# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3209205 - SP (2026/0104324-8)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA** |
| AGRAVANTE | : | LUPA NEGOCIOS CORPORATIVOS LTDA |
| ADVOGADOS | : | CONSTANTINO MONDELLI FILHO - SP371708 |
| | | PRIMO PAMPADO - SP056751 |
| AGRAVADO | : | ROSANGELA CRISTINA FAZIO LEMES |
| AGRAVADO | : | SERGIO ANTONIO DE SOUZA LEMES |
| ADVOGADO | : | JOÃO NICOLAU NICOLIELO LENHARO DE SOUZA - SP356419 |

### EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. NULIDADE DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA POR LOTEAMENTO IRREGULAR, INAPLICABILIDADE DOS TEMAS N. 886 E 1.002 DO STJ, ÓBICES SUMULARES E DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por inaplicabilidade dos Temas n. 886 e 1.002 do STJ, ausência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e não comprovação da divergência jurisprudencial.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual cumulada com indenização, com pedidos de resolução do contrato, restituição das parcelas pagas, inexigibilidade de débitos a partir de abril de 2024 e apuração, em liquidação, de indenização pelas acessões realizadas.
3. O Juízo de primeiro grau declarou resolvido o contrato, condenou à restituição de R$ 52.385,90, reconheceu a inexigibilidade de débitos a partir de abril de 2024, determinou apuração futura da indenização por acessões, fixou correção monetária desde cada pagamento e juros de mora com termo inicial na citação, e estabeleceu sucumbência recíproca e honorários nos percentuais indicados.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve integralmente a sentença e majorou os honorários sucumbenciais para 12%. Os embargos de declaração foram rejeitados.

Documento eletrônico VDA59645060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:15:02
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 7951fd00-73aa-4d07-acd8-564948ba0d1e

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, II, parágrafo único, do CPC, por suposta omissão, motivos genéricos e não enfrentamento dos Temas n. 886 e 1.002 do STJ, da irregularidade das acessões e da ausência de comprovação do valor de R$ 52.385,90; (ii) saber se houve violação do art. 434 do CPC, ante a alegada falta de documentos que comprovassem os pagamentos e inexistência de inversão do ônus da prova; (iii) saber se houve violação dos arts. 121 e 421, *caput*, do CC, por suposto negócio jurídico sob condição e prazo de regularização no exercício da liberdade contratual; (iv) saber se houve violação dos arts. 1.220 e 1.255 do CC, em razão de acessões alegadamente clandestinas e irregulares, afastando boa-fé e indenizabilidade; (v) saber se houve violação dos arts. 67 e 68 da Lei n. 4.591/1964, por existência de incorporação, instituição de condomínio, assembleias e rateio de despesas; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial quanto às taxas condominiais (Tema n. 886 do STJ) e ao termo inicial dos juros de mora (Tema n. 1.002 do STJ), com paradigmas REsp n. 1.345.331/RS e REsp n. 1.740.911/DF.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a alegada violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, II, do CPC, pois o acórdão enfrentou os pontos relevantes e decidiu de forma clara e fundamentada, reconhecendo a nulidade do negócio por violação do art. 37 da Lei n. 6.766/1979 e aplicando a Súmula n. 543 do STJ, não havendo omissão ou vício capaz de nulificar o julgado.

7. Aplica-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF ao apontado art. 434 do CPC, por deficiência de fundamentação, dado que a norma dirige dever às partes e não se confunde com a suficiência do conjunto probatório, estando a tese dissociada dos fundamentos do acórdão recorrido.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 121, 421, 1.220 e 1.255 do CC, pois a apuração de condição contratual, prazos de regularização e clandestinidade de acessões demanda reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial.

9. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF em relação aos arts. 67 e 68 da Lei n. 4.591/1964, por absoluta dissociação entre os fundamentos recursais e a *ratio decidendi* (nulidade por comercialização de lotes sem prévia regularização), o que impede a exata compreensão da controvérsia.

10. Não se comprova o dissídio nos moldes legais e regimentais (arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ), porque os paradigmas tratam de despesas condominiais e termo inicial de juros em hipóteses que pressupõem condomínio regular, ao passo que o acórdão recorrido reconheceu a nulidade do contrato por loteamento irregular; ademais, incide a Súmula n. 83 do STJ quanto aos juros moratórios.

## IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, II, do CPC quando o acórdão decide de forma clara e fundamentada, reconhecendo a nulidade do contrato por violação do art. 37 da Lei n. 6.766/1979 e aplicando a

**Documento eletrônico VDA59645060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:15:02**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 7951fd00-73aa-4d07-acd8-564948ba0d1e**

Súmula n. 543 do STJ. 2. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quanto ao art. 434 do CPC, por deficiência de fundamentação e dissociação em relação aos fundamentos do acórdão recorrido. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 121, 421, 1.220 e 1.255 do CC, por demandarem reexame de fatos e provas. 4. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quanto aos arts. 67 e 68 da Lei n. 4.591/1964, por dissociação entre a tese recursal e a nulidade contratual reconhecida. 5. Os Temas n. 886 e 1.002 do STJ são inaplicáveis ao caso concreto e não se comprova divergência jurisprudencial nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, incidindo a Súmula n. 83 do STJ quanto ao termo inicial dos juros de mora."

*Dispositivos relevantes citados:* CPC, arts. 489, § 1º, III, IV e VI, 1.022, II, parágrafo único, 434 e 1.029, § 1º; CC, arts. 121, 421, *caput*, 1.220 e 1.255; Lei n. 4.591/1964, arts. 67 e 68; Lei n. 6.766/1979, art. 37; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 7, 83 e 543; STF, Súmula n. 284.

## 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

**Documento eletrônico VDA59645060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:15:02**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 7951fd00-73aa-4d07-acd8-564948ba0d1e**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3209205 - SP (2026/0104324-8)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA** |
| AGRAVANTE | : | LUPA NEGOCIOS CORPORATIVOS LTDA |
| ADVOGADOS | : | CONSTANTINO MONDELLI FILHO - SP371708 |
| | | PRIMO PAMPADO - SP056751 |
| AGRAVADO | : | ROSANGELA CRISTINA FAZIO LEMES |
| AGRAVADO | : | SERGIO ANTONIO DE SOUZA LEMES |
| ADVOGADO | : | JOÃO NICOLAU NICOLIELO LENHARO DE SOUZA - SP356419 |

### EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. NULIDADE DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA POR LOTEAMENTO IRREGULAR, INAPLICABILIDADE DOS TEMAS N. 886 E 1.002 DO STJ, ÓBICES SUMULARES E DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por inaplicabilidade dos Temas n. 886 e 1.002 do STJ, ausência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e não comprovação da divergência jurisprudencial.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual cumulada com indenização, com pedidos de resolução do contrato, restituição das parcelas pagas, inexigibilidade de débitos a partir de abril de 2024 e apuração, em liquidação, de indenização pelas acessões realizadas.
3. O Juízo de primeiro grau declarou resolvido o contrato, condenou à restituição de R$ 52.385,90, reconheceu a inexigibilidade de débitos a partir de abril de 2024, determinou apuração futura da indenização por acessões, fixou correção monetária desde cada pagamento e juros de mora com termo inicial na citação, e estabeleceu sucumbência recíproca e honorários nos percentuais indicados.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve integralmente a sentença e majorou os honorários sucumbenciais para 12%. Os embargos de declaração foram rejeitados.

Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33
Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, II, parágrafo único, do CPC, por suposta omissão, motivos genéricos e não enfrentamento dos Temas n. 886 e 1.002 do STJ, da irregularidade das acessões e da ausência de comprovação do valor de R$ 52.385,90; (ii) saber se houve violação do art. 434 do CPC, ante a alegada falta de documentos que comprovassem os pagamentos e inexistência de inversão do ônus da prova; (iii) saber se houve violação dos arts. 121 e 421, *caput*, do CC, por suposto negócio jurídico sob condição e prazo de regularização no exercício da liberdade contratual; (iv) saber se houve violação dos arts. 1.220 e 1.255 do CC, em razão de acessões alegadamente clandestinas e irregulares, afastando boa-fé e indenizabilidade; (v) saber se houve violação dos arts. 67 e 68 da Lei n. 4.591/1964, por existência de incorporação, instituição de condomínio, assembleias e rateio de despesas; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial quanto às taxas condominiais (Tema n. 886 do STJ) e ao termo inicial dos juros de mora (Tema n. 1.002 do STJ), com paradigmas REsp n. 1.345.331/RS e REsp n. 1.740.911/DF.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a alegada violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, II, do CPC, pois o acórdão enfrentou os pontos relevantes e decidiu de forma clara e fundamentada, reconhecendo a nulidade do negócio por violação do art. 37 da Lei n. 6.766/1979 e aplicando a Súmula n. 543 do STJ, não havendo omissão ou vício capaz de nulificar o julgado.

