SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3221934 - MT (2026/0113295-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	:	CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
		THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO	:	CRISTIANE ANTONIA DE CAMPOS
AGRAVADO	:	IVO CALDERARO JUNIOR
ADVOGADO	:	EDSON HENRIQUE DE PAULA - MT007182O

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESSARCIMENTO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR. ATRASO EXCESSIVO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se vislumbra a alegada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

2. Os procedimentos previstos nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 se aplicam apenas às hipóteses de inadimplemento do devedor fiduciante, sendo inaplicáveis quando a rescisão contratual decorre de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário, hipótese em que, havendo culpa exclusiva do promitente-vendedor, as parcelas pagas devem ser restituídas integralmente, nos termos da Súmula 543/STJ. Precedentes.

3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, de modo que é cabível a condenação nessa verba na hipótese de atraso excessivo. Precedentes.

4. No caso, o Tribunal de Justiça, analisando as circunstâncias do caso, consignou que houve o inadimplemento contratual da promitente-vendedora, que não entregou a infraestrutura/benfeitorias do empreendimento, resultando na rescisão contratual com a restituição integral dos valores pagos pelo comprador, ensejando, ainda, reparação por danos morais, pois, ao tempo da propositura da demanda, não havia notícia de conclusão do empreendimento.

Documento eletrônico VDA60277742 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/09/2026 17:43:40
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: b5959ea4-799c-49e4-9e6a-4f306554730a

5. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, 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, 22 de setembro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60277742 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/09/2026 17:43:40
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: b5959ea4-799c-49e4-9e6a-4f306554730a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3221934 - MT (2026/0113295-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	:	CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
		THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO	:	CRISTIANE ANTONIA DE CAMPOS
AGRAVADO	:	IVO CALDERARO JUNIOR
ADVOGADO	:	EDSON HENRIQUE DE PAULA - MT007182O

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESSARCIMENTO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR. ATRASO EXCESSIVO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se vislumbra a alegada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

2. Os procedimentos previstos nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 se aplicam apenas às hipóteses de inadimplemento do devedor fiduciante, sendo inaplicáveis quando a rescisão contratual decorre de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário, hipótese em que, havendo culpa exclusiva do promitente-vendedor, as parcelas pagas devem ser restituídas integralmente, nos termos da Súmula 543/STJ. Precedentes.

3. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, de modo que é cabível a condenação nessa verba na hipótese de atraso excessivo. Precedentes.

4. No caso, o Tribunal de Justiça, analisando as circunstâncias do caso, consignou que houve o inadimplemento contratual da promitente-vendedora, que não entregou a infraestrutura/benfeitorias do empreendimento, resultando na rescisão contratual com a restituição integral dos valores pagos pelo comprador, ensejando, ainda, reparação por danos morais, pois, ao tempo da propositura da demanda, não havia notícia de conclusão do empreendimento.

Documento eletrônico VDA59954063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:09:32
Código de Controle do Documento: 1ea0b7c2-146d-4310-bd93-5430722c11c5

5. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA e CIPASA VÁRZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA contra decisão proferida às fls. 788-792, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 811-813).

Nas razões do agravo interno, os agravantes sustentam que teria havido omissão e deficiência de fundamentação ao não enfrentar a tese de mora pretérita do comprador, aplicando-se indevidamente óbice por deficiência de fundamentação, razão pela qual se pleitearia o reconhecimento do prequestionamento ficto para viabilizar o exame do tema.

Aduzem que a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça seria inaplicável quanto à controvérsia sobre os efeitos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/1997, pois se buscaria apenas a requalificação jurídica de premissas fáticas já delineadas, sem revolvimento probatório, notadamente quanto à alegada mora pretérita do comprador.

Defendem que a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça também seria inaplicável no tocante à condenação por danos morais, por se tratar de valoração jurídica e porque o mero inadimplemento contratual não caracterizaria, por si, lesão extrapatrimonial, de modo que se afastaria a conclusão adotada na origem.

