



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3055249 - GO (2025/0365399-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CAVIUNA 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **DYOGO CROSARA - GO023523**
 ARTUR HENRIQUE BAHIA AZEVEDO - GO046982
 HORÁCIO LISITA MELLO E CUNHA - GO074675
AGRAVADO : **ADRIANA SOARES DA COSTA**
AGRAVADO : **ALEX SANDRO JORDAO DE SOUZA**
ADVOGADO : **GUIDO RODRIGUES DA COSTA JÚNIOR - GO025405**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE PARCELAS ADIMPLIDAS E TUTELA DE URGÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. ALEGADA VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. ÔNUS DA PROVA. INAPLICABILIDADE DE IRDR. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DISSOCIADA DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por CAVIUNA 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, proferido em ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas adimplidas e tutela de urgência, na qual foi reconhecida a culpa exclusiva da loteadora pelo atraso na entrega da infraestrutura do loteamento, com condenação à restituição integral das parcelas pagas e ao pagamento de indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se o acórdão recorrido incorreu em omissão apta a caracterizar violação do art. 1.022, II, do Código de Processo Civil; (ii) estabelecer se houve afronta ao art. 373, I, do Código de Processo Civil quanto à distribuição do ônus da prova acerca do inadimplemento contratual; e (iii) determinar se a tese firmada no IRDR n. 5520939-03.2018.8.09.0000 deveria ser aplicada ao caso, nos termos do art. 985, I, do Código de Processo Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão recorrido examinou integralmente as controvérsias submetidas pelas partes e afastou expressamente as alegações relativas à responsabilidade pela infraestrutura do loteamento, inexistindo omissão apta a configurar violação do art. 1.022, II, do CPC.

4. As razões do recurso especial mostram-se dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, que atribui à recorrente o ônus de demonstrar fato desconstitutivo do direito da parte autora, nos termos do art. 373, II, do CPC.

5. A tese firmada no IRDR n. 5520939-03.2018.8.09.0000 não se aplica ao caso, pois o acórdão recorrido reconhece que a infraestrutura pendente integrava obrigação contratual assumida pela própria recorrente.

6. Incide o óbice da Súmula n. 284 do STF diante da deficiência de fundamentação recursal quanto às alegadas violações dos arts. 373, I, e 985, I, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há violação do art. 1.022, II, do CPC quando o Tribunal de origem aprecia fundamentadamente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia. 2. Incide a Súmula n. 284 do STF quando as razões do recurso especial não enfrentam adequadamente os fundamentos determinantes do acórdão recorrido".

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 373, I e II, 985, I, 1.022, II, e 85, § 11; CC, art. 475; Lei n. 6.766/1979, arts. 2º, §§ 4º e 5º, e 18, V; CDC, art. 6º, VI.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula 284; STJ, Súmula 543; TJGO, Apelação Cível n. 5142776-84.2021.8.09.0127, j. 14/11/2023; TJGO, Apelação n. 5701835-82.2019.8.09.0072, j. 18/3/2024.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3055249 - GO(2025/0365399-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : CAVIUNA 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DYOGO CROSARA - GO23523
ARTUR HENRIQUE BAHIA AZEVEDO - GO46982
HORÁCIO LISITA MELLO E CUNHA - GO074675
AGRAVADO : ADRIANA SOARES DA COSTA
AGRAVADO : ALEX SANDRO JORDAO DE SOUZA
ADVOGADO : GUIDO RODRIGUES DA COSTA JÚNIOR - GO025405

