



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3122672 - ES(2025/0475286-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO : ALINE CRISTINA SILVA DOS ANJOS
ADVOGADOS : LAYLA DOS SANTOS FREITAS - ES025840
WELLINGTON COSTA FREITAS - ES004121

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. LEGITIMIDADE PASSIVA. INCIDÊNCIA DO CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A ausência de apreciação, pelo Tribunal de origem, do conteúdo normativo dos dispositivos legais indicados no recurso especial, sem oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento da matéria por falta de prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.
2. O reconhecimento, pelo Tribunal de origem, da legitimidade passiva de empresa que participa ativamente do empreendimento, à luz da teoria da aparência, é matéria fática insuscetível de revisão em recurso especial, em razão da Súmula 7/STJ.
3. Nos termos da Súmula 543/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 vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"*.
4. É aplicável a Súmula 83/STJ quando o acórdão recorrido se encontra em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, o que obsta o conhecimento do recurso especial pelas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao 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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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 abril de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3122672 - ES(2025/0475286-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO : ALINE CRISTINA SILVA DOS ANJOS
ADVOGADOS : LAYLA DOS SANTOS FREITAS - ES025840
WELLINGTON COSTA FREITAS - ES004121

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. LEGITIMIDADE PASSIVA. INCIDÊNCIA DO CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A ausência de apreciação, pelo Tribunal de origem, do conteúdo normativo dos dispositivos legais indicados no recurso especial, sem oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento da matéria por falta de prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.
2. O reconhecimento, pelo Tribunal de origem, da legitimidade passiva de empresa que participa ativamente do empreendimento, à luz da teoria da aparência, é matéria fática insuscetível de revisão em recurso especial, em razão da Súmula 7/STJ.
3. Nos termos da Súmula 543/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 vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"*.
4. É aplicável a Súmula 83/STJ quando o acórdão recorrido se encontra em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, o que obsta o conhecimento do recurso especial pelas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e GRAN VIVER URBANISMO S/A contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição

Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – LOTEAMENTO – ATRASO NA ENTREGA – ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA - INCIDÊNCIA DO CDC – RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA PELA RESCISÃO – DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES – JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO – DANO MORAL - INOCORRÊNCIA - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1 – Incide o CDC no caso, pois, em se tratando de inadimplemento da vendedora, não há falar em aplicação do Tema 1.095 do STJ, que versa sobre o descumprimento contratual do devedor/comprador.

2 - A despeito das disposições acerca da irrevogabilidade e irretratabilidade, a jurisprudência do STJ há muito reconhece, à luz do CDC, o direito potestativo do consumidor de promover ação de rescisão contratual para restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante.

3 - Assim, considerando a responsabilidade das apelantes pela rescisão, deve ser mantido o entendimento do juízo a quo que determinou o integral reembolso das parcelas, porquanto o alegado excesso de chuvas e o inadimplemento de outros adquirentes configuram situações previsíveis e que fazem parte da atividade desenvolvida, já sendo abarcadas pela comumente denominada “cláusula de tolerância”.

4 - Ainda, não há falar em incidência dos juros de mora somente após o trânsito em julgado, cabível apenas nas hipóteses de rescisão decorrente da inadimplência dos promitentes compradores, mostrando-se escorreito o comando sentencial que fixou a data da citação como termo a quo.

5 - Acerca dos danos extrapatrimoniais, assiste razão às recorrentes, não cuidando a autora de demonstrar que a rescisão do contrato de compra e venda do lote configurou situação excepcional, capaz de lesar os seus direitos da personalidade.

6 - Recurso conhecido e parcialmente provido.” (e-STJ, fl. 702)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em suas razões recursais, as agravantes alegam violação aos arts. 17 do CPC; 50, 264, 265, 421, 422, 475 e 884 do CC; 28, § 2º, do CDC; 26 e 27 da Lei 9.514/1997.

