



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3095244 - MT (2025/0430260-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
DAVID BRUNINI MALERBO - SP469901
AGRAVADO : JAIR DOURADO AMORIM
ADVOGADA : MARIA ISABEL AMORIM PEREIRA PORTELA - MT007387B

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE DO ACÓRDÃO ESTADUAL NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283/STF.
2. A incidência da Súmula 283 do STF na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice para a análise do apontado dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.
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 QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3095244 - MT (2025/0430260-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
DAVID BRUNINI MALERBO - SP469901
AGRAVADO : JAIR DOURADO AMORIM
ADVOGADA : MARIA ISABEL AMORIM PEREIRA PORTELA - MT007387B

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE DO ACÓRDÃO ESTADUAL NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283/STF.
2. A incidência da Súmula 283 do STF na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice para a análise do apontado dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão exarada pela il. Vice-Presidência do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso (TJ-MT), que inadmitiu seu recurso especial.

Por sua vez, o apelo nobre foi manejado com arrimo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional em face de v. acórdão assim ementado (fls. 311-312):

"APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA – REJEIÇÃO – DESNECESSIDADE DE PROVA TESTEMUNHAL - COMPRA E VENDA DE LOTE (PAQUE ROSA BORORO) – INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – CULPA DA VENDEDORA PELO ATRASO NA OBRA – DANO MORAL CONFIGURADO – SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO ABORRECIMENTO - PRETENSÃO DE RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS – INVIABILIDADE IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE IPTU APÓS A RESCISÃO DO CONTRATO (NATUREZA “PROPTER REM”) - DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES COM INCIDÊNCIA DE JUROS A PARTIR DO

TRÂNSITO EM JULGADO – INVIABILIDADE EIS QUE A CULPA FOI EXCLUSIVA DA VENDEDORA DO LOTE – INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO – SENTENÇA MANTIDA – APELO DESPROVIDO.

Deve ser rejeitada a preliminar de cerceamento de defesa, quando presentes elementos de prova suficientes à formação do livre convencimento motivado o Magistrado sentenciante, mostrando-se desnecessária a produção de prova testemunhal requerida.

Constatando-se a culpa exclusiva do vendedor em relação ao atraso injustificado, tendo-se em vista a data de encerramento do empreendimento e o contrato firmado, é viável a devolução dos valores pagos, sem qualquer retenção.

É cabível a fixação de dano moral em situação de atraso injustificado da empresa de empreendimentos imobiliários, de modo que a situação ultrapassa o mero aborrecimento e acarreta abalo emocional importante à parte consumidora/apelada.

“(…) 3. Ocorrida a rescisão contratual e o retorno ao status quo ante, o imóvel volta ao patrimônio da vendedora, não é cabível a retenção de valores a título de IPTU, que constitui tributo de natureza propter rem, desde que haja débitos anteriores ao reconhecimento da rescisão. (...) (N. U 1000275-69.2021.8.11.0015, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, NILZA MARIA POSSAS DE CARVALHO, Primeira Câmara de Direito Privado, Julgado em 14/03/2023, Publicado no DJE 16/03/2023)”.

Os juros de mora em contrato rescindido por culpa exclusiva do vendedor devem incidir desde a citação, eis que o julgado do colendo Superior, no RESp 1740911/DF, pelo rito de repetitivo (Tema 1002), diz respeito a rescisão do contrato de compra e venda imotivada pelo comprador.”

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (vide acórdão às fls. 360-370).

Nas razões do apelo nobre (fls. 371-384), KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 393, 396, 421 e 422 do Código Civil, sob o argumento, entre outros, de que ***"não houve atraso na entrega do empreendimento, pois, restou totalmente comprovado nos autos que o TVO foi devidamente emitido em dezembro/2019, ou seja, desde essa data não há qualquer impedimento para construção no local. Sendo assim, após a emissão do TVO, a compradora, ora Recorrida, já poderia solicitar a autorização perante os órgãos públicos para iniciar a edificação no local, no entanto, assim não fez por opção própria, pois na época não havia nenhum impedimento para construção no local"*** (fl. 374 - destaques no original)..