Asseguram que a Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça não se ajustaria ao caso no debate sobre os artigos 26 e 27 da Lei 9.514/1997, porque a jurisprudência invocada trataria de inadimplemento do vendedor, enquanto aqui se teria a mora pretérita do comprador, tema que não estaria ainda enfrentado pelo Tribunal Superior e exigiria apreciação específica.

Argumentam que a Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça igualmente não poderia incidir quanto à discussão dos danos morais, pois o entendimento aplicado na origem sobre atraso de obra extrapolaria o caso e se fundaria em generalização que não teria considerado as particularidades apontadas, o que imporia análise de mérito do recurso.

Impugnação apresentada às fls. 831-839.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Não se vislumbra, ainda, a alegada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Salienta-se, ademais, que esta Corte é pacífica no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do embargante. Nesse sentido:

Documento eletrônico VDA59954063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:09:32
Código de Controle do Documento: 1ea0b7c2-146d-4310-bd93-5430722c11c5

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.*
> *1. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, que, expôs de forma suficientemente fundamentada as razões pelas quais entendeu pela improcedência da ação rescisória, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.*
> *2. É firme na jurisprudência desta Corte Superior o entendimento no sentido de que "no âmbito da ação rescisória fundamentada na existência de manifesta violação da legislação federal, é vedado à parte autora trazer inovação argumentativa que não foi oportunamente debatida no acórdão rescindendo. (AgInt na AR 5.948/RJ, Rel. Ministro OG FERNANDES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/04/2019, DJe 16/04/2019).*
> *3. No caso, o Tribunal de origem limitou-se a apreciar a improcedência da ação rescisória em razão da ausência de violação literal de lei e inovação argumentativa, não tendo se manifestado sobre a ocorrência de prescrição ou ofensa ao princípio da adstrição. Desse modo, a ausência de debate, pelo Tribunal de origem, sobre o conteúdo normativo dos arts. 191, 193, 205, 206, 2028 do Código Civil e 278, 487 e 492 II, do CPC/15 impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ. Precedentes.*
> *4. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.033.880/SP, Rel. Ministro **MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022)

Conforme já enfatizado por esta Corte, *"A função judicial é prática, só lhe importando as teses discutidas no processo enquanto necessárias ao julgamento da causa. Nessa linha, o juiz não precisa, ao julgar procedente a ação, examinar-lhe todos os fundamentos. Se um deles é suficiente para esse resultado, não está obrigado ao exame dos demais"* (EDcl no REsp 15.450/SP, Rel. Ministro **ARI PARGENDLER**, SEGUNDA TURMA, DJe de 6/5/1996).

Com efeito, nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, *"Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução"* (REsp 1.814.271/DF, Rel. Ministro **HERMAN BENJAMIN**, SEGUNDA TURMA, DJe de 1º/7/2019).

Com efeito, o Tribunal de Justiça, analisando as circunstâncias do caso, consignou que houve o inadimplemento contratual da promitente-vendedora, que não entregou a infraestrutura/benfeitorias do empreendimento, resultando na rescisão contratual com a restituição integral dos valores pagos pelo comprador, ensejando, ainda, reparação por danos morais.

A título elucidativo, confira-se trecho do v. acórdão estadual:

> *"Pois bem, de inicio, quanto a irresignação das apelantes, sobre a questão que o contrato firmado entre as partes possui pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e parte de suas cláusulas estão embasadas nos preceitos da Lei nº 9.514/97. Tal condição, contudo, não afasta a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nas hipóteses em que a rescisão tem como embasamento a inadimplência contratual por parte da vendedora (construtora e incorporadora imobiliária), já que os preceitos da Lei nº 9.514/97 destinam-se a regular a rescisão por inadimplência do comprador. Ressalte-se que o*