Sustentam que:

i) há ilegitimidade passiva de uma das rés, pois o contrato teria sido firmado exclusivamente com a outra empresa, o que afastaria sua participação no polo passivo.

ii) houve indevida imputação de grupo econômico e de solidariedade entre as empresas, pois seriam pessoas jurídicas autônomas, sem controle, confusão patrimonial ou abuso que justificasse responsabilização conjunta.

iii) na remota hipótese de reconhecimento de grupo societário, a responsabilidade deveria ser apenas subsidiária, com benefício de ordem, exigindo-se a prévia excussão da devedora principal.

iv) há inaplicabilidade do regime consumerista ao caso e prevalece o rito específico da legislação de alienação fiduciária, inclusive quando configurada a quebra antecipada do contrato pelo adquirente, impondo a observância do procedimento próprio para resolução e devolução de valores.

v) houve desrespeito às cláusulas contratuais que preveem retenção parcial em caso de rescisão por culpa do comprador, com afronta aos princípios da obrigatoriedade dos contratos e da boa-fé, além de ocasionar enriquecimento sem causa do adquirente.

Não foram ofertadas contrarrazões.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a autora alegou que firmara contrato de promessa de compra e venda de unidade em loteamento com as rés e que estas descumpriram o prazo de entrega das obras de infraestrutura, frustrando seu projeto de vida. Em razão do inadimplemento, propusera ação de rescisão contratual cumulada com restituição das parcelas pagas e indenização por danos morais.

A sentença julgara procedentes os pedidos principais, rescindira o contrato e condenara as rés a restituírem integralmente os valores pagos pela autora (R\$ 38.535,42), devidamente atualizados, além de fixar indenização por danos morais em R\$ 5.000,00 (e-STJ, fls. 741-741).

No acórdão, o Tribunal de Justiça conheceu e dera parcial provimento à apelação das rés, afastando a condenação por danos morais, mantendo a incidência do Código de Defesa do Consumidor, a legitimidade passiva da Gran Viver Urbanismo S.A., a devolução integral das parcelas pagas em razão da culpa das vendedoras e os juros de mora a partir da citação (e-STJ, fls. 702-710).

No recurso especial, a parte recorrente sustenta violação aos arts. 17 do CPC; 50, 264, 265, 421, 422, 475 e 884 do CC; 28, § 2º, do CDC; e 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

Contudo, o recurso em apelo não merece prosperar.

Inicialmente, a parte recorrente alegou violação aos arts. 50, 264 e 265 do Código Civil, sob o argumento de inexistência de grupo econômico entre as sociedades e de ausência de solidariedade, sustentando não haver relação de controle, confusão patrimonial ou abuso, tampouco podendo a solidariedade ser presumida ou decorrer automaticamente; ademais, apontou ofensa ao art. 28, § 2º, do CDC, ao defender que, ainda que reconhecido eventual grupo societário, a responsabilidade das empresas integrantes seria apenas subsidiária, com observância do benefício de ordem.

Verifica-se, todavia, que seu conteúdo normativo não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, tampouco foram opostos embargos de declaração para sanar eventual omissão. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). SÚMULA 83/STJ. ARTIGOS 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. DEFICIÊNCIA NA CONCEPÇÃO DO PROJETO DA OBRA. CAUSALIDADE ADEQUADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

ARTIGO 884 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULAS 282 E 356/STF. ART. 1.026 DO CPC/15 OMISSÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIA INADEQUADA. NÃO PROVIDO.

1. Não há falar-se em omissão ou falta de justificativa adequada nos casos em que o Tribunal de origem resolve a controvérsia na extensão da matéria devolvida.

2. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção está sujeita ao prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

Súmula 83/STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

5. O agravo interno não é o recurso cabível (adequado) para apontar suposta omissão da decisão agravada. Precedentes.

6. Agravo interno a que se nega provimento.”

(AgInt no AREsp n. 2.506.495/MG, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025, g.n.)

No tocante à alegada violação aos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, a parte recorrente sustenta que, por se tratar de contrato garantido por alienação fiduciária e diante do alegado “inadimplemento antecipado” do adquirente, a resolução contratual deveria observar o procedimento específico previsto na legislação especial, com o afastamento da incidência do Código de Defesa do Consumidor.

