SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3196354 - RS (2026/0081842-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	VITOR PEREIRA DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	DAIANE PETER
ADVOGADA	:	KARINA PEREIRA DE CARVALHO - RS120842
AGRAVADO	:	HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE S.A
ADVOGADOS	:	LUCIO LAUSER MORAES - RS058719
		MARIA CRISTINA ZANETTI HORTA - RS059508
TERC INTER	:	MARIZETE POTENZA

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO POR INADIMPLEMENTO EM LOTEAMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade fundada nas Súmulas n. 282, 356 do STF, 7 e 5 do STJ.
2. A controvérsia trata de ação de resolução contratual, restituição de valores e lucros cessantes por atraso na infraestrutura de loteamento.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação, fixando lucros cessantes, mantendo o indeferimento da resolução contratual por ausência de vínculo direto com a loteadora; embargos de declaração rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 26-A da Lei n. 6.766/1979, quanto à justa causa para rescisão por ausência de informações essenciais; (ii) saber se houve violação do art. 31 da Lei n. 6.766/1979, quanto à sucessão da posição contratual e seus efeitos perante o loteador; (iii) saber se houve violação do art. 32 da Lei n. 6.766/1979, quanto à resolução após constituição em mora por atraso na obra; (iv) saber se houve violação do art. 475 do CC, quanto à opção entre cumprimento com perdas e danos ou resolução; (v) saber se houve violação do art. 483 do CC, quanto à compra e venda de coisa futura sem entrega

Documento eletrônico VDA61051833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/10/2026 15:43:05
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: fb0b1bab-66af-436c-b37d-6009948da992

no prazo; e (vi) saber se há divergência com o REsp n. 1.036.530/SC quanto à cessão da posição contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 31 da Lei n. 6.766/1979, porque o acórdão recorrido reconheceu a sucessão dos autores na posição jurídica do adquirente originário para fins indenizatórios e, contraditoriamente, afastou o exame do pedido resolutório por inexistência de relação contratual direta, relativamente à extensão integral dos efeitos do trespasse no contrato de loteamento.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo conhecido e recurso especial provido.

Tese de julgamento: "1. O art. 31 da Lei n. 6.766/1979 assegura a continuidade da posição jurídica do adquirente por trespasse, vedada a restrição de seus efeitos apenas à indenização quando reconhecida a sucessão, impondo-se o exame do pedido resolutório."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, arts. 26-A, 31 e 32; CC, arts. 475 e 483.

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA61051833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/10/2026 15:43:05
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: fb0b1bab-66af-436c-b37d-6009948da992

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3196354 - RS (2026/0081842-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	VITOR PEREIRA DE CARVALHO
AGRAVANTE	:	DAIANE PETER
ADVOGADA	:	KARINA PEREIRA DE CARVALHO - RS120842
AGRAVADO	:	HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE S.A
ADVOGADOS	:	LUCIO LAUSER MORAES - RS058719
		MARIA CRISTINA ZANETTI HORTA - RS059508
TERC INTER	:	MARIZETE POTENZA

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO POR INADIMPLEMENTO EM LOTEAMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade fundada nas Súmulas n. 282, 356 do STF, 7 e 5 do STJ.
2. A controvérsia trata de ação de resolução contratual, restituição de valores e lucros cessantes por atraso na infraestrutura de loteamento.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação, fixando lucros cessantes, mantendo o indeferimento da resolução contratual por ausência de vínculo direto com a loteadora; embargos de declaração rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 26-A da Lei n. 6.766/1979, quanto à justa causa para rescisão por ausência de informações essenciais; (ii) saber se houve violação do art. 31 da Lei n. 6.766/1979, quanto à sucessão da posição contratual e seus efeitos perante o loteador; (iii) saber se houve violação do art. 32 da Lei n. 6.766/1979, quanto à resolução após constituição em mora por atraso na obra; (iv) saber se houve violação do art. 475 do CC, quanto à opção entre cumprimento com perdas e danos ou resolução; (v) saber se houve violação do art. 483 do CC, quanto à compra e venda de coisa futura sem entrega

Documento eletrônico VDA60271229 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 11:33:36
Código de Controle do Documento: 8eca386d-c892-4ca8-9170-593f5b6a0aad

no prazo; e (vi) saber se há divergência com o REsp n. 1.036.530/SC quanto à cessão da posição contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 31 da Lei n. 6.766/1979, porque o acórdão recorrido reconheceu a sucessão dos autores na posição jurídica do adquirente originário para fins indenizatórios e, contraditoriamente, afastou o exame do pedido resolutório por inexistência de relação contratual direta, relativamente à extensão integral dos efeitos do trespasse no contrato de loteamento.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo conhecido e recurso especial provido.

Tese de julgamento: "1. O art. 31 da Lei n. 6.766/1979 assegura a continuidade da posição jurídica do adquirente por trespasse, vedada a restrição de seus efeitos apenas à indenização quando reconhecida a sucessão, impondo-se o exame do pedido resolutório."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, arts. 26-A, 31 e 32; CC, arts. 475 e 483.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VITOR PEREIRA DE CARVALHO e por DAIANE BRAGA DE CARVALHO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por ausência de prequestionamento das questões federais suscitadas, com aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF, e por incidir a vedação ao reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, com aplicação das Súmulas n. 7 e 5 do STJ (fls. 371-374).

