SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3242846 - PI (2026/0163167-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CIPASA TERESINA TRS1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		SIMONI FUNCHAL DO NASCIMENTO DE GODOY - SP204076
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
		THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO	:	ANTONIEL MENDES DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	GEYLSON ALVES DE CARVALHO GUIMARAES - PI015235

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissão do recurso especial por deficiência de fundamentação, inexistência de negativa de prestação jurisdicional, consonância com o Tema n. 996 do Superior Tribunal de Justiça e ausência dos requisitos do art. 300 do CPC.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual por atraso na entrega de lote em loteamento e pedido de restituição integral das parcelas pagas por culpa da vendedora.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a restituição de valores, afastando danos morais e fixando honorários em 10%.
4. A Corte de origem manteve a sentença, majorou os honorários para 15%, aplicou o Código de Defesa do Consumidor, reconheceu atraso superior ao prazo contratual, afastou fortuito externo e determinou devolução integral com base na Súmula n. 543 do STJ e no Tema n. 996.

Documento eletrônico VDA59644003 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 16:24:18
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e2334b52-c169-4442-9883-edccd0445d7c

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se ocorreu negativa de prestação jurisdicional por ofensa ao art. 1.022, II, do CPC; (ii) saber se houve violação do art. 498, §1º, do CPC por falta de valoração de fundamento sobre a natureza fiduciária do contrato; (iii) saber se houve violação dos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997 pela não observância do procedimento fiduciário de mora, consolidação e leilões; (iv) saber se é cabível a exigência de caução para levantamento de valores em cumprimento provisório, nos termos do art. 521, parágrafo único, do CPC; e (v) saber se as intimações devem observar indicação específica de advogado, à luz da Resolução n. 234/2016 do CNJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação do art. 1.022, II, do CPC, pois o acórdão enfrentou a matéria central — atraso na entrega, incidência do CDC, culpa da vendedora e restituição integral — e os embargos de declaração não se destinam à rediscussão do mérito.

7. Não se verifica a alegada violação do art. 498, §1º, do CPC, por descompasso normativo com a tese recursal e por ter o acórdão examinado fundamentos suficientes sobre atraso, fortuito interno e aplicação do CDC.

8. Incide a Súmula n. 211 do STJ relativamente aos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997, pois não houve prequestionamento sobre constituição em mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilões extrajudiciais.

9. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a pretensão recursal demanda reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório quanto à natureza da avença, causa da resolução e extensão da garantia fiduciária.

10. Incide a Súmula n. 211 do STJ relativamente ao art. 521, parágrafo único, do CPC, por ausência de debate específico na origem sobre execução provisória e caução, e por vinculação acessória ao indeferimento do efeito suspensivo.

11. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ porque, na espécie, o acórdão reconheceu a culpa exclusiva da vendedora pelo atraso na entrega, com restituição integral das parcelas pagas, em conformidade com o Tema n. 996 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

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

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais da controvérsia, afastando-se a ofensa do art. 1.022, II, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 211 do STJ quando ausente prequestionamento dos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997. 3. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal exige reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório. 4. Incide a Súmula n. 211 do STJ quanto ao art. 521, parágrafo único, do CPC, se o tema não foi debatido na origem. 5. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ, em conformidade com o Tema n. 996, para assegurar a devolução integral das parcelas em rescisão por culpa exclusiva do vendedor."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 498, § 1º, 521, parágrafo único, 1.029, § 5º, I, e 85, §§ 11, 2º; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, 26-A e 27; CF, art. 105, III, *a*.

Documento eletrônico VDA59644003 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 16:24:18
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e2334b52-c169-4442-9883-edccd0445d7c

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.441.922/RO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024; STJ, REsp n. 1.739.994/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 2.151.315/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023; STJ, Súmula n. 543; STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, Súmula n. 211.

