SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3215727 - ES (2026/0115739-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS	:	PEDRO VINHA - PR017377
		ANGELA DE SOUZA MARTINS TEIXEIRA MARINHO - SP205971
		THIAGO DEGELO VINHA - SP214006
		LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO	:	JOSE WILIS PASSOS
AGRAVADO	:	ANA LUCIA ROSA DA SILVA PASSOS
ADVOGADOS	:	PEDRO VITOR DE ALCANTARA SABADINI - ES021233
		DIEGO CONTI DE SOUZA - ES030807

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E MULTA CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão do recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, em razão de o acórdão recorrido estar em consonância com a Súmula n. 543 do STJ, registrando que a alteração da premissa de inadimplemento da vendedora demandaria reexame de provas e cláusulas contratuais.
2. A controvérsia versa sobre ação ordinária de rescisão de promessa de compra e venda de lote por atraso na entrega das obras de infraestrutura, com pedidos de multa contratual, lucros cessantes e restituição das parcelas pagas com correção e juros.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão, condenar a vendedora à multa de 2%, aos lucros cessantes de 5% ao mês e à restituição dos valores pagos, com correção e juros desde cada desembolso.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para excluir os lucros

Documento eletrônico VDA59645085 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 16:16:31
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 83b5381d-24f1-45df-8131-6e7cad209f99

cessantes e fixar a citação como termo inicial dos juros de mora, mantendo a rescisão por culpa da vendedora, a restituição integral das parcelas e a multa contratual de 2% .

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão recorrido violou dispositivos do Código Civil e leis especiais ao afastar cláusulas de retenção e impor devolução integral das parcelas pagas, bem como ao manter multa contratual em desfavor da vendedora, e se há dissídio jurisprudencial quanto à retenção de 25% em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 5 do STJ porque, na espécie, seria indispensável interpretar cláusulas contratuais para refutar a premissa de inadimplemento da vendedora, relativamente ao ponto jurídico da validade/alcance de cláusulas de retenção.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão recursal demanda reexame do acervo fático-probatório delineado no acórdão recorrido, relativamente à definição de que o atraso injustificado superior a dois anos caracterizou culpa exclusiva da vendedora.

8. Incide a Súmula n. 284 do STF, por analogia, porque as razões do recurso especial não especificam, de forma técnica e individualizada, como cada dispositivo indicado teria sido violado, revelando deficiência de fundamentação quanto à restituição integral e à multa contratual.

9. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte sobre restituição integral quando a resolução decorre de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, o que obsta o conhecimento pelas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da CF.

10. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ porque, reconhecido o inadimplemento da vendedora, a restituição das parcelas pagas deve ser integral, afastando a tese de retenção de 25% própria de hipóteses de culpa do comprador.

11. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque os paradigmas indicados referem retenção fundada em culpa do comprador, inexistindo similitude fático-jurídica com o caso, em que se reconheceu culpa exclusiva da vendedora; não atendidos, ademais, os requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando o exame da pretensão recursal exige interpretação de cláusulas contratuais sobre retenção e restituição. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a revisão da culpa pelo inadimplemento demanda reexame de fatos e provas. 3. Incide a Súmula n. 284 do STF, por analogia, quando as razões do recurso especial não individualizam a ofensa a cada dispositivo apontado. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter acórdão em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à restituição integral na hipótese de culpa exclusiva do vendedor. 5. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ para determinar a restituição integral das parcelas pagas quando a rescisão decorre de inadimplemento do promitente vendedor."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 421-A, 422, 475, 725 e 884; Lei n. 9.514/1997, arts. 22, § 6º, 23, § 2º, 24, § 2º, 27, § 2º-B e § 8º, 37-A e 43-A; Lei n.

Documento eletrônico VDA59645085 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 16:16:31
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 83b5381d-24f1-45df-8131-6e7cad209f99

6.766/1979, arts. 25 e 32-A, I e IV; Lei n. 4.591/1964, art. 32; Lei n. 13.874/2019, arts. 1º, § 1º, 2º e 3º; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 1.029, § 1º, e 85, § 11; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 543; STF, Súmula n. 284; STJ, Agravo em recurso especial n. 3.122.672/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026.