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

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível nos autos de ação de resolução do contrato por inadimplemento contratual.

O acórdão foi assim ementado (fls. 331-332):

Documento eletrônico VDA60271229 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 11:33:36
Código de Controle do Documento: 8eca386d-c892-4ca8-9170-593f5b6a0aad

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL.

1. Caso concreto. Trata-se de Recurso de Apelação em que a apelante pretende a reforma da sentença, para julgar procedente a ação e devolução da quantia paga pelo lote de terreno não entregue.

2. Da rescisão do contrato. Não há qualquer viabilidade do acolhimento do pedido de rescisão de contrato firmado em face da empresa Highland Properties Urbanismo Spe Ltda, enquanto nenhuma relação negocial há entre as partes, tanto menos havia qualquer obrigação da pessoa jurídica em face da parte autora.

Há, apenas uma compra e venda entre particulares, tendo por objeto um terreno sem benfeitorias, instrumentalizado por Escritura Pública de Compra e Venda, na qual consta apenas a obrigação do vendedor de transferência da propriedade, o que, como muito bem percebido na sentença, restou amplamente cumprida.

2. Dos lucros cessantes. No caso dos autos, originalmente a parte ré Highland Proprieties Urbanismo SPE Ltda., por meio de dação em pagamento, transmitiu o imóvel / lote de matrícula n.° 93.716 ao réu Manoel Roberto. Posteriormente, o réu Manoel Roberto vendeu o lote ao autor Vitor Pereira de Carvalho, por meio de Contrato de Compra e Venda.

Sendo assim, no que se refere à condenação da construtora ao pagamento de lucros cessantes pelo atraso na entrega da obra (infraestrutura), tenho que os autores, na condição de sucessores do adquirente original, podem discutir sobre a inexecução das obrigações do contrato de loteamento e suas consequências.

Neste contexto, considerando a cadeia de contratos iniciada pela dação em pagamento realizada entre os réus, tanto os direitos, quanto os deveres foram repassados aos novos proprietários, ora autores. Os autores tinham a justa expectativa de término das obras até novembro de 2021, o que não ocorreu.

Não há como os autores serem prejudicados quando a construtora se comprometeu com todos os outros compradores (Cláusula 1.8. — evento 1, DOC5, evento 1, DOC7, evento 1, DOC8 e evento 1, DOC9) a concluir as obras de infraestrutura até novembro de 2021.

Por todo o exposto, o inadimplemento da construtora ré gera, por presunção, lucros cessantes (aquilo que razoavelmente deixou de lucrar), que devem ser computados entre a data na qual deveria ser entregue (30/11/2021) até a data da efetiva entrega.

Assim, razoável e proporcional a fixação da indenização por locativos no patamar equivalente a 0,5%, a incidir sobre o valor atualizado (pelo IPCA), por mês de atraso, sobre a qual será acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da data da citação até efetivo pagamento.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, POR MAIORIA.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 348-350).

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 26-A da Lei n. 6.766/1979, porque o acórdão reconheceu a mora na infraestrutura do loteamento e, ainda assim, negou a resolução com devolução dos

Documento eletrônico VDA60271229 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 11:33:36
Código de Controle do Documento: 8eca386d-c892-4ca8-9170-593f5b6a0aad

valores, embora o *caput*, o inciso IV e o § 1º imponham regras contratuais e justa causa para rescisão quando ausentes informações essenciais;

b) 31 da Lei n. 6.766/1979, já que a cessão/trespasse de posição contratual e seus efeitos perante o loteador foram previstos, e, ao serem sucedidos na cadeia, os recorrentes tomaram os direitos do cedente, inclusive de resolver por mora;

c) 32 da Lei n. 6.766/1979, pois, caracterizada a mora por atraso na entrega da obra, seria cabível a resolução após constituído o devedor em mora, o que o acórdão teria afastado;

d) 475 do Código Civil, porquanto, reconhecido o inadimplemento e fixada indenização por lucros cessantes, o acórdão deveria ter admitido a resolução, cabendo ao credor escolher entre cumprimento com perdas e danos ou resolução;

e) 483 do Código Civil, uma vez que a compra e venda de coisa futura ficaria sem efeito se a coisa não viesse a existir, e o lote não foi entregue dentro do prazo, com mora reconhecida, devendo haver restituição.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que não caberia a rescisão em face da construtora por inexistência de vínculo contratual direto, divergiu do entendimento de que a cessão de posição contratual transmite integralmente direitos e deveres ao cessionário, citando como paradigma o REsp n. 1.036.530/SC.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a rescisão do contrato de compra e venda e se determine a restituição dos valores pagos, corrigidos, além da manutenção das perdas e danos por lucros cessantes já deferidos.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA60271229 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 11:33:36
Código de Controle do Documento: 8eca386d-c892-4ca8-9170-593f5b6a0aad

A controvérsia diz respeito a ação de resolução do contrato por inadimplemento contratual em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato, a devolução dos valores pagos e indenização por danos materiais na forma de lucros cessantes pelo atraso na entrega da infraestrutura do loteamento.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários advocatícios em 15% sobre o valor atualizado da causa, com suspensão pela gratuidade.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença, para condenar a parte ré, ora agravada, ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, do termo final contratual (30/11/2021) até a efetiva entrega, com juros de mora de 1% ao mês; manteve o indeferimento da rescisão por inexistência de relação contratual direta entre autores e construtora e fixou honorários em 10% sobre o valor da condenação.