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE PARCELAS ADIMPLIDAS E TUTELA DE URGÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. ALEGADA VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. ÔNUS DA PROVA. INAPLICABILIDADE DE IRDR. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DISSOCIADA DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por CAVIÚNA 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, proferido em ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas adimplidas e tutela de urgência, na qual foi reconhecida a culpa exclusiva da loteadora pelo atraso na entrega da infraestrutura do loteamento, com condenação à restituição integral das parcelas pagas e ao pagamento de indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se o acórdão recorrido incorreu em omissão apta a caracterizar violação do art. 1.022, II, do Código de Processo Civil; (ii) estabelecer se houve afronta ao art. 373, I, do Código de Processo Civil quanto à distribuição do ônus da prova acerca do inadimplemento contratual; e (iii) determinar se a tese firmada no IRDR n. 5520939-03.2018.8.09.0000 deveria ser aplicada ao caso, nos termos do art. 985, I, do Código de Processo Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão recorrido examinou integralmente as controvérsias submetidas pelas partes e afastou expressamente as alegações relativas à responsabilidade pela infraestrutura do loteamento, inexistindo omissão apta a configurar violação do art. 1.022, II, do CPC.

4. As razões do recurso especial mostram-se dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, que atribui à recorrente o ônus de demonstrar fato desconstitutivo do direito da parte autora, nos termos do art. 373, II, do CPC.

5. A tese firmada no IRDR n. 5520939-03.2018.8.09.0000 não se aplica ao caso, pois o acórdão recorrido reconhece que a infraestrutura pendente integrava obrigação contratual assumida pela própria recorrente.

6. Incide o óbice da Súmula n. 284 do STF diante da deficiência de fundamentação recursal quanto às alegadas violações dos arts. 373, I, e 985, I, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há violação do art. 1.022, II, do CPC quando o Tribunal de origem aprecia fundamentadamente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia. 2. Incide a Súmula n. 284 do STF quando as razões do recurso especial não enfrentam adequadamente os fundamentos determinantes do acórdão recorrido".

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 373, I e II, 985, I, 1.022, II, e 85, § 11; CC, art. 475; Lei n. 6.766/1979, arts. 2º, §§ 4º e 5º, e 18, V; CDC, art. 6º, VI.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula 284; STJ, Súmula 543; TJGO, Apelação Cível n. 5142776-84.2021.8.09.0127, j. 14/11/2023; TJGO, Apelação n. 5701835-82.2019.8.09.0072, j. 18/3/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CAVIÚNA 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência na argumentação quanto à alegada violação do art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, à luz da Súmula n. 284 do STF, por interpretação de cláusula contratual e necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório relativamente às teses fundadas nos arts. 373, I, e 985, I, do

Código de Processo Civil, e por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (fls. 647-648).

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

Não houve contraminuta (fls. 685-686).

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em apelação cível nos autos de Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Parcelas Adimplidas e Tutela de Urgência.

O julgado foi assim ementado (fls. 409-410):

DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. IPTU/ITU. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta por empresa imobiliária contra sentença que declarou a rescisão de contrato de compra e venda de lote urbano, determinando a restituição integral das parcelas pagas e indenização por danos morais à parte autora, devido ao inadimplemento do vendedor na entrega de infraestrutura contratada para loteamento urbano.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há seis questões em discussão:

(I) saber se a responsabilidade pelo atraso na execução das obras de infraestrutura recai sobre a empresa ré;

(II) verificar a configuração do dano moral e a adequação do valor fixado;

(III) determinar a forma de restituição das parcelas pagas;

(IV) a possibilidade de retenção de despesas administrativas pela empresa vendedora;

(V) a possibilidade de cobrança de taxa de fruição pela vendedora;

(VI) definir a responsabilidade pelo pagamento de IPTU/ITU incidentes sobre o imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Ficou demonstrado que a empresa ré descumpriu os prazos para a entrega das obras de infraestrutura, sendo responsável pelo atraso, conforme previsto na legislação aplicável e nos termos contratuais.

4. A situação enfrentada pela parte autora configurou dano moral, pois extrapola os meros aborrecimentos, impactando diretamente a segurança patrimonial e a expectativa legítima de aquisição do bem.

5. A restituição das parcelas pagas deve ocorrer de forma única e integral, em atenção ao Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista a culpa exclusiva da ré.

6. A retenção de despesas administrativas é inviável quando o inadimplemento é exclusivo do vendedor, sendo obrigação deste arcar integralmente com os custos decorrentes da rescisão contratual.