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, negar provimento ao recurso, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59645085 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 16:16:31
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 83b5381d-24f1-45df-8131-6e7cad209f99

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3215727 - ES (2026/0115739-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS	:	PEDRO VINHA - PR017377
		ANGELA DE SOUZA MARTINS TEIXEIRA MARINHO - SP205971
		THIAGO DEGELO VINHA - SP214006
		LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO	:	JOSE WILIS PASSOS
AGRAVADO	:	ANA LUCIA ROSA DA SILVA PASSOS
ADVOGADOS	:	PEDRO VITOR DE ALCANTARA SABADINI - ES021233
		DIEGO CONTI DE SOUZA - ES030807

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO NA INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E MULTA CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão do recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, em razão de o acórdão recorrido estar em consonância com a Súmula n. 543 do STJ, registrando que a alteração da premissa de inadimplemento da vendedora demandaria reexame de provas e cláusulas contratuais.
2. A controvérsia versa sobre ação ordinária de rescisão de promessa de compra e venda de lote por atraso na entrega das obras de infraestrutura, com pedidos de multa contratual, lucros cessantes e restituição das parcelas pagas com correção e juros.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão, condenar a vendedora à multa de 2%, aos lucros cessantes de 5% ao mês e à restituição dos valores pagos, com correção e juros desde cada desembolso.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para excluir os lucros

Documento eletrônico VDA59001160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/08/2026 15:36:10
Código de Controle do Documento: 6f01d897-a89f-49ba-b025-c140f1c0be56

cessantes e fixar a citação como termo inicial dos juros de mora, mantendo a rescisão por culpa da vendedora, a restituição integral das parcelas e a multa contratual de 2% .

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão recorrido violou dispositivos do Código Civil e leis especiais ao afastar cláusulas de retenção e impor devolução integral das parcelas pagas, bem como ao manter multa contratual em desfavor da vendedora, e se há dissídio jurisprudencial quanto à retenção de 25% em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 5 do STJ porque, na espécie, seria indispensável interpretar cláusulas contratuais para refutar a premissa de inadimplemento da vendedora, relativamente ao ponto jurídico da validade/alcance de cláusulas de retenção.
7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão recursal demanda reexame do acervo fático-probatório delineado no acórdão recorrido, relativamente à definição de que o atraso injustificado superior a dois anos caracterizou culpa exclusiva da vendedora.
8. Incide a Súmula n. 284 do STF, por analogia, porque as razões do recurso especial não especificam, de forma técnica e individualizada, como cada dispositivo indicado teria sido violado, revelando deficiência de fundamentação quanto à restituição integral e à multa contratual.
9. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte sobre restituição integral quando a resolução decorre de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, o que obsta o conhecimento pelas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da CF.
10. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ porque, reconhecido o inadimplemento da vendedora, a restituição das parcelas pagas deve ser integral, afastando a tese de retenção de 25% própria de hipóteses de culpa do comprador.
11. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque os paradigmas indicados referem retenção fundada em culpa do comprador, inexistindo similitude fático-jurídica com o caso, em que se reconheceu culpa exclusiva da vendedora; não atendidos, ademais, os requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando o exame da pretensão recursal exige interpretação de cláusulas contratuais sobre retenção e restituição. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a revisão da culpa pelo inadimplemento demanda reexame de fatos e provas. 3. Incide a Súmula n. 284 do STF, por analogia, quando as razões do recurso especial não individualizam a ofensa a cada dispositivo apontado. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter acórdão em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à restituição integral na hipótese de culpa exclusiva do vendedor. 5. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ para determinar a restituição integral das parcelas pagas quando a rescisão decorre de inadimplemento do promitente vendedor."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 421-A, 422, 475, 725 e 884; Lei n. 9.514/1997, arts. 22, § 6º, 23, § 2º, 24, § 2º, 27, § 2º-B e § 8º, 37-A e 43-A; Lei n.