7. Aplica-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF ao apontado art. 434 do CPC, por deficiência de fundamentação, dado que a norma dirige dever às partes e não se confunde com a suficiência do conjunto probatório, estando a tese dissociada dos fundamentos do acórdão recorrido.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 121, 421, 1.220 e 1.255 do CC, pois a apuração de condição contratual, prazos de regularização e clandestinidade de acessões demanda reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial.

9. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF em relação aos arts. 67 e 68 da Lei n. 4.591/1964, por absoluta dissociação entre os fundamentos recursais e a *ratio decidendi* (nulidade por comercialização de lotes sem prévia regularização), o que impede a exata compreensão da controvérsia.

10. Não se comprova o dissídio nos moldes legais e regimentais (arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ), porque os paradigmas tratam de despesas condominiais e termo inicial de juros em hipóteses que pressupõem condomínio regular, ao passo que o acórdão recorrido reconheceu a nulidade do contrato por loteamento irregular; ademais, incide a Súmula n. 83 do STJ quanto aos juros moratórios.

## IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há violação dos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022, II, do CPC quando o acórdão decide de forma clara e fundamentada, reconhecendo a nulidade do contrato por violação do art. 37 da Lei n. 6.766/1979 e aplicando a

**Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33**
**Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da**

Súmula n. 543 do STJ. 2. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quanto ao art. 434 do CPC, por deficiência de fundamentação e dissociação em relação aos fundamentos do acórdão recorrido. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 121, 421, 1.220 e 1.255 do CC, por demandarem reexame de fatos e provas. 4. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quanto aos arts. 67 e 68 da Lei n. 4.591/1964, por dissociação entre a tese recursal e a nulidade contratual reconhecida. 5. Os Temas n. 886 e 1.002 do STJ são inaplicáveis ao caso concreto e não se comprova divergência jurisprudencial nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, incidindo a Súmula n. 83 do STJ quanto ao termo inicial dos juros de mora."

*Dispositivos relevantes citados:* CPC, arts. 489, § 1º, III, IV e VI, 1.022, II, parágrafo único, 434 e 1.029, § 1º; CC, arts. 121, 421, *caput*, 1.220 e 1.255; Lei n. 4.591/1964, arts. 67 e 68; Lei n. 6.766/1979, art. 37; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 7, 83 e 543; STF, Súmula n. 284.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUPA NEGÓCIOS CORPORATIVOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por inaplicabilidade dos Temas n. 886 e 1.002 do STJ ao caso concreto, por ausência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por não demonstração de vulneração dos arts. 434 do Código de Processo Civil, 121, 421, *caput*, 1.220 e 1.225 do Código Civil, 67 e 68 da Lei n. 4.591/1964, por incidência da Súmula n. 7 do STJ em relação a estes dispositivos, por incidência da Súmula n. 83 do STJ quanto ao termo inicial dos juros de mora, e por não comprovação da divergência jurisprudencial nos moldes legais e regimentais (fls. 557-561).

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 de São Paulo em apelação nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com indenização.

O julgado foi assim ementado (fl. 441):

**Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33**
**Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da**

> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Impugnação à gratuidade da justiça. Capacidade financeira da impugnada não demonstrada. Impugnantes não se desvencilharam do ônus probatório que lhes incumbia. Impugnação corretamente rechaçada. Decisão extra petita. Não verificada. Cláusulas contratuais nulas. Violação do artigo 37 da Lei n.º 6.766/79. Comercialização de lotes sem prévia regularização do empreendimento. Validade do contrato não reconhecida. Cláusula de retenção de corretagem e despesas de posse excluídas. Sentença correta. Recurso não provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 463):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Ausência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material. Requisitos do art. 1.022 do CPC não preenchidos. Embargos rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, III, IV e VI e 1.022, II, parágrafo único, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido deixou de enfrentar argumentos capazes de, em tese, infirmar suas conclusões, invocou motivos genéricos, e não apreciou temas relevantes como a aplicação dos Temas n. 886 e 1.002 do STJ, a irregularidade e clandestinidade das acessões realizadas pelos autores e a ausência de comprovação do valor de R$ 52.385,90;

b) 434 do Código de Processo Civil, já que os autores não instruíram a petição inicial com documentos que comprovassem os pagamentos que afirmaram ter realizado, e não houve inversão do ônus da prova;

c) 121 e 421, *caput*, do Código Civil, pois o negócio jurídico teria sido firmado com condição e prazo para regularização futura, no exercício da liberdade contratual, e isso foi ignorado pelo acórdão;

d) 1.220 e 1.255 do Código Civil, porquanto as acessões teriam sido clandestinas e irregulares, afastando a boa-fé e a indenizabilidade e,

**Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33**
**Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da**

e) 67 e 68 da Lei n. 4.591/1964, visto que houve incorporação e instituição de condomínio, com assembleias e rateio de despesas, mas o acórdão desconsiderou a existência do condomínio e imputou as despesas ao recorrente.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que os recorridos não devem arcar com taxas condominiais e que os juros moratórios incidem desde a citação, divergiu do entendimento dos Temas n. 886 e 1.002 do STJ, além de citar REsp n. 1.345.331/RS e REsp n. 1.740.911/DF como paradigmas.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos dispositivos federais indicados, com a reforma do acórdão ou a declaração de nulidade e devolução dos autos ao Tribunal de origem.

Requer ainda o provimento do recurso para que se aplique a tese dos Temas n. 886 e 1.002 do STJ, e se afaste a responsabilidade do recorrente pelas despesas condominiais do período em que os autores exerceram a posse, bem como se fixe o termo inicial dos juros de mora no trânsito em julgado.

É o relatório.

## VOTO

### I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com ação indenizatória, em que a parte autora pleiteou a resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas, a inexigibilidade de débitos a partir de abril de 2024 e a apuração, em liquidação, de indenização pelas acessões realizadas.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou resolvido o contrato, condenou a ré a restituir R$ 52.385,90, declarou inexigíveis débitos a partir de abril de 2024, determinou a apuração futura da indenização por acessões, fixou correção

Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33
Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da

monetária desde cada pagamento e juros de mora de 12% ao ano até a vigência da Lei n. 14.905/2024, passando, então, a contar nos termos do art. 406, § 1º, do Código Civil, com termo inicial na citação, e estabeleceu sucumbência recíproca e honorários nos percentuais indicados (fls. 441-442).

A Corte de origem negou provimento à apelação e manteve integralmente a sentença, majorando os honorários sucumbenciais em favor da parte apelada para 12% (fl. 446).

**II - Art. 489, § 1º, III, IV e VI e 1.022, II, do Código de Processo Civil**

No recurso especial, a parte recorrente alega omissão, ausência de enfrentamento de argumentos relevantes, motivos genéricos e negativa de aplicação dos Temas n. 886 e 1.002 do STJ. Aponta falta de análise sobre a irregularidade das acessões e a ausência de comprovação do valor de R$ 52.385,90 (fls. 474-476).

O acórdão dos embargos de declaração afirmou inexistirem omissão, contradição, obscuridade ou erro material, destacou que a decisão embargada foi pormenorizadamente fundamentada, reconheceu a nulidade do negócio por violação do art. 37 da Lei n. 6.766/1979, aplicou a Súmula n. 543 do STJ quanto à devolução integral por culpa da vendedora e rejeitou a tese de retenções e compensações, concluindo pela improcedência dos embargos (fls. 463-466).

Afasta-se a alegada ofensa aos referidos dispositivos, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Não há qualquer vício no acórdão recorrido capaz de justificar o pedido de nulidade. A recorrente confunde decisão contrária à sua tese com omissão. O acórdão recorrido destacou que a recorrente comercializou lote sem prévia regularização do empreendimento, fato que viola frontalmente a legislação. O

**Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33**
**Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da**

Tribunal de origem destacou que trata-se de típico caso de inadimplemento contratual, pois comercializou lotes sem a devida regularização, o que é suficiente para afastar todas as demais teses defendidas pela recorrente, que pressupõe regularização do empreendimento e validade do contrato, o que não existiu.

Ao violar a legislação de loteamento, foi considerada culpada pelo inadimplemento, com todas as consequências daí decorrentes. Não faz qualquer sentido analisar o Tema n. 886, que trata de despesas de condomínio, quando a venda envolve imóvel em situação de irregularidade. Ao considerar inválido o contrato, todas as demais teses, que pressupõe validade, estão automaticamente afastadas.