Documento eletrônico VDA59954063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:09:32
Código de Controle do Documento: 1ea0b7c2-146d-4310-bd93-5430722c11c5

procedimento da Lei nº. 9.514/1997 aplica-se às situações de cumprimento integral do contrato pelas partes ou de inadimplemento das parcelas do financiamento por parte do adquirente, caso em que deverão ser providenciadas a constituição em mora deste e o posterior leilão extrajudicial do imóvel objeto da avença. In casu, a ora apelada ajuizou a presente ação fundada no inadimplemento das Empresas ora apelantes em relação a obrigações afetas ao pacto principal de compra e venda e, não, no que tange a` alienação fiduciária, que, na hipótese, trata-se de contrato acessório, de sorte que a controvérsia posta em exame deverá ser analisada, sim, sob a ótica do CDC, inclusive porque se trata de pacto firmado entre pessoa física e pessoa jurídica (construtora e/ou incorporadora). Por oportuno, seguem entendimentos deste Eg. TJMG e também do Colendo STJ quanto ao tema:
(...)
Ainda que assim não o fosse, imperioso observar que não há nos autos provas de que o contrato foi alvo do registro imobiliário previsto no art. 23 da Lei nº 9.514/97, ato necessário à criação de um direito real, de sorte o instrumento contratual em questão apenas tem aptidão para criar vínculo de natureza obrigacional entre as partes. Em caso semelhante:
(...)
n c o n t r o v e r s a é , p o r t a n t o , a s u b m i s s ã o do contrato de compra e venda de imóvel em questão às regras do CDC, já que inconteste a natureza de consumo da relação jurídica existente entre as partes contratantes. No caso, dos documentos colacionados, verifica-se que ficou incontroverso o atraso na entrega do empreendimento, porquanto, apesar de se tratar de loteamento campestre, a infraestrutura prometida não foi entregue na data estipulada no contrato, cujo prazo final, era o mês de setembro de 2018, conforme pacto firmado entre as partes. Logo, a relação jurídica em discussão deve ser elucidada à luz do disposto no Código de Defesa do Consumidor, por se enquadrarem as partes litigantes nos conceitos de consumidor e fornecedor, consoante os artigos 2º e 3º da referida norma (Lei n. 8.078/1990). Também, a resolução contratual é direito subjetivo dos consumidores, opera-se pela manifestação de vontade da parte que não tem mais interesse em dar continuidade ao vínculo contratual. Sabe-se que, 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 da vendedora/construtora, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. No caso, ficou demonstrada culpa da promitente vendedora pela rescisão do contrato, como bem pontuou o magistrado a quo na sentença recorrida, cujo fragmento se transcreve:
(...)
Portanto, ante a resolução do contrato por inadimplemento das Construtoras ora apelante, deve este proceder a imediata devolução de R$ 61.452,48 (sessenta e um mil e quatrocentos e cinquenta e dois reais e quarenta e oito centavos), nos termos da parte dispositiva da sentença a quo. Assim, realça-se, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva da promitente-vendedora, a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de devolução integral do valor pago (Súmula 543/STJ), como determinado na sentença.
(...)
Por fim, em relação ao pleito das Empresas/Apelantes de redução da indenização por dano moral, sem razão. Isso porque, por não haver no ordenamento jurídico pátrio normas positivadas para a aferição objetiva do valor indenizável, sagrou-se no âmbito da doutrina e da jurisprudência nacional o entendimento de que a indenização deve ser justa a ponto de alcançar seu caráter punitivo e proporcionar satisfação ao correspondente prejuízo moral sofrido pelo ofendido. Assim, o quantum indenizatório deve ser estipulado como penalidade ao caráter da conduta, sem imputar valores abusivos que incentivem a indústria do dano moral ou representem enriquecimento sem causa. Enfim, deve observar os princípios da

Documento eletrônico VDA59954063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:09:32
Código de Controle do Documento: 1ea0b7c2-146d-4310-bd93-5430722c11c5

razoabilidade e proporcionalidade. Portanto, evidenciada a desídia das apelantes, considerando o grau de culpa das Empresas Apelantes e a capacidade socioeconômica das partes, tenho que o valor da indenização por dano moral, de R$ 3.000,00 (três mil reais) foi fixada de forma proporcional e razoável, devendo ser mantida."