I - Da alegada violação do art. 31 da Lei n. 6.766/1979

A parte recorrente sustenta que o acórdão recorrido negou vigência aos arts. 31 da Lei n. 6.766/1979 e 475 do Código Civil ao reconhecer a mora da loteadora e a legitimidade dos autores para discutir o inadimplemento das obrigações do loteamento, inclusive condenando a recorrida ao pagamento de lucros cessantes, mas, contraditoriamente, afastar a resolução contratual sob o fundamento de inexistir relação negocial entre as partes. Afirma que, ao adquirir o imóvel do adquirente originário, sucedeu sua posição jurídica, titularizando todos os direitos decorrentes da relação contratual, não sendo admissível reconhecer a sucessão apenas para fins indenizatórios e afastá-la para o exercício do direito à resolução.

A insurgência merece acolhimento.

Documento eletrônico VDA60271229 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 11:33:36
Código de Controle do Documento: 8eca386d-c892-4ca8-9170-593f5b6a0aad

O acórdão recorrido consignou, de um lado, que "não há qualquer viabilidade do acolhimento do pedido de rescisão de contrato firmado em face da empresa Highland Properties Urbanismo SPE Ltda., enquanto nenhuma relação negocial há entre as partes" e que "há, apenas, uma compra e venda entre particulares, tendo por objeto um terreno sem benfeitorias", concluindo inexistir obrigação contratual da incorporadora perante os autores. De outro lado, ao examinar a pretensão indenizatória, adotou premissa diversa, registrando expressamente que "os autores, na condição de sucessores do adquirente original, podem discutir sobre a inexecução das obrigações do contrato de loteamento e suas consequências" (fl. 358), reconhecendo "a justa expectativa de término das obras até novembro de 2021" e que "o inadimplemento da construtora ré gera, por presunção, lucros cessantes", condenando a recorrida ao pagamento da indenização (fls. 358-359).

Há, pois, contradição lógica. O Tribunal de origem reconheceu a sucessão dos recorrentes na posição jurídica do adquirente originário e sua legitimidade para exigir da loteadora o cumprimento das obrigações e as consequências patrimoniais do inadimplemento, mas afastou, por inexistência de relação negocial, a análise da pretensão resolutória. Tal conclusão não se harmoniza com a premissa previamente afirmada.

O art. 31 da Lei n. 6.766/1979 disciplina a transferência da posição do adquirente por simples trespasse, independentemente da anuência do loteador, assegurando a continuidade da posição jurídica e a sucessão do cessionário nos direitos decorrentes da relação contratual. Uma vez reconhecida a sucessão, não é juridicamente possível restringir seus efeitos apenas ao recebimento de lucros cessantes e, simultaneamente, afastar a análise do pedido resolutório sob o exclusivo fundamento de inexistência de relação contratual com a loteadora. A

Documento eletrônico VDA60271229 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 11:33:36
Código de Controle do Documento: 8eca386d-c892-4ca8-9170-593f5b6a0aad

sucessão da posição contratual não produz efeitos parciais, sob pena de esvaziamento da disciplina do art. 31 da Lei n. 6.766/1979.

Ressalva-se que não se afirma, nesta sede, o direito dos recorrentes à resolução contratual. Essa conclusão demanda apreciação pelas instâncias ordinárias à luz das circunstâncias do caso. O vício identificado é de premissa jurídica: o acórdão afastou a pretensão resolutória partindo de fundamento incompatível com o reconhecimento da sucessão contratual.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial, para reconhecer a violação do art. 31 da Lei n. 6.766/1979 e cassar o acórdão recorrido no ponto relativo ao exame da pretensão de resolução contratual, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que proceda a novo julgamento da apelação, sob a premissa jurídica de que os autores sucederam o adquirente originário e podem discutir a inexecução das obrigações do contrato de loteamento e suas consequências**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA60271229 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/09/2026 11:33:36
Código de Controle do Documento: 8eca386d-c892-4ca8-9170-593f5b6a0aad

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.196.354 / RS

Número Registro: 2026/0081842-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50279405520228210022

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: VITOR PEREIRA DE CARVALHO
AGRAVANTE	: DAIANE PETER
ADVOGADA	: KARINA PEREIRA DE CARVALHO - RS120842
AGRAVADO	: HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE S.A
ADVOGADOS	: LUCIO LAUSER MORAES - RS058719
	MARIA CRISTINA ZANETTI HORTA - RS059508
TERC INTER	: MARIZETE POTENZA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:38:54
Código de Controle do Documento: d03ba18c-6a8e-427b-be0c-105ac751ece6