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 VDA59644003 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 16:24:18
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e2334b52-c169-4442-9883-edccd0445d7c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3242846 - PI (2026/0163167-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CIPASA TERESINA TRS1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		SIMONI FUNCHAL DO NASCIMENTO DE GODOY - SP204076
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
		THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO	:	ANTONIEL MENDES DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	GEYLSON ALVES DE CARVALHO GUIMARAES - PI015235

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissão do recurso especial por deficiência de fundamentação, inexistência de negativa de prestação jurisdicional, consonância com o Tema n. 996 do Superior Tribunal de Justiça e ausência dos requisitos do art. 300 do CPC.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual por atraso na entrega de lote em loteamento e pedido de restituição integral das parcelas pagas por culpa da vendedora.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a restituição de valores, afastando danos morais e fixando honorários em 10%.
4. A Corte de origem manteve a sentença, majorou os honorários para 15%, aplicou o Código de Defesa do Consumidor, reconheceu atraso superior ao prazo contratual, afastou fortuito externo e determinou devolução integral com base na Súmula n. 543 do STJ e no Tema n. 996.

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se ocorreu negativa de prestação jurisdicional por ofensa ao art. 1.022, II, do CPC; (ii) saber se houve violação do art. 498, §1º, do CPC por falta de valoração de fundamento sobre a natureza fiduciária do contrato; (iii) saber se houve violação dos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997 pela não observância do procedimento fiduciário de mora, consolidação e leilões; (iv) saber se é cabível a exigência de caução para levantamento de valores em cumprimento provisório, nos termos do art. 521, parágrafo único, do CPC; e (v) saber se as intimações devem observar indicação específica de advogado, à luz da Resolução n. 234/2016 do CNJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação do art. 1.022, II, do CPC, pois o acórdão enfrentou a matéria central — atraso na entrega, incidência do CDC, culpa da vendedora e restituição integral — e os embargos de declaração não se destinam à rediscussão do mérito.

7. Não se verifica a alegada violação do art. 498, §1º, do CPC, por descompasso normativo com a tese recursal e por ter o acórdão examinado fundamentos suficientes sobre atraso, fortuito interno e aplicação do CDC.

8. Incide a Súmula n. 211 do STJ relativamente aos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997, pois não houve prequestionamento sobre constituição em mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilões extrajudiciais.

9. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a pretensão recursal demanda reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório quanto à natureza da avença, causa da resolução e extensão da garantia fiduciária.

10. Incide a Súmula n. 211 do STJ relativamente ao art. 521, parágrafo único, do CPC, por ausência de debate específico na origem sobre execução provisória e caução, e por vinculação acessória ao indeferimento do efeito suspensivo.

11. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ porque, na espécie, o acórdão reconheceu a culpa exclusiva da vendedora pelo atraso na entrega, com restituição integral das parcelas pagas, em conformidade com o Tema n. 996 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

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

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais da controvérsia, afastando-se a ofensa do art. 1.022, II, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 211 do STJ quando ausente prequestionamento dos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997. 3. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal exige reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório. 4. Incide a Súmula n. 211 do STJ quanto ao art. 521, parágrafo único, do CPC, se o tema não foi debatido na origem. 5. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ, em conformidade com o Tema n. 996, para assegurar a devolução integral das parcelas em rescisão por culpa exclusiva do vendedor."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 498, § 1º, 521, parágrafo único, 1.029, § 5º, I, e 85, §§ 11, 2º; Lei n. 9.514/1997, arts. 26, 26-A e 27; CF, art. 105, III, *a*.

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.441.922/RO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024; STJ, REsp n. 1.739.994/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 2.151.315/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023; STJ, Súmula n. 543; STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, Súmula n. 211.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CIPASA TERESINA TRS1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por deficiência de fundamentação com aplicação da Súmula n. 284 do STF, por inexistência de negativa de prestação jurisdicional quanto aos arts. 1.022 e 498, § 1º, do Código de Processo Civil, por consonância do acórdão recorrido com o Tema n. 996 do Superior Tribunal de Justiça e por ausência dos requisitos para concessão de efeito suspensivo com base no art. 300 do Código de Processo Civil (fls. 538-541).