Sobre o tema, tem-se que a jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que os procedimentos previstos nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 se aplicam apenas às hipóteses de inadimplemento do devedor fiduciante, sendo inaplicáveis quando a rescisão contratual decorre de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário, hipótese em que, havendo culpa exclusiva do promitente-vendedor, as parcelas pagas devem ser restituídas integralmente, nos termos da Súmula 543/STJ.

A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 7/STJ, 282/STF. AGRAVO INTERNO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO NA OBRA. CULPA DO VENDEDOR. INAPLICABILIDADE ART. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/97. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
I. Caso em exame
1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, corrigindo-se de ofício erro material no dispositivo, conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negou-lhe provimento por ausência de negativa de prestação jurisdicional e incidência dos óbices das Súmulas n. 7/STJ e 282/STF.
2. A agravante sustenta omissão do acórdão recorrido quanto ao reconhecimento de mora pretérita da parte adquirente, a existência de prequestionamento implícito dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 e a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ, afirmando pretender apenas a revaloração jurídica das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem.
II. Questão em discussão
3. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, por ausência de manifestação sobre a alegada mora pretérita do comprador e sobre os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, caracterizando violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil; (ii) saber se há prequestionamento - ainda que implícito - dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, de modo a viabilizar o exame do recurso especial quanto à aplicação do regime da alienação fiduciária; e (iii) saber se a pretensão recursal demanda simples revaloração jurídica de fatos incontroversos ou se exige o reexame do acervo fático-probatório, hipótese em que incide o óbice da Súmula n. 7/STJ.
III. Razões de decidir
4. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, não há violação ao art. 1.022 do CPC/15 quando a Corte de origem dirime, fundamentadamente, a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se acerca dos temas necessários ao integral deslinde da controvérsia.
5. Não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação. O acórdão recorrido analisou detidamente todas as questões jurídicas postas, sendo certo que a ausência de menção a um argumento específico não macula o comando decisório, desde que este seja bem fundamentado e apresente razões capazes de se sustentar por si.
6. Os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 foram objeto de prequestionamento implícito, porque o Tribunal de origem, embora não tenha citado expressamente tais dispositivos, afastou de forma fundamentada a sua

Documento eletrônico VDA59954063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:09:32
Código de Controle do Documento: 1ea0b7c2-146d-4310-bd93-5430722c11c5

aplicação, registrando que o pedido de rescisão contratual decorreu de atraso na entrega da infraestrutura do empreendimento e de inadimplemento contratual da vendedora, e não de inadimplemento do comprador.
7. Contudo, a Corte de origem decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual os procedimentos previstos nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 se aplicam apenas às hipóteses de inadimplemento do devedor fiduciante, sendo inaplicáveis quando a rescisão contratual decorre de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário, hipótese em que, havendo culpa exclusiva do promitente vendedor, as parcelas pagas devem ser restituídas integralmente, nos termos da Súmula n. 543/STJ.
8. Para infirmar as premissas do acórdão recorrido - que fixou a culpa da vendedora pelo inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega da obra, inclusive após o prazo de tolerância - seria imprescindível revisar o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.
IV. Dispositivo
9. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 3.124.746/MT, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 8/6/2026.)