Documento eletrônico VDA59001160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/08/2026 15:36:10
Código de Controle do Documento: 6f01d897-a89f-49ba-b025-c140f1c0be56

6.766/1979, arts. 25 e 32-A, I e IV; Lei n. 4.591/1964, art. 32; Lei n. 13.874/2019, arts. 1º, § 1º, 2º e 3º; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 1.029, § 1º, e 85, § 11; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 543; STF, Súmula n. 284; STJ, Agravo em recurso especial n. 3.122.672/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por conta dos óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, inclusive pelo fato do acórdão recorrido estar em consonância com a Súmula n. 543 do STJ, com o registro de que a modificação da premissa fática de inadimplemento da vendedora demandaria reexame de provas e cláusulas contratuais (fls. 282-283).

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 Espírito Santo em apelação cível nos autos de ação ordinária.

O julgado foi assim ementado (fls. 177-179):

> DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO ORDINÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. REVELIA E LIMITES DA ATUAÇÃO RECURSAL. MULTA CONTRATUAL. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. JUROS DE MORA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME - Apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido formulado em ação ordinária para: (i) declarar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de lote em razão de atraso na entrega das obras de infraestrutura do empreendimento; (ii) condenar a vendedora ao pagamento de multa contratual de 2%; (iii) ao pagamento de lucros cessantes, no valor de 5% ao mês sobre o valor atualizado do bem, desde novembro de 2018 até a efetiva entrega das obras; e (iv) à restituição dos valores pagos, com correção monetária e juros com base na taxa Selic. A vendedora, revel, interpôs recurso de apelação, sendo arguida preliminar de inovação recursal. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO - Há quatro questões em discussão: (i) definir se há inovação recursal decorrente da revelia da

Documento eletrônico VDA59001160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/08/2026 15:36:10
Código de Controle do Documento: 6f01d897-a89f-49ba-b025-c140f1c0be56

parte apelante; (ii) estabelecer se é devida a restituição integral dos valores pagos em virtude do inadimplemento contratual pela vendedora; (iii) determinar se há cabimento de lucros cessantes em razão da não fruição de lote não edificado; e (iv) fixar o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos. III. RAZÕES DE DECIDIR. A revelia não impede o exercício do direito de recorrer, mas limita a atuação recursal quanto a matérias fáticas que deveriam ter sido alegadas oportunamente, precluindo sua discussão na fase recursal. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor é cabível nas relações de compra e venda de imóvel entre empresa fornecedora e consumidor final. O inadimplemento contratual consistente no atraso injustificado da entrega das obras de infraestrutura justifica a rescisão contratual e impõe à vendedora a obrigação de restituir integralmente os valores pagos. A multa contratual de 2% encontra respaldo na cláusula contratual pactuada entre as partes e incide sobre o valor do contrato em caso de inadimplemento. Não há cabimento de lucros cessantes quando se trata de aquisição de lote não edificado sem prova de que o imóvel seria utilizado para moradia imediata ou de que houve efetivo prejuízo econômico decorrente da ausência de fruição do bem. A cláusula penal moratória, quando prevista para indenizar pelo inadimplemento, afasta a cumulação com lucros cessantes, conforme entendimento consolidado pelo STJ (Tema 970). A correção monetária deve incidir desde cada desembolso; contudo, os juros de mora devem ser contados a partir da citação, quando a rescisão contratual é causada exclusivamente pela vendedora. IV. DISPOSITIVO E TESE - Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 225-227):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA VENDEDORA. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO. RECURSOS DESPROVIDOS. I. CASO EM EXAME - Embargos de Declaração opostos por CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e por JOSÉ WILLIS PASSOS e ANA LUCIA ROSA DA SILVA PASSOS em face de acórdão que, à unanimidade, conheceu parcialmente dos recursos anteriormente interpostos e, nessa extensão, deu-lhes parcial provimento para excluir a condenação ao pagamento de lucros cessantes e fixar a data da citação como termo inicial dos juros de mora. A Requerida alegou omissão quanto à aplicação da jurisprudência do STJ que autoriza retenção de 25% das parcelas pagas em contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018. Os Autores, por sua vez, alegaram omissão na análise do Tema Repetitivo 971 do STJ e da Cláusula 13ª do contrato, sustentando o direito à indenização por lucros cessantes. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO - Há duas questões em discussão: (i) verificar se o acórdão impugnado incorreu em omissão quanto à tese de retenção parcial dos valores pagos pelos compradores, à luz da jurisprudência do STJ anterior à Lei nº 13.786/2018; e (ii) verificar se houve omissão na análise da Cláusula 13ª do contrato e da tese firmada no Tema Repetitivo 971 do STJ, quanto ao cabimento de indenização por lucros cessantes. III. RAZÕES DE DECIDIR - A jurisprudência do STJ que admite a retenção de 25% das parcelas