Não há qualquer vício ou omissão capaz de macular o acordão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

**III - Art. 434 do Código de Processo Civil**

A recorrente afirma que os autores não comprovaram documentalmente os pagamentos alegados e que não houve inversão do ônus da prova, de modo que o valor de R$ 52.385,90 não estaria demonstrado (fls. 476-477).

O acórdão recorrido, ao manter a sentença, assentou a nulidade do contrato por comercialização de lotes sem prévia regularização, reconheceu a restituição das quantias comprovadamente quitadas, aplicou a Súmula n. 543 do STJ e afastou a possibilidade de retenções e compensações, em razão da culpa da vendedora (fls. 441, 445-446).

**Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33**
**Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da**

Não há como conhecer o recurso especial para apurar violação do referido dispositivo, uma vez que tal norma impõe dever às partes, o que não tem qualquer relação com suficiência probatória, o que caracteriza deficiência de fundamentação e atrai o óbice da Súmula n. 284 do STF, aplicado por analogia.

De acordo com o referido enunciado de Súmula, não há como conhecer recurso especial quando a apuração de violação de dispositivo depende de reexame de provas.

O art. 434 do CPC dispõe sobre o dever das partes instruir suas manifestações com documentos destinados a provar suas alegações.

Ora, se tal norma é direcionada para as partes, impossível apurar como o Tribunal de origem pode ter violado o referido dispositivo infraconstitucional. Se o recorrente considera que as provas apresentadas não são suficientes para demonstrar o pagamento de valores a serem restituídos, a norma que trata da suficiência ou não de provas não se confunde com este dispositivo.

Os documentos apresentados pelas partes podem ou não ser suficientes para demonstrar os valores pagos. Se não forem e o Tribunal considerar que há suficiência de provas, eventual violação não teria qualquer conexão com tal dispositivo que trata de situação absolutamente diversa.

Impressiona a afirmação de violação do referido dispositivo a partir do argumento apresentado, que não tem qualquer relação com o fundamento do acórdão recorrido.

Verifica-se que a tese jurídica apresentada pela recorrente, violação do art. 434, que trata de dever das partes, encontram-se dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, que considera o conjunto probatório suficiente o que, nos termos da jurisprudência desta Corte, atrai a aplicação da Súmula n. 284 do STF ("é

**Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33**
**Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da**

inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia").

**IV - Arts. 121, 421, 1.220 e 1.255 do Código Civil**

A parte alega que houve contratação com condição e prazo para regularização, no exercício da liberdade contratual, e que isso foi ignorado pelo acórdão (fls. 477-478).

Ademais, afirma que as acessões foram clandestinas e irregulares, sem autorização do condomínio, da municipalidade e da vendedora, o que afastaria a boa-fé e a indenizabilidade (fls. 478-479).

O acórdão recorrido concluiu pela nulidade do negócio em razão da violação do art. 37 da Lei n. 6.766/1979, enfatizando que, sendo irregular o loteamento, não cabe arguição de culpa da parte adversa pela vendedora que não cumpriu requisitos basilares de validade do contrato (fls. 444-445).

Não há como conhecer o recurso especial para apurar eventual violação de qualquer dos dispositivos mencionados, uma vez que a apuração de condição, prazos de regularização ou construções clandestinas e irregulares supostamente realizadas sem autorização, pressupõe o amplo reexame de fatos e provas, o que atrai o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Apenas com o exame do contrato firmado entre as partes, além das provas relacionadas às alegadas acessões, seria possível apurar a existência de condição, desconsiderada pelo Tribunal de origem, assim como de conduta inadequada da parte contrária. A Súmula n. 7 do STJ é óbice instransponível para apurar eventual violação dos referidos dispositivos infraconstitucionais.

**Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33**
**Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da**

Ademais, o acórdão recorrido manteve a determinação de apuração, em liquidação, dos valores de indenização pelas acessões realizadas, sem acolher pretensões de retenções e compensações diante da culpa da vendedora e da nulidade do negócio (fls. 441, 446).

Portanto, apenas com o reexame das provas, seria possível apurar se a indenização pelas acessões eram devidas ou não. A questão é probatória. A impugnação da indenização por acessões, assim como as alegadas condições, pressupõe, como afirmado, reexame de provas, o que não se admite em sede de recurso especial. Incide o óbice da Súmula n. 7.