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

No recurso especial foi formulado pedido de efeito suspensivo, com fundamento no art. 1.029, § 5º, I, do Código de Processo Civil, e, subsidiariamente, de caução para levantamento de valores, nos termos do art. 521, parágrafo único, do Código de Processo Civil (fls. 509-512 e 520-522).

Contraminuta às fls. 549-553.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí em apelação cível, nos autos de ação de rescisão contratual.

O julgado foi assim ementado (fl. 467):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TERRENO EM LOTEAMENTO. DESCUMPRIMENTO PELO VENDEDOR. CONFIGURADO EXCESSO DE PRAZO PARA ENTREGA DO TERRENO.

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

EMBARGOS À OBRA. RISCO INERENTE A ATIVIDADE. RESCISÃO DO CONTRATO. OPÇÃO DO CONSUMIDOR. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO PELO TERRENO. SUMULA 543 DO STJ. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. A questão em deslinde foi enfrentada no julgamento do Tema 996 pelo STJ, que prevê que "na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância". 2. O contrato em questão não estipulou cláusula de tolerância para entrega da obra, de todo modo, ainda que houvesse cláusula neste sentido, que só poderia ser considerada válida, segundo entendimento sumulado do STJ, se o prazo de tolerância fosse de até 180 dias, ainda assim, o apelado haveria ultrapassado o prazo em questão. 3. No que toca ao argumento da apelante de que não atendeu a expectativa dos apelados de receberem os lotes no prazo estipulado no contrato em decorrência de exigências que foram sendo impostas pela Prefeitura durante a execução do projeto e por também ter enfrentado embargos à obra, tenho que de igual modo não há razão para o acolhimento de tais justificativas. Isso porque, as intemperes enfrentadas pela demandada trata-se de questões inerentes ao risco da própria atividade empresarial que desenvolve, de modo que embargos ao empreendimento ou barreiras administrativas enfrentadas são fortuitos internos e riscos previsíveis da própria atividade empresarial desenvolvida pelo apelante, devendo por eles responder. 4. Dessa forma, diante da culpa da apelante pela rescisão, os valores pagos pela parte apelada deverão ser devolvidos na integralidade, sem qualquer retenção, tal como prevê a Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 495-496):

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. PRETENSÃO DE REJULGAMENTO DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME Embargos de declaração opostos contra acórdão que reconheceu a culpa da construtora pela rescisão contratual e determinou a devolução integral dos valores pagos pelo consumidor, com fundamento na Súmula 543 do STJ. O embargante alega a existência de débito do consumidor e sustenta a necessidade de retenção de valores. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A questão em discussão consiste em verificar se há no acórdão embargado obscuridade, contradição, omissão ou erro material que justifique a oposição dos embargos de declaração, nos termos do art. 1.022 do CPC. III. RAZÕES DE DECIDIR Os embargos de declaração possuem a finalidade de esclarecer, complementar ou corrigir a decisão judicial, sendo cabíveis apenas nos casos de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, conforme dispõe o art. 1.022 do CPC. O acórdão embargado analisou adequadamente as questões suscitadas, concluindo que a rescisão contratual decorreu da culpa da construtora, razão pela qual os valores pagos pelo consumidor devem ser restituídos integralmente, sem qualquer retenção, conforme a Súmula 543 do STJ. A alegação de débito do consumidor não foi devidamente comprovada pela construtora, no primeiro

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

> grau de jurisdição, apesar de esta deter o ônus da prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do consumidor. A discordância do embargante com o mérito do julgado não configura hipótese de cabimento dos embargos de declaração, pois não se destina à rediscussão da matéria já decidida. Eventuais valores devidos pelo consumidor podem ser objeto de cobrança posterior, sem prejuízo para a construtora. IV. DISPOSITIVO E TESE Embargos de declaração desprovidos. Tese de julgamento: Os embargos de declaração são cabíveis apenas para esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material, não se prestando à rediscussão do mérito da decisão recorrida. A discordância da parte com o julgamento não caracteriza omissão, contradição, obscuridade ou erro material, sendo inviável a reanálise da causa por meio de embargos de declaração.

