SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3080951 - SP (2025/0408343-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LUIS CESAR RIBEIRO
AGRAVANTE	:	CAMILA FERNANDA DOS SANTOS RIBEIRO
AGRAVANTE	:	ERIKA FERNANDA DOS SANTOS RIBEIRO
AGRAVANTE	:	LUIS CESAR RIBEIRO JUNIOR
ADVOGADOS	:	ANA PAULA NIGRO - SP159017
		ÁLVARO ALENCAR TRINDADE - SP093960
AGRAVADO	:	GIUSEPPE CARMINO AULICINO - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	AUGUSTA CAMPEDELLI AULICINO - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	IZABEL AULICINO - INVENTARIANTE
ADVOGADA	:	LUCIANA DE AVELAR SIQUEIRA - SP279335

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO . CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IPTU. RESTITUIÇÃO INCABÍVEL. DANO MORAL. NÃO OCORRÊNCIA. PERDA DE UMA CHANCE AFASTADA. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA.

1. A partir dos fatos e das provas dos autos, o Tribunal de origem entendeu: a) ser incabível a restituição de valores gastos com IPTU; b) que não houve dano moral indenizável, e sim mero descumprimento contratual; e c) que não restou configurada a perda de uma chance com a aquisição frustrada do imóvel. Tais conclusões não podem ser revistas por esta Corte diante da incidência da Súmula nº 7/STJ.

2. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.

Documento eletrônico VDA58176777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:25:56
Publicação no DJEN/CNJ de 08/07/2026. Código de Controle do Documento: 5f58812b-85fb-48ef-a6e8-d907c9eef68e

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58176777 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:25:56
Publicação no DJEN/CNJ de 08/07/2026. Código de Controle do Documento: 5f58812b-85fb-48ef-a6e8-d907c9eef68e

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3080951 - SP (2025/0408343-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LUIS CESAR RIBEIRO
AGRAVANTE	:	CAMILA FERNANDA DOS SANTOS RIBEIRO
AGRAVANTE	:	ERIKA FERNANDA DOS SANTOS RIBEIRO
AGRAVANTE	:	LUIS CESAR RIBEIRO JUNIOR
ADVOGADOS	:	ANA PAULA NIGRO - SP159017
		ÁLVARO ALENCAR TRINDADE - SP093960
AGRAVADO	:	GIUSEPPE CARMINO AULICINO - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	AUGUSTA CAMPEDELLI AULICINO - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	IZABEL AULICINO - INVENTARIANTE
ADVOGADA	:	LUCIANA DE AVELAR SIQUEIRA - SP279335

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO . CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IPTU. RESTITUIÇÃO INCABÍVEL. DANO MORAL. NÃO OCORRÊNCIA. PERDA DE UMA CHANCE AFASTADA. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA.

1. A partir dos fatos e das provas dos autos, o Tribunal de origem entendeu: a) ser incabível a restituição de valores gastos com IPTU; b) que não houve dano moral indenizável, e sim mero descumprimento contratual; e c) que não restou configurada a perda de uma chance com a aquisição frustrada do imóvel. Tais conclusões não podem ser revistas por esta Corte diante da incidência da Súmula nº 7/STJ.

2. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LUIS CÉSAR RIBEIRO E OUTROS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

Documento eletrônico VDA57296802 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:13
Código de Controle do Documento: 5a3f5131-276d-47da-be8b-99d9824b18b5

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

> *"APELAÇÃO AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA, COMBINADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E A PERDA DE UMA CHANCE Ação julgada procedente em parte Insurgência dos autores Alegação de que restou comprovado o pagamento dos débitos de IPTU, que devem ser incluídos na indenização por danos materiais Descabimento Inexistência de recibo de pagamento , apenas um termo de acordo com o fisco que não comprova dano, senão apenas a assunção da responsabilidade pela obrigação Alegação de que a indenização por danos morais é devida Descabimento Autores que também não cumpriram com sua parte no contrato, não pagando pelas prestações avençadas, o que geraria maior expectativa de aquisição do bem Mero dissabor contratual que não é passível de indenização moral Ratificação dos fundamentos da sentença RECURSO DESPROVIDO."* (e-STJ fl. 231)

No recurso especial, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(1) art. 944 do Código Civil, sustentando que a indenização deve medir-se pela extensão do dano, porque os recorrentes suportaram despesas de IPTU relativas ao imóvel enquanto não eram proprietários, devendo os valores ser restituídos pelos recorridos, pois a posterior alienação a terceiros e a não implantação do loteamento retiraram dos recorrentes a titularidade e a posse do bem, e

(2) art. 186 do Código Civil, defendendo que a conduta dos recorridos configurou ato ilícito que gerou dano moral, pois venderam novamente a terceiros o lote já negociado com os recorrentes e, por inércia, não implantaram o loteamento, o que excede mero inadimplemento contratual.