7. A cobrança da taxa de fruição e a retenção do IPTU/ITU não são cabíveis, pois não comprovado o uso efetivo do imóvel pelos compradores ou a possibilidade de obtenção de proveito econômico pela área adquirida, que sequer possuía infraestrutura básica habitável.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso conhecido e desprovido. Tese de julgamento:

‘1. O atraso na entrega das obras de infraestrutura caracteriza inadimplemento contratual imputável à empresa vendedora.’ ‘

2. A configuração do dano moral decorre da violação aos direitos do consumidor, quando esta impacta sua segurança patrimonial e expectativa legítima.’

‘3. Na rescisão contratual por culpa da vendedora, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer de forma única e integral.’

‘4. A retenção de despesas administrativas é vedada em caso de inadimplemento exclusivo do vendedor.’

‘5. A taxa de fruição e a retenção de IPTU/ITU não se justificam quando não há posse útil do imóvel pelos compradores.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 6.766/1979, arts. 2º, §§ 4º e 5º; 18, V; Código de Defesa do Consumidor, art. 6º, VI; Código Civil, art. 475.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 543; TJGO, Apelação Cível 5142776-84.2021.8.09.0127, julgado em 14/11/2023; TJGO, Apelação 5701835-82.2019.8.09.0072, julgado em 18/03/2024.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 522-536).

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

a) 1.022, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão dos embargos de declaração não supriu omissões pontuais suscitadas sobre a ausência de responsabilidade do loteador pela ligação de água tratada, a conclusão das obras internas de infraestrutura e a aplicação obrigatória da tese firmada no IRDR n. 5520939.03.2018.8.09.0000;

b) 373, I, do Código de Processo Civil, já que o acórdão recorrido afirmou o descumprimento contratual sem que os autores tivessem comprovado a inexistência de infraestrutura por eles alegada;

c) 985, I, do Código de Processo Civil, pois o acórdão não aplicou a tese jurídica firmada no IRDR que veda imputar ao loteador encargos de infraestrutura não previstos em lei municipal, lei federal e contrato.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação do art. 1.022, II, do Código de Processo Civil e se casse o acórdão dos embargos de declaração, com devolução dos autos ao Tribunal de origem; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a violação do art. 373, I, do Código de Processo Civil e do art. 985, I, do Código de Processo Civil, com a aplicação da tese firmada no IRDR e a consequente improcedência dos pedidos da ação.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 642.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas adimplidas e tutela de urgência em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato por atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento, a devolução integral e imediata das parcelas pagas, e a condenação em danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato por culpa exclusiva da ré; condenar à devolução integral das parcelas pagas, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação e correção monetária pelo INPC desde cada desembolso; condenar ao

pagamento de danos morais de R\$ 3.000,00, com correção monetária pelo INPC desde o arbitramento e juros de 1% ao mês desde a citação; e fixou honorários em 10% sobre o valor da condenação.

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, conhecendo e desprovido a apelação interposta por CAVIÚNA 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com majoração dos honorários para 12% sobre o valor atualizado da condenação.

I – Art. 1.022, II, do Código de Processo Civil

A recorrente elenca como omissão todos pontos que pretende combater em seu apelo nobre, vejamos:

No presente caso, todas as decisões da 10ª Câmara Cível do TJGO deixaram de analisar a ausência de responsabilidade da recorrente, tendo em vista que toda a infraestrutura de fornecimento de água foi devidamente concluída, ou seja, todas as instalações internas, de responsabilidade da recorrente, foram realizadas, bem como o fato de existir Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas sob o nº 5520939.03.2018.8.09.0000 que versa sob a exata matéria tratada nestes autos, conforme será detalhado a seguir (fl. 553).