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

a) 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997, porque o acórdão aplicou indevidamente o Código de Defesa do Consumidor a contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária e não observou o procedimento legal de mora, consolidação da propriedade e leilões, com restituição do excedente;

b) 1.022, II, do Código de Processo Civil, já que houve negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem não enfrentou a aplicação dos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997, mesmo após embargos de declaração;

c) 498, § 1º, do Código de Processo Civil, pois o acórdão deixou de valorar fundamento jurídico relevante sobre a natureza do contrato e as consequências da consolidação da propriedade fiduciária;

d) 521, parágrafo único, do Código de Processo Civil, visto que, subsidiariamente, requereu caução para eventual levantamento de valores.

Afirma ainda, com base na Resolução CNJ n. 234/2016, que as intimações devem observar a indicação do advogado na autuação (fls. 521-522).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997 e 1.022 e 498, § 1º, do Código de Processo Civil, e se reforme o acórdão recorrido; requer ainda que se conceda efeito

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

suspensivo ou, subsidiariamente, se exija caução para levantamento de valores, e que se determinem as intimações na forma indicada (fls. 507-522).

Contrarrazões às fls. 528-536.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual em que a parte autora pleiteou a resolução do contrato de compra e venda de lote com restituição integral dos valores pagos, por atraso na entrega e culpa da vendedora.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a restituição de R$ 126.168,63, indeferindo danos morais e fixando honorários advocatícios em 10%, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil (fls. 468-469).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, majorando os honorários para 15%, e assentou a incidência do Código de Defesa do Consumidor, o atraso superior ao prazo contratual, a inexistência de fortuito externo e a devolução integral dos valores com base na Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça, conforme o Tema 996 (fls. 467 e 468-476).

Passo à análise das supostas violações.

I - Art. 1.022, II, do Código de Processo Civil

A recorrente afirma negativa de prestação jurisdicional, aduzindo que o Tribunal permaneceu omisso quanto à interpretação e aplicação dos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997, apesar dos embargos de declaração (fls. 515-517).

O acórdão dos embargos de declaração registrou a inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material; afirmou que as questões relevantes foram enfrentadas e que a discordância do embargante não autoriza

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

rejulgamento da causa, mantendo a devolução integral por culpa da construtora, com fundamento na Súmula n. 543 (fls. 495-496, 499-500).

O art. 1.022, II, do CPC prevê o cabimento dos embargos de declaração para suprir omissão de ponto ou questão sobre a qual devia se pronunciar o julgador, não se prestando, contudo, à rediscussão do mérito nem à imposição de resposta individualizada a todos os argumentos quando a decisão adota fundamento suficiente para o deslinde da controvérsia.

Não se verifica a alegada negativa de prestação jurisdicional. O acórdão recorrido enfrentou a questão central submetida ao Tribunal local: a resolução contratual por atraso na entrega do loteamento, a responsabilidade da vendedora pelo inadimplemento, a incidência do Código de Defesa do Consumidor e a consequente restituição integral dos valores pagos pelo consumidor.

O voto condutor consignou expressamente que a lide deveria ser regida pelo Código de Defesa do Consumidor, diante da caracterização de relação de consumo, e que o contrato previa prazo máximo de 24 meses para a implantação das obras. Também assentou que as exigências da Prefeitura e os embargos à obra constituíam riscos inerentes à atividade empresarial da vendedora, qualificando-os como fortuito interno, incapaz de afastar a responsabilidade do fornecedor.