Sem as contrarrazões (e-STJ fl. 257), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo (e-STJ fls. 258/260).

É o relatório.

VOTO

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

A insurgência não merece prosperar.

No que tange aos arts. 186 e 944 do CC, o Tribunal de origem decidiu o seguinte:

> *"(...)*
> *A sentença merece ser mantida pelos seus próprios fundamentos, que ficam adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta Corte, pelo qual "nos recursos em geral, o relator poderá limitar- se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la".*
> *(...)*
> *Assim foi decidido:*
> *'(...)*
> *A parte autora pretende a declaração de rescisão contratual de compromisso de venda e compra de imóvel, com o ressarcimento dos danos materiais, além de reparação por danos morais e perda de oportunidade, tendo em vista não ter sido possível a posse do imóvel, visto que não atendidos os pressupostos para instalação do loteamento no tempo avençado, havendo a transmissão posterior da propriedade a terceiros.*

Documento eletrônico VDA57296802 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:13
Código de Controle do Documento: 5a3f5131-276d-47da-be8b-99d9824b18b5

Com efeito, a relação jurídica havida entre as partes, bem como os seus termos, podem ser inferidos por meio do contrato de fls. 09/12, reputado válido e eficaz.

(...)

No caso em análise, o autor pede a resolução contratual por não ter o loteamento sido implantado ao seu tempo, sendo que a parte ré aponta que não há prova de pagamento da avença. Neste ponto, observa-se que o pedido inicial limita a restituição de valores à parcela inicial do negócio, multa contratual, além de valores dispendidos com pagamento de IPTU. Ou seja, o próprio autor admite a ausência de pagamento das demais parcelas, ou ao menos, não prova seu pagamento. Há previsão contratual de rescisão pelo inadimplemento (art. 2º, §1º), aliás, o que, inclusive é desnecessário, posto que corolário do contrato o cumprimento da avença, sob pena de resolução.

Neste trilhar, observa-se que ambas as parte são inadimplentes quanto ao contrato objeto dos autos, o autor quanto ao pagamento das parcelas avençadas e o réu quanto à implantação do empreendimento, de modo que o pedido de resolução contratual deve ser acolhido, mas não é possível imputar culpa ao réu.

(...)

Como se infere, por meio de todo o conjunto probatório que se produziu, a relação jurídica entre as partes restou devidamente demonstrada, bem como o inadimplemento contratual mútuo, não havendo que se falar, pois, em multa contratual.

Destarte, de rigor a rescisão contratual entre as partes, bem como o retorno ao status quo ante. Analiso, pois, cada um dos valores pleiteados.

(...)

No ponto, observa-se do contrato acostado que a cláusula 2 prevê o recebimento de valores na data da sua assinatura. Não há outros valores comprovados de pagamento da avença. Assim, o autor deve ser restituído do importe de Cz$300.000,00 (trezentos mil cruzeiros) pagos como entrada na data da assinatura do contrato, que devem ser corrigidos monetariamente a partir de tal data e acrescidos de juros contados da citação.

(...)

No que tange aos supostos valores desembolsados para pagamento de IPTU estimados em R$7.500,00, não há qualquer recibo de pagamento nos autos, sendo que os termos de acordo (fls. 20/23) não comprovam o dano, apenas a assunção da responsabilidade pelo pagamento.

(...)

No caso dos autos, no entanto, há a necessidade de prova do dano moral. Isto porque o simples descumprimento de contrato não fomenta responsabilidade indenizatória, o que já se pacificou na jurisprudência. Não se pode atribuir a qualquer mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada a proteção jurídica conferida aos bens imateriais (RESP 215.666 RJ,Rel. Min. César Asfor Rocha, ou ainda, AP 864.747-8, 1º TACSP, Rel Juiz Rui Cascaldi), esclarecendo-se a respeito do tema que:

(...)

In casu, ainda se mostra duvidosa a alegação de danos à personalidade, já que sequer o autor cumpriu sua parte do contrato, pagando as prestações avençadas, o que geraria efetiva expectativa para a aquisição do bem. O fato de ter o autor sofrido dissabor e desgaste com as circunstâncias que compõem a causa de pedir não é suficiente para aviltar os direitos da personalidade.