**V - Arts. 67 e 68 da Lei n. 4.591/1964**

Sustenta a recorrente a existência de incorporação, instituição de condomínio, assembleias e rateio de despesas, com certidão municipal de conclusão de infraestrutura, e afirma que o acórdão desconsiderou a existência do condomínio e lhe imputou despesas indevidamente (fls. 477-478).

O acórdão recorrido afirmou que a comercialização ocorreu sem prévia regularização do empreendimento, reconheceu a nulidade do contrato e a inexigibilidade de débitos, afastando cláusulas de retenção de corretagem e despesas de posse, dada a culpa exclusiva da vendedora (fls. 444-446).

Não há como conhecer o recurso especial para apurar eventual violação destes dispositivos infraconstitucionais, por absoluta deficiência da fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula n. 284 do STF.

As referidas normas não tem qualquer conexão com os fundamentos do acórdão recorrido.

Os referidos dispositivos tratam do conteúdo do contrato que envolve a venda de lotes e da atividade de alienação de lotes, como equiparada a incorporação

**Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33**
**Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da**

imobiliária. O acórdão recorrido adota fundamento completamente diverso e oposto para a solução da lide, o que, por si só, é suficiente para sua manutenção.

O tribunal de origem destacou que a recorrente violou a legislação, pois comercializou lotes sem a devida regularização do empreendimento. Em razão da ilicitude do objeto, considerou o contrato nulo.

Tal conclusão do acórdão recorrido, não tem nenhuma conexão com estes dispositivos, que tratam de situações completamente diversas. A dissociação entre os fundamentos do recurso especial e os adotados pelo acórdão recorrido é absoluta.

Não se trata de debater o conteúdo do contrato e a natureza da atividade de alienação, mas o fato de o recorrente ter negociado lotes sem a devida regularização, o que é causa de invalidade do contrato. A deficiência na fundamentação é absoluta.

Verifica-se que a tese jurídica apresentada pela recorrente com relação à existência de incorporação encontram-se dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, pois considera a nulidade do contrato com a recorrida, o que, nos termos da jurisprudência desta Corte, atrai a aplicação da Súmula n. 284 do STF ("é inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia").

**VI - Divergência jurisprudencial**

Argumenta a recorrente divergência quanto à responsabilidade por taxas condominiais à luz do Tema n. 886 do STJ e quanto ao termo inicial dos juros moratórios, conforme o Tema n. 1.002 do STJ, apontando como paradigmas REsp n. 1.345.331/RS e REsp n. 1.740.911/DF (fls. 479-482).

A decisão de admissibilidade consignou não comprovada a similitude fática e a divergência nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil,

**Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33**
**Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da**

e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, além de aplicar a Súmula n. 83 do STJ ao tema dos juros moratórios, e afastar os Temas n. 886 e 1.002 por inaplicabilidade ao caso concreto (fls. 557-560).

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio pretoriano, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, o que não ocorreu no caso.

No acórdão proferido pela Corte de origem, entendeu-se que o contrato é nulo, uma vez que a recorrente comercializou lotes sem a devida regularização do empreendimento. No recurso especial, entretanto, a parte agravante, a título de divergência pretoriana, colaciona julgado que cuida de definir a responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais que pressupõe, por obviedade, a regularidade do condomínio, ainda que baseado em promessa de compra e venda, ou seja, posse. As situações são absolutamente diversas.

Nesse contexto, não há semelhança entre as bases fáticas dos acórdãos confrontados, razão pela qual não são aptos para demonstrar o dissídio jurisprudencial.

**VII - Conclusão**

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 15% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA58960118 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/08/2026 09:21:33**
**Código de Controle do Documento: d786bbe3-f4c8-443a-bc3b-fcdf375f12da**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AREsp 3.209.205 / SP**
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2026/0104324-8

Número de Origem:
10109465820248260071

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : LUPA NEGOCIOS CORPORATIVOS LTDA |
| ADVOGADOS | : PRIMO PAMPADO - SP056751 |
| | CONSTANTINO MONDELLI FILHO - SP371708 |
| AGRAVADO | : ROSANGELA CRISTINA FAZIO LEMES |
| AGRAVADO | : SERGIO ANTONIO DE SOUZA LEMES |
| ADVOGADO | : JOÃO NICOLAU NICOLIELO LENHARO DE SOUZA - SP356419 |

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

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

**Documento eletrônico VDA59618320 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:27:38**
**Código de Controle do Documento: 1991c5bc-4a34-4fc5-b128-79fb3a359db4**