



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3120296 - GO (2025/0422581-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA
ADVOGADO : MATEUS STEFANI BENITES - SP406940
AGRAVADO : MOISES DE MELO SILVA
AGRAVADO : MONICA LUCIANA DA CUNHA
ADVOGADO : CHIARA LUBICH FERNANDES NETTO XAVIER OLIVEIRA -
GO042360

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. INFRAESTRUTURA. ATRASO. LEGISLAÇÃO DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. FINALIDADE COMERCIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. DESTINATÁRIO FINAL. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. ART. 421 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. 1. A alegação de que o imóvel foi adquirido para fins comerciais não está prequestionada, não tendo sido sequer suscitada em declaratórios, atraindo a incidência da Súmula nº 282/STF. 2. Na hipótese, rever o entendimento da instância ordinária para entender que a parte recorrida não é destinatária final do contrato de compra e venda de loteamento esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ. 3. O art. 421 do Código Civil, além de não estar prequestionado (Súmula nº 282/STF), não tem comando normativo suficiente para infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, tampouco para sustentar a tese defendida pela recorrente, o que configura deficiência de fundamentação do recurso especial, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula nº 284/STF. 4. A divergência jurisprudencial não restou demonstrada, não havendo sequer transcrição de ementas de eventuais acórdãos paradigmas. 5. 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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3120296 - GO (2025/0422581-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA
ADVOGADO : MATEUS STEFANI BENITES - SP406940
AGRAVADO : MOISES DE MELO SILVA
AGRAVADO : MONICA LUCIANA DA CUNHA
ADVOGADO : CHIARA LUBICH FERNANDES NETTO XAVIER OLIVEIRA -
GO042360

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. INFRAESTRUTURA. ATRASO. LEGISLAÇÃO DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. FINALIDADE COMERCIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. DESTINATÁRIO FINAL. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. ART. 421 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. 1. A alegação de que o imóvel foi adquirido para fins comerciais não está prequestionada, não tendo sido sequer suscitada em declaratórios, atraindo a incidência da Súmula nº 282/STF. 2. Na hipótese, rever o entendimento da instância ordinária para entender que a parte recorrida não é destinatária final do contrato de compra e venda de loteamento esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ. 3. O art. 421 do Código Civil, além de não estar prequestionado (Súmula nº 282/STF), não tem comando normativo suficiente para infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, tampouco para sustentar a tese defendida pela recorrente, o que configura deficiência de fundamentação do recurso especial, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula nº 284/STF. 4. A divergência jurisprudencial não restou demonstrada, não havendo sequer transcrição de ementas de eventuais acórdãos paradigmas. 5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por S & J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado:

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE INFRAESTRUTURA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos em ação de rescisão contratual c/c pedido de devolução dos valores pagos e danos morais, decorrente de atraso na entrega de infraestrutura do loteamento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Determinar se: (i) a relação jurídica estabelecida deve ser regida pelo Código de Defesa do Consumidor; (ii) há possibilidade de retenção de valores pagos pelo comprador; (iii) configura-se o dano moral; (iv) cabe a inversão da multa contratual em desfavor da vendedora; (v) os valores de comissão de corretagem devem ser restituídos; e (vi) qual o termo inicial de incidência de correção monetária e juros de mora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A relação jurídica estabelecida configura relação de consumo, nos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, pois presentes as figuras do prestador de serviços e do consumidor.

4. A responsabilidade do fornecedor de serviços nas relações de consumo tem natureza objetiva, cabendo ao consumidor demonstrar apenas a ocorrência do defeito, o dano sofrido e o nexo de causalidade.

5. A construtora não demonstrou que o atraso na execução do serviço decorreu de culpa exclusiva de terceiro, caso fortuito ou força maior, sendo o descumprimento contratual incontroverso.

6. Havendo culpa exclusiva do promitente vendedor, deve ocorrer a imediata restituição da integralidade das parcelas pagas pelo promitente comprador, conforme Súmula 543 do STJ.

7. O Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar o Tema 971, autorizou a inversão da cláusula penal moratória em detrimento do construtor/vendedor quando este for inadimplente.

8. O atraso injustificado na entrega da infraestrutura básica do loteamento ultrapassa o mero aborrecimento, caracterizando dano moral indenizável pela frustração da expectativa de usufruir do imóvel. 9. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, a correção monetária deve incidir sobre cada desembolso e os juros de mora a partir da citação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso conhecido e parcialmente provido apenas para reduzir o valor da indenização por danos morais.

Tese de julgamento:

1. A relação entre o comprador de imóvel e a empresa loteadora caracteriza relação de consumo.

2. A frustração da expectativa do contrato do imóvel aliada à impossibilidade de entrega da obra no prazo ajustado constitui dano moral indenizável.

3. Na hipótese de resolução de contrato por culpa exclusiva do promitente vendedor, deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas.

4. É possível a inversão da cláusula penal prevista originalmente apenas em benefício da construtora." (e-STJ fls. 658/659)

No recurso especial (e-STJ fls. 685/694), a recorrente alega, além divergência jurisprudencial, violação dos arts. 2º do Código de Defesa do Consumidor e 421 do Código Civil.

Aduz que houve equívoco no enquadramento da relação jurídica como consumerista ante a inexistência de prova de destinação final, visto que o imóvel poderia ser destinado para edificações unifamiliares e comércio.

