que isso não afasta o controle jurisdicional, em respeito ao art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, de modo que o devedor pode invocar o Poder Judiciário para discutir vícios contratuais ou abusos.

Por fim, ainda que tal matéria não tenha sido analisada nas instâncias ordinárias, não podendo, portanto, dela se conhecer (Súmula 211/STJ), anota-se, apenas a título de registro, que não há se falar em *supressio* na hipótese dos autos, uma vez que esta exige comportamento contraditório reiterado ou prolongado, gerador de legítima confiança, o que não se configura com a mera demora do recorrido em acionar o Poder Judiciário.

Portanto, não se verifica qualquer violação do Código Civil, tampouco enriquecimento ilícito do recorrido.

Dessarte, reconhecida a culpa exclusiva da CIDADE VERDE pelo atraso da obra, fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial por retenção de percentual dos valores pagos pelo comprador.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de RICARDO HENRIQUE PEREIRA DA CRUZ, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.054.213 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0362234-1

Número de Origem:

10000242168607003 50155824120208130672

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

**AGRAVANTE : CIDADE VERDE PRUDENTE DE MORAIS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S/A**

ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

AGRAVADO : RICARDO HENRIQUE PEREIRA DA CRUZ

ADVOGADO : SONIA MARIA FERREIRA CAMPOS - MG185823

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de março de 2026