Aduz, também, que ***"o V. Acórdão fora proferido de forma totalmente genérica, sendo que não foi analisada as datas dos fatos e/ou o caso de forma individual, visto que o contrato ora discutido foi firmado meses antes da regularização do empreendimento (2019). Assim, qual foi a inadimplência da Recorrente? NENHUMA!!! Nobres Julgadores, nota-se que referido empreendimento conta com ampla e completa infraestrutura, atualmente 100% (cem por cento) concluído e apto a receber construções, possuindo inclusive moradores"*** (fl. 374 - destaques no original).

Assevera que ***"O EMPREENDIMENTO ESTÁ COMPLETAMENTE CONCLUÍDO E APTO A RECEBER CONSTRUÇÃO!!! Portanto, a alegação de inexecução do contrato por parte da Promitente Vendedora, ora Recorrente, não condiz totalmente com a realidade e deve ser relativizada, para ao final ser afastada veemente a restituição integral dos valores pagos"*** (fl. 377 - destaques no original).

Defende, ainda, que "*deveria ser aplicado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que vem aplicando a retenção dos valores pagos pelo promitente comprador em 25% pela vendedora, a casos idênticos ao ora em análise*" (fl. 379 - destaques no original).

Alega que "*o Recorrido nada comprova nos autos de que de fato tentou iniciar os trâmites para edificar no lote adquirido. Ademais, podemos observar por analogia o entendimento jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no sentido de que é indevida a fixação de multa ajustada apenas para a hipótese de mora do comprador; devendo ser afastada a aplicação da penalidade por equidade*" (fl. 381 - destaques no original).

Intimado, JAIR DOURADO AMORIM apresentou contrarrazões (fls. 445-452), pelo desprovimento do recurso.

O apelo nobre foi inadmitido (decisão às fls. 453-458), motivando o manejo do agravo em recurso especial (fls. 459-474) em tela.

Também foi oferecida contraminuta (fls. 477-480), pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O apelo não merece prosperar.

No caso, o eg. TJ-MT fundamentou-se expressamente no art. 475 do Código Civil para manter a responsabilidade civil da ora agravante, conforme v. acórdão do qual se transcreve o seguinte excerto do v. acórdão estadual (fls. 420-422):

"Os pontos de insurgência em relação à sentença são os seguintes:

- Alegação de culpa exclusiva da Autora/Apelada/Compradora quanto à rescisão do contrato.

Direto ao ponto. Vê-se dos autos que o atraso por parte da empresa de empreendimentos imobiliários é incontestável.

Diferentemente do alegado pela Apelante, o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda foi firmado entre os litigantes, em setembro/2014, envolvendo o Lote 21, da Quadra 63 do Loteamento Rosa Bororo. Constata-se que não foi entregue a obra no prazo assinalado, eis que o empreendimento foi entregue há mais de 03 anos do estipulado, salientando-se que o pedido de rescisão (distrato) foi formulado em 2017, devendo ser reconhecida, portanto, a culpa da construtora.

Não há também qualquer menção de inadimplemento por parte do autor/apelado antes do imbróglgio causado, e do qual o Autora/Apelado não deu causa (ajuizamento de Ação Civil Pública pelo MPE, acarretando o embargo das obras do empreendimento).

Destaca-se que, em setembro/2014, houve determinação de suspensão de todas as obras que estavam sendo realizadas, e também a suspensão de divulgações midiáticas no intuito de comercializar os imóveis, a fim de evitar prejuízos a terceiros.

Também é fato incontroverso que somente no final do primeiro semestre de 2018 é que houve acordo homologado com o Ministério Público para a continuidade do empreendimento, o que demonstra que a aquisição se deu logo depois de período de turbulência, envolvendo o empreendimento, a imobiliária e os entes públicos.