Sustenta que, ao aplicar a legislação do consumidor, o acórdão recorrido teria inviabilizado a incidência das regras civis sobre contratos e desconsiderado cláusulas livremente pactuadas, especialmente quanto à retenção parcial de valores e à possibilidade de parcelamento, apesar de inexistirem vícios na formação do contrato e de a rescisão ter decorrido da iniciativa dos recorridos.

Ao final, requer o provimento do recurso.

Após o decurso do prazo legal para a apresentação das contrarrazões (e-STJ fl. 717), o recurso foi inadmitido na origem, sobrevindo a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

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

A insurgência não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual c/c pedido de devolução dos valores pagos e danos morais ajuizada por Moisés de Melo Silva e Mônica Luciana da Cunha em desfavor de S & J Consultoria e Incorporação Ltda. e J. Virgílio Lançamentos de Imóveis Ltda., em razão de atraso na entrega das obras de infraestrutura (água, energia, pavimentação e piqueteamento) de lote adquirido no Residencial Portal do Lago I, cuja conclusão fora contratualmente prevista para 24 meses a partir de 13/3/2012 (prazo final em 13/3/2014).

O magistrado de primeiro grau de jurisdição julgou parcialmente procedentes os pedidos, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para resolver o contrato de compromisso de compra e venda e condenar a ré à restituição imediata dos valores pagos, com juros de mora a partir da citação e correção monetária a partir de cada desembolso, conforme Código Civil, ao pagamento de multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor da venda do imóvel, atualizada pelo IPCA, entre a assinatura e a rescisão, nos termos da cláusula 15ª do contrato e ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com juros de mora de 1% (um por cento) e correção monetária a partir da sentença.

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação da S & J Consultoria e Incorporação Ltda. apenas para reduzir o valor dos danos morais para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), mantendo os demais pontos da sentença.

Irresignada, busca a recorrente a reforma do julgado.

De início, em relação ao art. 2º do CDC, o Tribunal de origem reconheceu que a relação jurídica estabelecida entre os compradores do lote e a empresa loteadora é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, por se amoldar aos conceitos de consumidor e fornecedor, passando ao largo de o imóvel ter sido adquirido para fins de comércio, sequer foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar omissão porventura existente.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento em relação à destinação do imóvel, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

A propósito:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDO COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 26 E 29 DA LEI 10.931 E 789 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ATRAÇÃO DO ENUNCIADO 282/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO."

(EDcl no REsp 1.789.134/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 3/12/2020 - grifou-se.)

De todo modo, mesmo que referido óbice fosse superável, ainda assim não assistiria razão à recorrente.

Isso porque, quanto à caracterização da relação de consumo, consoante o art. 2º do CDC, consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza, como destinatário final, produto ou serviço oriundo de um fornecedor.

Desse modo, segundo a teoria subjetiva ou finalista, adotada pela Segunda Seção desta Corte Superior, destinatário final é aquele que ultima a atividade econômica, isto é, que retira de circulação do mercado o bem ou o serviço para consumi-lo, suprimindo uma necessidade ou satisfação própria.

Por isso fala-se em destinatário final econômico (e não apenas fático) do bem ou serviço, haja vista que não basta ao consumidor ser adquirente ou usuário, mas deve haver o rompimento da cadeia econômica com o uso pessoal, a impedir, portanto, a reutilização dele no processo produtivo, seja na revenda, no uso profissional, na transformação por meio de beneficiamento ou montagem ou em outra forma indireta. A relação de consumo (consumidor final) não pode ser confundida com relação de insumo (consumidor intermediário).

Todavia, cumpre ressaltar que a teoria finalista pode ser mitigada em alguns casos, quando comprovada a vulnerabilidade técnica, jurídica ou econômica da pessoa física ou jurídica adquirente, ainda que integre o serviço ou o produto adquirido nas suas próprias atividades econômicas, a exemplo de autônomos, microempresas e empresários individuais (REsp 1.266.388/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 17/2/2014).

Nesse cenário, verificar se a parte recorrida é ou não destinatária final do imóvel demanda o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, a atrair a incidência da Súmula nº 7/STJ.

Por fim, em relação ao art. 421 do Código Civil, verifica-se que, além de não estar prequestionado (Súmula nº 282/STF), referido preceito legal não tem comando normativo suficiente para infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, tampouco para sustentar a tese defendida pelo recorrente, o que configura deficiência de fundamentação do recurso especial, atraindo o óbice da Súmula nº 284/STF.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, § 2º, DO CPC. PROVEITO ECONÔMICO. PARCIAL PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem dirimiu fundamentadamente a controvérsia, sem incorrer em omissão, obscuridade, contradição ou erro material.

2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.

3. É deficiente a argumentação do recurso especial que se sustenta em dispositivo de lei que não contém comando normativo capaz de infirmar os fundamentos do acórdão recorrido. Incidência da Súmula n. 284 do STF.

(...)

6. Agravo interno parcialmente provido."

(AgInt no AREsp 2.103.614/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022 - grifou-se.)

Por fim, o dissídio jurisprudencial não restou demonstrado, sequer houve a transcrição de ementa de eventual acórdão paradigma.

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 condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 18% (dezoito 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.120.296 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0422581-5

Número de Origem:

02992611620158090029 29926116 2992611620158090029

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA

ADVOGADO : MATEUS STEFANI BENITES - SP406940

AGRAVADO : MOISES DE MELO SILVA

AGRAVADO : MONICA LUCIANA DA CUNHA

ADVOGADO : CHIARA LUBICH FERNANDES NETTO XAVIER OLIVEIRA -
GO042360

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu 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.

Brasília, 22 de junho de 2026