No presente caso, o acórdão recorrido consignou expressamente a incidência do Código de Defesa do Consumidor à hipótese, destacando que, tratando-se de inadimplemento da vendedora, não se aplica o Tema 1.095 do STJ, o qual versa sobre o descumprimento contratual pelo devedor/comprador. Ressaltou, ainda, que não há óbice à revisão das cláusulas contratuais quando configurada afronta aos preceitos do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

Referido entendimento harmoniza-se com a orientação desta Corte, no sentido de que as disposições da Lei 9.514/1997 incidem quando o fiduciante deixa de adimplir, total ou parcialmente, a obrigação e é regularmente constituído em mora (AgRg no Ag 550.820/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 17/3/2011, DJe de 23/3/2011), circunstância que, cumpre destacar, não se verificou na hipótese dos autos.

Avançando, a recorrente sustenta violação ao art. 17 do Código de Processo Civil, sob o argumento de ilegitimidade passiva da GRAN VIVER URBANISMO S/A, sob o fundamento de que o contrato teria sido celebrado exclusivamente com CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, razão pela qual defende a sua exclusão do polo passivo da demanda.

No caso, o acórdão recorrido registrou que o loteamento foi anunciado como empreendimento da GRAN VIVER URBANISMO S/A e que os contatos por *e-mail* utilizavam domínio vinculado à referida empresa, afastando a alegação de ilegitimidade. Destacou, ainda, que já há entendimento na Corte estadual no sentido de que, embora não conste formalmente como promitente-vendedora, sua participação ativa no empreendimento, evidenciada por materiais publicitários e pelo compartilhamento de endereço com a CIDADE VERDE SERRA

EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, autoriza a aplicação da teoria da aparência, reconhecendo-se, assim, sua legitimidade passiva e responsabilidade solidária. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do *decisum*:

"As apelantes sustentam a ilegitimidade da GRAN VIVER URBANISMO S. A. para figurar no polo passivo da ação, ao argumento de que o contrato de compra e venda foi firmado com a CIDADE VERDE EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS.

Não obstante, o loteamento é anunciado como um empreendimento da GRAN VIVER URBANISMO S. A. (fls. 27/32), bem como nos documentos colacionados aos autos constam que os contatos realizados via e-mail se davam por meio do domínio cobranca@granviver.com.br, o que afasta tal alegação.

A esse respeito, é firme a jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça:

ACÓRDÃO EMENTA: APELAÇÃO CIVIL – RESCISÃO CONTRATUAL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – LOTEAMENTO NÃO ENTREGUE – LEGITIMIDADE GRAN VIVER S/A – MATERIAIS PUBLICITÁRIOS – SEDE NO MESMO ENDEREÇO DA CIDADE VERDE – ILEGITIMIDADE DO BANCO SEMEAR MANTIDA – AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE APONTAM A PARTICIPAÇÃO DO BANCO NO EMPREENDIMENTO – JUROS DE MORA – CITAÇÃO – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Com relação à empresa Gran Viver Urbanismo S/A., apesar de não constar como promitente vendedora, os materiais publicitários no local e disponíveis no próprio sítio eletrônico do empreendimento denotam que esta possui participação ativa no loteamento em comento, integrando, desta forma, a cadeia produtiva. Também é de se notar que a Gran Viver Urbanismo S/A. está sediada no mesmo endereço da Cidade Verde Empreendimentos Imobiliários S/A., consoante das procurações colacionadas nas fls. 236 e 237, o que reforça a teoria da aparência. Legitimidade e responsabilidade solidária reconhecida. 2.(...). Data: 27/Sep/2023. Órgão julgador: 1ª Câmara Cível. Número: 0005197-55.2021.8.08.0048. Magistrado: JULIO CESAR COSTA DE OLIVEIRA. Classe: APELAÇÃO CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES. Dano moral. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. I – Resta consolidado nesta Corte o entendimento de que, no âmbito dos contratos firmados com os consumidores para a venda de terrenos do loteamento Cidade Verde Serra, figura a Gran Viver Urbanismos S/A como parte legítima para figura no polo passivo, pois é a entidade que atua majoritária/controladora da Contratante, compôs toda campanha publicitária na venda dos lotes, dispondo de seu nome para atrair consumidores para o negócio, sendo claro nesse sentido o material probatório acostado na exordial. II -(...). Data: 27/Jun/2024. Órgão julgador: 3ª Câmara Cível. Número: 0016018-89.2019.8.08.0048. Magistrado: JORGE HENRIQUE VALLE DOS SANTOS. Classe: APELAÇÃO CÍVEL. Assunto: Provas em geral" (e-STJ Fl.705-706)

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos pretendidos pela parte recorrente - para que seja reconhecida a sua ilegitimidade passiva, com a consequente exclusão do polo passivo da demanda - demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 desta Corte.