E no decorrer da peça recursal, faz remissões aos artigos que entende violados, coligados ao art. 1.022, II, do CPC:

Nota -se que em vez de sanar a omissão e analisar que a todas as obras de infraestrutura, que estavam sob responsabilidade da empresa recorrente, foram devidamente realizadas, a decisão dos aclaratórios tão apontou que tratar -se -ia de uma rediscussão de mérito o que, como visto, ou seja, não analisou elemento capaz de influenciar no julgamento de mérito, persistindo, portanto, a violação ao s artigos 373, I, e 1.022, II , do CPC” (fl. 561)

[...]

Não obstante, a já demonstrada violação ao no inciso II do artigo 1.022 do CPC, tendo em vista que o acórdão de origem não apreciou matéria de conteúdo legal que lhe foi submetida, mais especificamente a ausência de responsabilidade da recorrente, visto que a empresa realizou da forma devida todas as suas obrigações contratuais, há de se pontuar a também violação ao art. 985, I, do CPC e, consequentemente, a nova violação ao inciso II do artigo 1.022 do CPC (fl. 563).

Observa-se que não um destaque à tese específica que teria o condão de infirmar as conclusões adotadas no julgamento.

Assim, se a questão prejudicial se confunde com o próprio mérito e todo ele foi analisado, não há que se falar em vício apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

Inexiste, pois, ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil.

II – Arts. 373, I, e 985, I, do CPC

Sobre a questão da prova do atraso na entrega da obra, o Tribunal de Justiça Estadual assim decidiu (fls. 412-413):

O contrato particular de compromisso de compra e venda do loteamento, firmado entre as partes envolvidas, especificou expressamente as obras de infraestrutura do loteamento a serem entregues dentro do prazo legal. Estas incluem a abertura de ruas, a demarcação dos lotes, a instalação da rede de energia elétrica, a implementação da iluminação pública, o asfaltamento e a instalação da rede de água, esta última prevista para o dia 30 de maio de 2016.

O termo de recebimento de infraestrutura e loteamento (mov. 33, arq. 10), datado de 20/10/2016, confirma que as obras de drenagem pluvial foram concluídas. Entretanto, o parecer técnico emitido pela SANEAGO S/A aponta as irregularidades presentes no loteamento que devem ser corrigidas, o que impossibilita a conclusão da rede de abastecimento (mov. 01 – arq. 13).

É fundamental destacar que a concessionária é responsável pelo fornecimento de água, o que só é possível após a finalização da infraestrutura exigida, cuja execução é de responsabilidade do loteador. Ademais, atribuir o atraso das obras à companhia de água não exime a promitente vendedora de sua responsabilidade, uma vez que cabe a esta realizar seus projetos de forma independente, sem depender do Poder Público ou de suas concessionárias, podendo inclusive contratar uma equipe técnica especializada para a execução dessas tarefas.

Assim, a promitente vendedora apelante não demonstrou o cumprimento da obrigação contratual, tampouco apresentou justificativa válida para o atraso na instalação da infraestrutura, o que legitima a rescisão do contrato.

Portanto, as razões recursais estão dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, que consignou que a parte ré não se desincumbiu do seu ônus de demonstrar fatos desconstitutivo do direito da parte autora (art. 373, II, do CPC).

O mesmo se diga em relação à alegada violação do art. 985, I, do Código de Processo Civil, não se aplicando o disposto no citado IRDR, posto que o acórdão recorrido consignou que o fornecimento de água somente é possível quando finalizada a infraestrutura, essa de responsabilidade da recorrente.

Incide, pois, o óbice da Súmula n. 284 do STF.

III – Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

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 3.055.249 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0365399-6

Número de Origem:
505096084 50509608420248090072

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

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 : CAVIUNA 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : DYOGO CROSARA - GO023523

ARTUR HENRIQUE BAHIA AZEVEDO - GO046982

HORÁCIO LISITA MELLO E CUNHA - GO074675

AGRAVADO : ADRIANA SOARES DA COSTA

AGRAVADO : ALEX SANDRO JORDAO DE SOUZA

ADVOGADO : GUIDO RODRIGUES DA COSTA JÚNIOR - GO025405

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 15 de junho de 2026