Documento eletrônico VDA59001160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/08/2026 15:36:10
Código de Controle do Documento: 6f01d897-a89f-49ba-b025-c140f1c0be56

pagas aplica-se exclusivamente aos casos de rescisão contratual por iniciativa ou culpa do comprador, não sendo aplicável à hipótese em que a resolução decorre de inadimplemento da vendedora, como reconhecido no acórdão embargado. Não há omissão quanto à aplicação da Súmula 543 do STJ, pois o acórdão expressamente reconhece a culpa da vendedora pelo inadimplemento e determina a restituição integral das parcelas pagas pelos compradores. A ausência de menção expressa à jurisprudência ou à cláusula contratual invocada não configura omissão quando a questão de fundo foi devidamente enfrentada e decidida, ainda que de forma implícita. A decisão rejeita a condenação por lucros cessantes com base na ausência de prova de prejuízo patrimonial efetivo, dada a inexistência de edificação no lote adquirido e a falta de comprovação de despesas com moradia ou intenção imediata de ocupação. A Cláusula 13ª do contrato refere-se à compensação por ocupação do imóvel, não guardando pertinência com a tese de lucros cessantes, especialmente diante da ausência de fruição do bem pelos compradores. Os embargos de declaração não constituem via adequada para reexame do mérito da decisão, sendo incabíveis quando manejados apenas por inconformismo com o resultado do julgamento. IV. DISPOSITIVO E TESE - Recursos desprovidos.

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

a) 421, 421-A e 422 do Código Civil, porque o acórdão recorrido teria desconsiderado a liberdade contratual, a função social e a boa-fé objetiva, ao afastar cláusulas de retenção e impor devolução integral das parcelas pagas;

b) 475 e 884 do Código Civil, já que a resolução do contrato por inadimplemento deveria observar a obrigação de indenizar e que a devolução integral teria causado enriquecimento sem causa dos autores;

c) 22, § 6º, 23, § 2º, 24, § 2º, 27, § 2º-B e § 8º, 37-A e 43-A da Lei n. 9.514/1997, porquanto o acórdão recorrido não teria observado a disciplina especial dos contratos de alienação fiduciária quanto à resolução e às consequências econômicas;

d) 32-A, I e IV, da Lei n. 6.766/1979, uma vez que o acórdão recorrido teria ignorado regras próprias de loteamentos e os efeitos contratuais de distrato e multa e,

Documento eletrônico VDA59001160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/08/2026 15:36:10
Código de Controle do Documento: 6f01d897-a89f-49ba-b025-c140f1c0be56

e) 1º, § 1º, 2º e 3º da Lei n. 13.874/2019, porque o acórdão recorrido teria violado princípios da liberdade econômica, de intervenção mínima e da revisão contratual excepcional.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que é devida a restituição integral dos valores pagos por rescisão por culpa da vendedora e ao aplicar multa contratual em desfavor da vendedora, divergiu do entendimento que admite retenção de 25% em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018 e veda criação judicial de multa não prevista (indicando, como paradigma, julgados do STJ que fixaram retenção em 25%).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconhecendo a validade da cláusula de retenção e, subsidiariamente, fixando a retenção em 25% das parcelas pagas; requer ainda o afastamento da multa aplicada à vendedora por inexistência de previsão contratual (fls. 251-261).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação ordinária em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de lote por atraso na entrega das obras de infraestrutura, a aplicação de multa contratual, o pagamento de lucros cessantes pela não fruição e a restituição dos valores pagos, com correção e juros (fls. 173-176).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão, condenar a vendedora à multa de 2%, ao

Documento eletrônico VDA59001160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/08/2026 15:36:10
Código de Controle do Documento: 6f01d897-a89f-49ba-b025-c140f1c0be56

pagamento de lucros cessantes de 5% ao mês e à restituição dos valores pagos, com correção e juros a partir de cada desembolso (fls. 173-174).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença: excluiu a condenação por lucros cessantes e fixou a citação como termo inicial dos juros de mora, mantendo a rescisão por culpa da vendedora, a restituição integral das parcelas e a multa contratual de 2% (fls. 177-186).