Veja-se que o dano moral alegado por ele ensejava mais que os documentos acostados aos autos, estes só demonstram a negociação entre as partes, mas não informam nada a respeito dos abalos morais que teria sofrido. E o autor

Documento eletrônico VDA57296802 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:13
Código de Controle do Documento: 5a3f5131-276d-47da-be8b-99d9824b18b5

fundamenta o pedido justamente no descumprimento contratual, sem apontar qualquer outra circunstância.

Assim, se não há danos, não há falar em indenização.

(...)

No caso dos autos, os autores alegam perda da oportunidade de obterem negócios vantajosos com o terreno negociado. Trazem a alegação no campo das ideias, sem qualquer concretude fática. Sequer efetuaram o pagamento integral do preço, não aventaram valor de venda, não trouxeram provas de que efetivamente poderiam ter lucrado com o negócio, enfim, hipoteticamente, supõem que poderiam ter tido lucro futuro com a aquisição frustrada do bem.

No entanto, lembro mais uma vez, que sequer teriam cumprido a sua parcela do negócio jurídico que lhes desse direito à aquisição efetiva do bem imóvel. De tal sorte, sem qualquer razão em suas alegações.

(...)

Por fim, quanto à obrigação de fazer, consistente na transferência de débitos de IPTU para a parte ré, as próprias alegações iniciais indicam que a posse e propriedade do bem imóvel não se encontram com os corréus, posto ter sido alienado o bem, conforme matrícula acostada a fls. 25/26 e, ao que se verifica dos documentos, tendo os autores assumido administrativamente a responsabilidade pelos débitos, devem se socorrer dos meios próprios para solucionar a pendenga (destaques no original).'

Manifesta a clareza com que o Magistrado de Primeiro Grau proferiu a decisão objurgada, analisando minuciosamente as questões, ora deduzidas em grau recursal, em nada infirmadas pelas razões recursais.

(...)." (e-STJ fls. 233/242)

Com efeito, a partir dos fatos e das provas dos autos, o Tribunal de origem entendeu: a) ser incabível a restituição de valores pagos com IPTU; b) que não houve dano moral indenizável e sim mero descumprimento contratual; e c) que não restou configurada a perda de uma chance com a aquisição frustrada do imóvel. Tais conclusões não podem ser revistas por esta Corte diante da incidência da Súmula nº 7/STJ.

Por fim, o recurso também não merece ser conhecido quanto ao dissídio alegado.

Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA.

1. (...)

2. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida assenta-se em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

3. A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea 'c' do permissivo constitucional, nos termos do art. 541, parágrafo único, do CPC/1973 e do art. 255, § 1º, do RISTJ, exige comprovação e demonstração, esta, em

Documento eletrônico VDA57296802 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:13
Código de Controle do Documento: 5a3f5131-276d-47da-be8b-99d9824b18b5

qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos arestos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não sendo bastante a simples transcrição de ementas sem o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.
4. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp 913.875/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/10/2016, DJe de 25/10/2016.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO ATACADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.
1. A ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo a Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.
2. O alegado dissídio jurisprudencial não foi comprovado nos moldes estabelecidos nos artigos 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil de 1973 e 255, parágrafos 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.
3. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp 864.649/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/10/2016, DJe de 7/11/2016.)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa atualizado (e-STJ fl. 243), os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte 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 VDA57296802 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:13
Código de Controle do Documento: 5a3f5131-276d-47da-be8b-99d9824b18b5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.080.951 / SP

Número Registro: 2025/0408343-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10024138120208260126

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LUIS CESAR RIBEIRO
AGRAVANTE	: CAMILA FERNANDA DOS SANTOS RIBEIRO
AGRAVANTE	: ERIKA FERNANDA DOS SANTOS RIBEIRO
AGRAVANTE	: LUIS CESAR RIBEIRO JUNIOR
ADVOGADOS	: ÁLVARO ALENCAR TRINDADE - SP093960
	ANA PAULA NIGRO - SP159017
AGRAVADO	: GIUSEPPE CARMINO AULICINO - ESPÓLIO
AGRAVADO	: AUGUSTA CAMPEDELLI AULICINO - ESPÓLIO
AGRAVADO	: IZABEL AULICINO - INVENTARIANTE
ADVOGADA	: LUCIANA DE AVELAR SIQUEIRA - SP279335

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA58139339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:01:18
Código de Controle do Documento: 8e4e79ce-449f-4ce9-84b5-e06c697d4673

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, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58139339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:01:18
Código de Controle do Documento: 8e4e79ce-449f-4ce9-84b5-e06c697d4673