Além disso, no julgamento dos embargos de declaração, a Corte local registrou que o acórdão embargado analisou adequadamente as questões suscitadas, concluiu pela culpa da construtora e afirmou que a alegação de débito do consumidor não fora devidamente comprovada pela empresa, apesar de lhe incumbir o ônus probatório quanto a fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do consumidor.

Dessa forma, ainda que a recorrente pretendesse pronunciamento expresso sobre a Lei n. 9.514/1997, o Tribunal de origem adotou fundamentação

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

suficiente e incompatível com a tese recursal, ao reconhecer que a causa da rescisão foi o inadimplemento da própria vendedora pela não entrega do empreendimento no prazo contratual. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos suscitados pela parte quando encontra fundamento bastante para decidir a controvérsia.

A rejeição dos embargos de declaração, portanto, não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC, mas apenas inconformismo da recorrente com o resultado do julgamento. Não há nulidade por negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido resolve a controvérsia de modo claro, coerente e fundamentado, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte.

II - Art. 498, §1º, do Código de Processo Civil

Alega a recorrente que o acórdão violou o art. 498, §1º, do Código de Processo Civil, porque deixou de valorar fundamento jurídico relevante sobre a natureza do contrato com alienação fiduciária e as consequências da consolidação da propriedade (fls. 515-516).

O acórdão recorrido enfrentou a natureza da relação e aplicou o Código de Defesa do Consumidor e a Lei n. 4.591/1964, assentando prazo certo de entrega, inexistência de tolerância válida e fortuito interno, com devolução integral das parcelas pagas por culpa da vendedora, o que evidencia exame dos fundamentos determinantes (fls. 469-476).

O art. 498, §1º, do CPC, tal como indicado no recurso, disciplina aspecto relacionado à tutela específica para entrega de coisa, especialmente quando a coisa for determinada pelo gênero e pela quantidade, não se confundindo com a regra geral de fundamentação das decisões judiciais nem com o regime jurídico da alienação fiduciária.

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

A insurgência não prospera. O dispositivo apontado não guarda pertinência normativa direta com a tese desenvolvida pela recorrente, que, em verdade, pretende sustentar ausência de fundamentação ou falta de valoração de argumento jurídico relacionado à alienação fiduciária. Há, portanto, descompasso entre o conteúdo do artigo indicado como violado e a fundamentação recursal apresentada.

De todo modo, ainda que se compreendesse a alegação como voltada ao dever de fundamentação, o acórdão recorrido examinou os fundamentos necessários à solução da lide. A Corte local reconheceu a incidência do CDC, aplicou o Tema n. 996 do STJ, delimitou o prazo contratual de entrega, afastou as justificativas apresentadas pela vendedora e concluiu que a rescisão decorreu de culpa da própria fornecedora.

A pretensão de impor a prevalência do regime da alienação fiduciária dependeria de premissas que não foram adotadas pelo Tribunal de origem, notadamente a existência de inadimplemento do comprador, constituição em mora, consolidação da propriedade fiduciária e procedimento de leilões. Tais pontos não constituíram fundamento do acórdão recorrido, tampouco foram objeto de debate decisório suficiente.

Assim, incide, quanto à matéria efetivamente pretendida pela recorrente, o óbice da Súmula n. 211 do STJ, por ausência de prequestionamento. Ademais, a incongruência entre o dispositivo legal indicado e a tese de ausência de fundamentação atrai a deficiência de fundamentação, pois não demonstrada, de modo claro e específico, a forma pela qual o art. 498, § 1º, do CPC teria sido violado no acórdão recorrido.

III - Arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão afastou indevidamente o regime especial da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, que exigia constituição em mora, consolidação da propriedade e leilões, com devolução do que sobejar ao adquirente, e que, por isso, contrariou os arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997 (fls. 517-520).

O acórdão recorrido concluiu que a relação é de consumo, aplicou o Tema n. 996, reconheceu atraso superior ao prazo contratual sem cláusula de tolerância válida e determinou devolução integral por culpa exclusiva da vendedora, destacando que embargos administrativos e exigências da Prefeitura são fortuitos internos, sem afastar a responsabilidade objetiva do fornecedor (fls. 469-476).