II - Arts. 421, 421-A e 422, 475, 725, 884 do Código Civil; Arts. 22 § 6º, 23 § 2º, 24 § 2º, 27 § 2º-B e § 8º, 37-A e 43-A, da Lei n. 9.514/1997; art. 25 e art. 32-A I e IV, da Lei n. 6.766/1979; art. 32, da Lei n. 4.591/1964 e Arts. 1º, § 1º, 2º e 3º, da Lei n. 13.874/2019

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido afrontou a liberdade contratual, a função social e a boa-fé objetiva ao desconsiderar cláusulas de retenção e impor devolução integral. Sustenta que o contrato foi celebrado validamente e que a retenção convencionada deveria prevalecer (fls. 255-256).

Ademais, afirma que a resolução contratual pressupõe indenização por perdas e danos e que a devolução integral causa enriquecimento sem causa dos autores, pois ignora despesas administrativas e contratuais (fls. 256-257). Impugna, ainda, a restituição das despesas de corretagem.

Alega que o acórdão recorrido ignorou a disciplina especial da alienação fiduciária, dos loteamentos e das incorporações quanto à resolução contratual, às multas e às consequências econômicas, defendendo a validade da retenção e da proporcionalidade dos descontos previstos (fls. 254-260).

O acórdão recorrido concluiu que, reconhecido o inadimplemento da vendedora pelo atraso injustificado superior a dois anos, a restituição deve ser

Documento eletrônico VDA59001160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/08/2026 15:36:10
Código de Controle do Documento: 6f01d897-a89f-49ba-b025-c140f1c0be56

integral, aplicando a Súmula n. 543 do STJ, e que a retenção é indevida quando a rescisão decorre de culpa exclusiva da vendedora (fls. 183-184).

No mais, o Tribunal de origem aplicou o Código de Defesa do Consumidor à relação de compra e venda de lote entre fornecedor e consumidor final, após reconhecer o inadimplemento da vendedora.

No caso, todos os dispositivos que a recorrente afirma terem sido violados podem ser analisados em conjunto, uma vez que se conectam à mesma premissa, debate sobre qual das partes deu causa ao inadimplemento do contrato.

Não há como conhecer o recurso especial para apurar violação a qualquer dos dispositivos que alega terem sido violados, tendo em vista que a apuração das causas do inadimplemento, bem como a alteração do entendimento no sentido de que a recorrente não cumpriu com as obrigações contratuais, demandariam interpretação de cláusulas contratuais e reexame de todo conjunto fático probatório, o que atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Aliás, no caso, a recorrente pretende apenas e tão somente a revisão do acórdão recorrido, sem apontar em que consiste a violação de cada um dos dispositivos mencionados. A recorrente, sem qualquer critério técnico e científica, cita artigos de forma aleatória, sem especificar em que consiste a violação dos mesmos, o que também implicaria não conhecimento do recurso especial por absoluta deficiência de fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula n. 284 do STF, aplicado por analogia.

Inicialmente, seria essencial interpretar as cláusulas do contrato de compra e venda, a fim de verificar as obrigações e deveres assumidos, como pressuposto para analisar o inadimplemento das partes. Tal necessidade esbarra no óbice da Súmula n. 5.

Documento eletrônico VDA59001160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/08/2026 15:36:10
Código de Controle do Documento: 6f01d897-a89f-49ba-b025-c140f1c0be56

Após, seria fundamentar reexaminar as provas, para apurar qual das partes deu causa ao inadimplemento, ou seja, quem descumpriu obrigações contratuais e o motivo do referido inadimplemento. O tribunal de origem considerou que restou caracterizado o inadimplemento exclusivo da recorrente, que não entregou o empreendimento no prazo previsto. A alteração das premissas que levaram o Tribunal de origem a tal conclusão implicaria reexaminar todo o conjunto fático e probatório, o que atrai a incidência da Súmula 7. A apuração das causas de inadimplemento de contrato pressupõe análise de fatos e provas, o que não se admite em sede de recurso especial.