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA INFRAESTRUTURA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
I. CASO EM EXAME
1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento, incidência da Súmula n. 5 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 475 do CC e aplicação da Súmula n. 83 do STJ por consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual por atraso na entrega das obras de infraestrutura, com pedido de devolução integral das parcelas, inversão da cláusula penal compensatória e definição de correção monetária e juros.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou devolução com retenções contratuais, atualização pela tabela da CGJ/TJMG desde cada desembolso e juros de 1% ao mês desde a citação, com sucumbência recíproca e honorários de 10%.
4. A Corte de origem reformou para reconhecer culpa exclusiva da vendedora, determinar devolução integral em parcela única, fixar correção monetária desde cada desembolso, juros de mora desde a citação e aplicar multa compensatória de 10% em favor dos autores; embargos de declaração acolhidos parcialmente para ajustar o marco inicial da correção e registrar a parcela única.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. Há dez questões em discussão: (i) saber se o art. 413 do CC impõe redução equitativa da cláusula penal para validar retenção por culpa do comprador; (ii) saber se os arts. 421, 421-A e 422 do CC asseguram liberdade de contratar, função social e boa-fé para afastar devolução integral; (iii) saber se o art. 475 do CC autoriza devolução parcial e perdas e danos em desfazimento por inadimplemento do adquirente; (iv) saber se o art. 725 do CC confere validade às obrigações contratuais invocadas; (v) saber se o art. 884 do CC veda devolução integral por enriquecimento sem causa; (vi) saber se o art. 5º da Lei n. 9.514/1997 prevalece sobre o CDC em contratos com alienação fiduciária; (vii) saber se o art. 25 da Lei n. 6.766/1979 orienta solução sem devolução integral; (viii) saber se o art. 32 da Lei n. 4.591/1964 rege o desfazimento em empreendimentos imobiliários; (ix) saber se os arts. 1º, §1º, 2º e 3º da Lei n. 13.874/2019 impõem liberdade econômica e força obrigatória para validar retenções; e (x) saber se há divergência jurisprudencial para fixar retenção de 25% em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018.

Documento eletrônico VDA59954063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:09:32
Código de Controle do Documento: 1ea0b7c2-146d-4310-bd93-5430722c11c5

III. RAZÕES DE DECIDIR
6. Incide a Súmula n. 5 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ, pois a pretensão demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas, inclusive quanto à culpa e à cláusula penal.
7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em harmonia com a Súmula n. 543 do STJ, que impõe restituição integral quando a rescisão decorre de culpa do vendedor.
8. Incidem, por analogia, a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 356 do STF, bem como a Súmula n. 211 do STJ, diante da ausência de prequestionamento das normas especiais invocadas.
9. O dissídio com julgados do mesmo tribunal é inviável pela Súmula n. 13 do STJ.
IV. DISPOSITIVO E TESE
10 .Agravo em recurso especial desprovido.
Tese de julgamento: "1.
Incidem a Súmula n. 5 do STJ e a Súmula n. 7 do STJ por exigir interpretação contratual e reexame de provas. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está alinhado à Súmula n. 543 do STJ quanto à restituição integral por culpa do vendedor. 3.
Incidem a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 356 do STF, além da Súmula n. 211 do STJ, pela ausência de prequestionamento das normas especiais. 4. Incide a Súmula n. 13 do STJ, inviabilizando o dissídio com julgados do mesmo tribunal."
Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 413, 421, 421-A, 422, 475, 725 e 884; Lei n. 9.514/1997, art. 5; Lei n. 6.766/1979, art. 25; Lei n. 4.591/1964, art. 32; Lei n. 13.874/2019, arts. 1º, §1º, 2 e 3; CF, art. 105, III; CPC, art. 85, §11.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 13, 83 e 543; STF, Súmulas n. 282 e 356.
(AREsp n. 3.040.845/MG, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026.)

Dessa forma, ratifica-se que, estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Quanto aos danos morais, também não merece prosperar a irresignação, uma vez que o Tribunal de Justiça assentou que o atraso superou o mero inadimplemento contratual, já que até o momento da propositura não havia notícia de entrega do empreendimento com a estrutura e benfeitorias prometidas, ensejando a reparação por danos morais no patamar de R$ 3.000,00 (três mil reais).