Os arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997 disciplinam, em linhas gerais, o procedimento de constituição em mora do devedor fiduciante, a consolidação da propriedade fiduciária e a realização dos leilões extrajudiciais em caso de inadimplemento contratual no âmbito da alienação fiduciária de bem imóvel.

A insurgência não comporta acolhimento. O Tribunal de origem não solucionou a controvérsia sob a perspectiva de inadimplemento do comprador fiduciante, constituição em mora, consolidação da propriedade fiduciária ou alienação extrajudicial do imóvel. A razão de decidir do acórdão recorrido foi diversa: reconheceu-se atraso na entrega do empreendimento, culpa da vendedora/ construtora, inaplicabilidade de fortuito externo e consequente restituição integral das parcelas pagas, com fundamento na Súmula n. 543 do STJ e no Tema n. 996 do STJ.

Ademais, em hipótese envolvendo alienação fiduciária em garantia e inadimplemento da incorporadora, esta Corte já assentou que o procedimento resolutivo da Lei n. 9.514/1997 não afasta a devolução integral das parcelas pagas

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

quando caracterizada a culpa exclusiva do promitente-vendedor, aplicando-se a Súmula n. 543 do STJ.

Nesse sentido:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. INAPLICABILIDADE. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE. SÚMULA 543/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. A jurisprudência desta Corte Superior entende que "a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário" (REsp 1.739.994/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021).
>
> 2. O entendimento pacificado no STJ, sedimentado na Súmula 543, é de que, nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade (AgInt no AREsp 2.151.315/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023).
>
> 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.441.922/RO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 4/6/2024.)

Nesse contexto, a tese fundada nos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997 carece de efetivo prequestionamento, pois não houve debate substancial, no acórdão recorrido, sobre consolidação da propriedade fiduciária, procedimento de leilões ou restituição de saldo remanescente após excussão da garantia. A mera referência à existência de pacto de alienação fiduciária, sem enfrentamento decisório específico dos dispositivos invocados, não satisfaz a exigência de prequestionamento. Incide no ponto a Súmula n. 211 do STJ.

Ainda que assim não fosse, a pretensão recursal exigiria a reinterpretação do contrato celebrado entre as partes, a verificação da efetiva natureza da avença, da existência e extensão da garantia fiduciária, do estágio de eventual consolidação

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

da propriedade, bem como da causa determinante da resolução contratual. Tal providência demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Além disso, a conclusão do acórdão recorrido está apoiada em premissas fáticas autônomas: prazo contratual de 24 meses, ausência de cláusula de tolerância válida, atraso superior ao prazo ajustado, embargos administrativos e exigências municipais qualificados como fortuito interno, e culpa exclusiva da vendedora. Essas premissas foram suficientes para a aplicação da Súmula n. 543 do STJ, segundo a qual, na resolução de promessa de compra e venda submetida ao CDC por culpa exclusiva do vendedor/construtor, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer integralmente.

Assim, seja pela ausência de prequestionamento específico dos arts. 26, 26-A e 27 da Lei n. 9.514/1997, seja pela necessidade de reexame contratual e probatório, seja pela aderência do acórdão recorrido à orientação consolidada na Súmula n. 543 do STJ quanto à devolução integral em caso de culpa do vendedor, não há como acolher a insurgência.

IV - Art. 521, parágrafo único, do Código de Processo Civil

A recorrente aduz, subsidiariamente, a necessidade de caução para levantamento de valores em execução provisória (fls. 511-512).

O acórdão recorrido determinou devolução integral das parcelas e majorou honorários, sem tratar de execução provisória ou caução, tema suscitado apenas em sede recursal especial, e a decisão de admissibilidade rechaçou o efeito suspensivo, correlato ao pedido de caução (fls. 467 e 540).