Por fim, a deficiência técnica na fundamentação do recurso especial é absoluta. A recorrente, sem qualquer critério técnico, cita vários artigos, sem qualquer explicação mínimo sobre como o acórdão recorrido os teria violado. Não há qualquer rigor lógico científico na referida análise. Apenas, de forma genérica, alega que a restituição dos valores, determinada pelo Tribunal de origem, não estaria de acordo com os termos do contrato.

Na realidade, os artigos citados não tem qualquer conexão com esse fundamento, na medida em que a restituição foi determinada porque a recorrente foi considerada inadimplente. Portanto, chama atenção a ausência de técnica para defender violação de dispositivos.

A deficiência na fundamentação recursal obsta o conhecimento do apelo extremo se, da leitura, não for possível aferir de que maneira o acordão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial. No caso, incide o óbice da Súmula n. 284 do STF.

A tese da recorrente é tão fora de propósito que a defesa da retenção de valores ocorre no caso de inadimplemento do comprador, o que não é o caso. No

Documento eletrônico VDA59001160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/08/2026 15:36:10
Código de Controle do Documento: 6f01d897-a89f-49ba-b025-c140f1c0be56

caso de inadimplemento do vendedor, ou seja, da recorrente, a restituição é integral e imediata, conforme Súmula n. 543 do STJ.

Portanto, em relação ao modo de restituição e aos valores a serem restituídos, integralidade, o acórdão recorrido está em absoluta consonância com a jurisprudência do STJ, em razão do inadimplemento exclusivo da recorrente, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

A propósito:

> 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.
>
> (AREsp n. 3.122.672/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 22/4/2026.)

III - Divergência jurisprudencial

Documento eletrônico VDA59001160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/08/2026 15:36:10
Código de Controle do Documento: 6f01d897-a89f-49ba-b025-c140f1c0be56

No recurso especial, a parte recorrente alega que, em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, a jurisprudência do STJ fixou retenção de 25% das parcelas pagas em hipóteses de distrato por iniciativa ou inadimplemento do comprador, e que o acórdão recorrido divergiu desse entendimento ao impor devolução integral e aplicar multa à vendedora sem previsão contratual (fls. 257-258).

O acórdão dos embargos de declaração registrou que a tese de retenção de 25% aplica-se exclusivamente aos casos de rescisão por culpa do comprador, não se aplicando quando a resolução decorre de inadimplemento da vendedora, hipótese em que se impõe restituição integral conforme a Súmula n. 543 do STJ (fls. 230-231, 239-240).

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 a culpa do inadimplemento é da vendedora. No recurso especial, entretanto, a parte agravante, a título de divergência pretoriana, colaciona julgado que cuida de situação onde a retenção ocorreu em razão de culpa do comprador, o que não é o caso.

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

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto

Documento eletrônico VDA59001160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 12/08/2026 15:36:10
Código de Controle do Documento: 6f01d897-a89f-49ba-b025-c140f1c0be56

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.215.727 / ES

Número Registro: 2026/0115739-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00168774620208080024 168774620208080024

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	: CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS	: PEDRO VINHA - PR017377
	ANGELA DE SOUZA MARTINS TEIXEIRA MARINHO - SP205971
	THIAGO DEGELO VINHA - SP214006
	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO	: JOSE WILIS PASSOS
AGRAVADO	: ANA LUCIA ROSA DA SILVA PASSOS
ADVOGADOS	: PEDRO VITOR DE ALCANTARA SABADINI - ES021233
	DIEGO CONTI DE SOUZA - ES030807
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA59618428 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 02:28:38
Código de Controle do Documento: 36b07a7b-dae9-40cb-a1e0-a3d6569c4247

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59618428 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 02:28:38
Código de Controle do Documento: 36b07a7b-dae9-40cb-a1e0-a3d6569c4247