Nesse contexto, tal entendimento encontra amparo na jurisprudência desta Corte, que se firmou no sentido de que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, de modo que é cabível a condenação nessa verba na hipótese de atraso excessivo, circunstância reconhecida pelo Tribunal de origem no caso dos autos.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES. DANOS MORAIS. ATRASO EXCESSIVO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM O

Documento eletrônico VDA59954063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:09:32
Código de Controle do Documento: 1ea0b7c2-146d-4310-bd93-5430722c11c5

ENTENDIMENTO DO STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ.
1. Afasta-se a Súmula n. 182/STJ, se a parte, no agravo em recurso especial, impugna de forma específica todos os fundamentos da decisão que negou seguimento ao apelo extremo.
2. Não há falar em violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem se pronuncia, de forma fundamentada, sobre todas as questões postas a julgamento, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, no caso de atraso na entrega do imóvel, os lucros cessantes devem ser contabilizados até a data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.
4. Conquanto o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não seja capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, é cabível a condenação nessa verba na hipótese de atraso excessivo, circunstância reconhecida pelo Tribunal de origem no caso dos autos.
5. A revisão do valor arbitrado a título de danos morais em sede de recurso especial somente é possível quando manifestamente irrisório ou exorbitante, o que não se verifica na espécie, em que a indenização foi fixada em R$ 10.000,00 (dez mil reais). Incidência da Súmula n. 7/STJ.
6. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo em recurso especial para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
(AgInt no AREsp n. 3.086.716/PA, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 9/6/2026.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.
I. CASO EM EXAME
1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina que, em ação indenizatória por danos morais e materiais, discutiu atraso na entrega de imóvel adquirido na planta vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida. O acórdão recorrido reconheceu a mora da construtora desde 20/7/2016 até a efetiva entrega das chaves em 31/7/2018, mas afastou a condenação por danos morais, entendendo que o descumprimento contratual não desbordou o mero aborrecimento.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
2. A questão em discussão consiste em saber se o atraso excessivo na entrega de imóvel adquirido na planta, vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, configura dano moral indenizável, considerando o período de mora superior a 24 meses.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. O dano moral, em regra, não decorre automaticamente do descumprimento contratual, sendo necessário demonstrar circunstâncias específicas que configurem lesão a direitos da personalidade.
4. O atraso na entrega do imóvel, que superou o prazo de tolerância de 180 dias e alcançou um período de mora de 24 meses, ultrapassa o mero dissabor tolerável, configurando situação excepcional que justifica a compensação por danos morais.
5. A expectativa legítima gerada pela aquisição da casa própria e a frustração decorrente de atraso excessivo na entrega do imóvel são fatores que podem justificar a indenização por danos morais.
6. O valor da indenização por danos morais deve ser fixado de forma proporcional ao abalo sofrido, considerando as circunstâncias do caso concreto.
IV. DISPOSITIVO
Recurso especial provido para condenar o recorrido ao pagamento de R$10.000,00 (dez mil reais) por danos morais, corrigidos pela taxa SELIC.

Documento eletrônico VDA59954063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:09:32
Código de Controle do Documento: 1ea0b7c2-146d-4310-bd93-5430722c11c5

(REsp n. 2.181.490/SC, relator Ministro **HUMBERTO MARTINS**, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

Incidência, portanto, da Súmula 83/STJ.

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

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59954063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 14/09/2026 01:09:32
Código de Controle do Documento: 1ea0b7c2-146d-4310-bd93-5430722c11c5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.221.934 / MT

Número Registro: 2026/0113295-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10114195020198110002

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	: CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	: LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
	THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO	: CRISTIANE ANTONIA DE CAMPOS
AGRAVADO	: IVO CALDERARO JUNIOR
ADVOGADO	: EDSON HENRIQUE DE PAULA - MT007182O

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	: CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	: LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
	THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO	: CRISTIANE ANTONIA DE CAMPOS
AGRAVADO	: IVO CALDERARO JUNIOR
ADVOGADO	: EDSON HENRIQUE DE PAULA - MT007182O

Documento eletrônico VDA60241667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:07
Código de Controle do Documento: bf118f14-d6ad-4a2d-b5f3-7fc849ea9190

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, 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, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:07
Código de Controle do Documento: bf118f14-d6ad-4a2d-b5f3-7fc849ea9190