Portanto, procede a tese adotada pela sentença, que fundamentou o atraso unilateral e inquestionável da imobiliária, devendo, portanto, suportar o ônus do inadimplemento e da rescisão não motivada pelo comprador.

Cinge-se a controvérsia, portanto, ao não cumprimento, por parte da vendedora, dos termos ajustados contratualmente, especificamente o prazo para conclusão de obras de infraestrutura.

Nesse contexto, as alegações defensivas, para além de genéricas, pois não enfrentado de maneira específica o descumprimento do pacto negocial, revelam nítida confissão ficta. Assim, tem-se que é pertinente a inversão do ônus da prova.

Ademais, constata-se a inobservância do ônus da impugnação especificada (CPC, 336 e 341).

No processo civil é proibida a contestação genérica, isto é, por negação geral. Pelo princípio do ônus da impugnação especificada, cabe ao réu impugnar um a um os fatos articulados pelo autor na petição inicial.

Frise-se, não foi informada a data real de concreção das obras e nem houve insurgência específica quanto ao compromisso de entregá-las ainda em 2018, conforme documentos juntados pelo autor, inclusive com divulgação em redes sociais. De igual modo, tampouco foi noticiada qualquer circunstância extraordinária ou imprevisível capaz de justificar o atraso, quiçá eventual inadimplemento contemporâneo do requerente ao período previsto para conclusão do empreendimento. E sendo assim, não há como imputar ao comprador o ônus de suportar o atraso na realização das obras, revelando-se exclusivamente da demandada a culpa pelo descumprimento contratual, à luz do disposto no art. 475, CC.

Assim, correta foi a rescisão do contrato, impondo-se à parte requerida a restituição dos valores pagos pelo requerente, impondo-se à parte ré a restituição dos valores pagos pelo requerente, sobre os quais deverá incidir correção monetária desde o desembolso de cada parcela, tendo em vista que não pode ser imputada ao comprador à causa pela rescisão do contrato, não havendo falar em aplicação das multas, cláusulas e encargos moratórios e penais previstos no contrato, em seu desfavor." (g. n.)

Por sua vez, o apelo nobre, ao apontar tão somente ofensa aos arts. 393, 396, 421 e 422 do Código Civil, deixou de impugnar a fundamentação referente à exegese do art. 475 do mesmo *Codex*, a qual é suficiente para a manutenção do v. acórdão estadual. Assim, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 283/STF. Nesse sentido, destacam-se:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. COMPOSSE. ESBULHO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PROVEITO ECONÔMICO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO. (...)

5. A ausência de impugnação específica aos fundamentos do acórdão recorrido justifica a aplicação da Súmula n. 283 do STF. (...)"

(AgInt no AREsp n. 2.481.960/MT, relator **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 12/2/2025, DJEN de 20/2/2025 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. EXPURGOS INFLACIONÁRIOS. POUPANÇA. PERÍCIA. NECESSIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CÁLCULO DO CREDOR. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. (...)

4. Ausência de impugnação específica a fundamento do acórdão recorrido atraindo a incidência, por analogia, da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 2.145.154/SC, relatora **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024 -g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 319, IV, DO CPC. INÉPCIA DA INICIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 17 DO CPC. SÚMULA N. 283 DO STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO POR OUTROS FUNDAMENTOS. (...)

4. A ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido suficientes, por si sós, para a manutenção do julgado acarreta a incidência da Súmula n. 283 do STF.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.664.039/MS, relator **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 29/11/2024 - g. n.)

Melhor sorte não socorre o recurso pela divergência pretoriana.

Com efeito, a iterativa jurisprudência desta eg. Corte é no sentido de que a incidência da Súmula 283/STF também obsta o apelo nobre pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

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

E, quanto ao ônus de sucumbência recursal, em observância ao art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.095.244 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0430260-9

Número de Origem:
10169334420208110003

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

DAVID BRUNINI MALERBO - SP469901

AGRAVADO : JAIR DOURADO AMORIM

ADVOGADA : MARIA ISABEL AMORIM PEREIRA PORTELA - MT007387B

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026