O art. 521, parágrafo único, do CPC trata da possibilidade de dispensa de caução no cumprimento provisório de sentença em hipóteses legalmente previstas,

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

admitindo que o juiz a exija quando da dispensa puder resultar manifesto risco de grave dano de difícil ou incerta reparação.

A matéria relativa à caução para levantamento de valores não foi objeto de debate pelo acórdão recorrido. A Corte local limitou-se a manter a sentença que rescindiu o contrato e determinou a restituição integral dos valores pagos, majorando os honorários advocatícios em razão da sucumbência recursal. Não houve exame de cumprimento provisório, levantamento de quantia, dispensa de caução ou risco concreto decorrente de eventual liberação de valores.

Trata-se, portanto, de questão não prequestionada, suscitada de modo subsidiário no recurso especial, sem que tenha integrado a razão de decidir do acórdão recorrido. Incide no ponto a Súmula n. 211 do STJ.

Ademais, o pedido de exigência de caução apresenta natureza acessória e processual, diretamente relacionada ao pedido de efeito suspensivo. Rechaçada a viabilidade do recurso especial e indeferido o efeito suspensivo por ausência dos requisitos legais, não subsiste fundamento autônomo para acolher a pretensão subsidiária de caução nesta via excepcional.

V - Resolução CNJ n. 234/2016 e art. 205, § 3º, do Código de Processo Civil

A parte alega que as intimações devem observar a indicação específica de advogado na autuação e nas publicações (fls. 521-522).

A decisão de admissibilidade não abordou publicação ou nulidade de intimação, limitando-se aos óbices de conhecimento e ao indeferimento do efeito suspensivo (fls. 538-541).

A Resolução CNJ n. 234/2016 disciplina a gestão de precedentes e de processos sobrestados no âmbito do Poder Judiciário, ao passo que o art. 205, § 3º, do CPC, tal como invocado, não constitui fundamento suficiente para demonstrar,

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

por si só, nulidade concreta de intimação ou vício processual apto a infirmar o acórdão recorrido.

A irresignação não merece prosperar. Em primeiro lugar, eventual violação a resolução do Conselho Nacional de Justiça não se enquadra, por si só, no conceito de lei federal para fins de interposição de recurso especial com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal.

Em segundo lugar, a questão referente à indicação específica de advogado para intimações não foi apreciada pelo acórdão recorrido, tampouco constituiu fundamento da decisão de admissibilidade combatida no ponto. Ausente debate na origem sobre nulidade de publicação, prejuízo processual ou descumprimento de determinação expressa de intimação em nome de causídico específico, incide a Súmula n. 211 do STJ.

Além disso, a recorrente não demonstra, de modo concreto, a ocorrência de prejuízo decorrente de eventual irregularidade de intimação. A alegação foi formulada em termos genéricos, como pedido de observância futura das publicações, sem indicação de ato processual específico viciado, prejuízo efetivo ou relação direta com a reforma do acórdão recorrido.

Desse modo, seja por inadequação da alegada ofensa a ato normativo infralegal, seja por ausência de prequestionamento, seja pela falta de demonstração concreta de prejuízo processual, não há como acolher a insurgência.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo, para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento**.

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 5% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte

Documento eletrônico VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

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 VDA59054530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:31
Código de Controle do Documento: 475d1867-4c9f-4490-822c-aba23156d230

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.242.846 / PI

Número Registro: 2026/0163167-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08025811820188180140 8025811820188180140

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	: CIPASA TERESINA TRS1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	: RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
	SIMONI FUNCHAL DO NASCIMENTO DE GODOY - SP204076
	LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
	THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO	: ANTONIEL MENDES DE OLIVEIRA
ADVOGADO	: GEYLSON ALVES DE CARVALHO GUIMARAES - PI015235

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

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 VDA59618632 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 02:31:12
Código de Controle do Documento: f0272f48-81d9-486a-809a-ac2962bfb411