Ademais, no tocante à alegada violação aos arts. 421, 422, 475 e 884 do Código Civil, a parte recorrente sustenta afronta aos princípios do *pacta sunt servanda* e da boa-fé objetiva, sob o argumento de que foi determinada a devolução integral dos valores pagos, embora o contrato prevísse cláusula de retenção em caso de rescisão por culpa do comprador, afirmando que tal providência implicaria enriquecimento sem causa do recorrido.

No caso, o acórdão recorrido consignou que, embora o contrato prevísse irrevogabilidade, a jurisprudência do STJ, à luz do CDC, assegura ao consumidor o direito à rescisão com restituição das parcelas pagas, admitida retenção apenas quando não houver culpa do vendedor. Concluiu, contudo, que a rescisão decorreu de responsabilidade das apelantes, sendo o excesso de chuvas e o inadimplemento de terceiros riscos inerentes à atividade e não comprovados nos autos. Assim, determinou a restituição integral dos valores, nos termos da Súmula 543 do STJ. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do *decisum*:

"No caso, a despeito das disposições acerca da irrevogabilidade e irretratabilidade, a jurisprudência do STJ há muito reconhece, à luz do CDC, o direito potestativo do consumidor de promover ação de rescisão contratual para restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa, de outro lado, o direito de reter parcela do montante.

Assim, considerando a responsabilidade das apelantes pela rescisão, deve ser mantido o entendimento do juízo a quo que determinou o integral reembolso das parcelas, porquanto o alegado excesso de chuvas e o inadimplemento de outros adquirentes configuram situações previsíveis e que fazem parte da atividade desenvolvida, sendo abarcadas pela usualmente denominada "cláusula de tolerância".

E mais: sequer cuidaram as apelantes de comprovar, minimamente, tais fatos, de modo que não constam dos autos elementos de convicção necessários à reforma da sentença.

Desse modo, devida a restituição integral dos valores adimplidos como prescreve a Súmula nº 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 vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento." (e-STJ, fl. 708)

Com efeito, ao contrário do que sustenta o recorrente, o entendimento adotado no *decisum* encontra respaldo na jurisprudência desta Corte, segundo a qual, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, é devida a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador, de forma integral quando configurada culpa exclusiva do promitente-vendedor/construtor, ou parcial, caso o desfazimento tenha ocorrido por iniciativa do adquirente. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. SÚMULA 543/STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento preconizado na Súmula 543 desta Corte: "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 vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

2. No caso, houve reformatio in pejus no acórdão que alterou a base de cálculo dos lucros cessantes fixada na sentença, mesmo sem recurso da parte autora.

3. Agravo interno parcialmente provido, apenas para restabelecer a base de cálculo dos lucros cessantes fixada na sentença.

(AgInt no AREsp n. 2.388.362/AM, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. REVISÃO DA CULPABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PAGO. SÚMULA 543/STJ. DANOS MORAIS. MORA POR PERÍODO EXPRESSIVO. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 543/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 vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

2. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso na entrega do imóvel foi superior a 8 (oito) anos após o prazo de tolerância.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.944.582/MT, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RELAÇÃO CONSUMERISTA. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS DEVE SER REALIZADA DE FORMA INTEGRAL. SÚMULA N. 543/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta ao art. 1.022, I e II, do CPC, quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. 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 vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (Súmula 543/STJ).

4. Inadmissível o conhecimento do recurso quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ.

5. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

III. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial desprovido.

(AREsp n. 2.800.993/MS, relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)

Dessa forma, o eg. Tribunal de origem julgou em conformidade com o entendimento do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ, a qual é aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Havendo prévia fixação de honorários advocatícios sucumbenciais pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.122.672 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0475286-3

Número de Origem:

00170875920198080048 170875920198080048

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

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 : CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

AGRAVANTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A

ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

AGRAVADO : ALINE CRISTINA SILVA DOS ANJOS

ADVOGADOS : LAYLA DOS SANTOS FREITAS - ES025840

WELLINGTON COSTA FREITAS - ES004121

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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, 13 de abril de 2026