SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2843366 - SP(2025/0016632-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	RESERVA BY ZATZ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADA	:	JESSICA PAMELA CUNHA DOS SANTOS - SP488542
AGRAVADO	:	GUILHERME COELHO SANTOS
AGRAVADO	:	GABRIELA RAMOS BEZERRA
ADVOGADOS	:	FERNANDA TOCCHINE DA SILVA - SP431532 CAMILA DIAS LEITE - SP469119 GABRIELA RAMOS BEZERRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP432341 GUILHERME ARAUJO RAMALHO - SP435490

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O recurso especial não ultrapassou o requisito do prequestionamento em relação aos arts. 371 do CPC/2015, 421, parágrafo único, e 421-A do Código Civil, atraindo os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. A fixação dos juros moratórios a partir da citação está em conformidade com os arts. 397, parágrafo único, e 405 do Código Civil, além de alinhada à jurisprudência do STJ, atraindo o óbice da Súmula 83 do STJ.

3. Na hipótese dos autos, a pretensão de retenção de valores pagos e de afastamento da culpa da vendedora depende de reexame de premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem.

4. Agravo não provido.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, 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, 11 de março de 2026.

Documento eletrônico VDA54866003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:32:39
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 5db2a218-bb4d-4230-abe2-5c4acaee2910

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54866003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:32:39
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 5db2a218-bb4d-4230-abe2-5c4acaee2910

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2843366 - SP(2025/0016632-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	RESERVA BY ZATZ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADA	:	JESSICA PAMELA CUNHA DOS SANTOS - SP488542
AGRAVADO	:	GUILHERME COELHO SANTOS
AGRAVADO	:	GABRIELA RAMOS BEZERRA
ADVOGADOS	:	FERNANDA TOCCHINE DA SILVA - SP431532 CAMILA DIAS LEITE - SP469119 GABRIELA RAMOS BEZERRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP432341 GUILHERME ARAUJO RAMALHO - SP435490

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESTITUIÇÃO DE VALORES. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AGRAVO NÃO PROVIDO.
1. O recurso especial não ultrapassou o requisito do prequestionamento em relação aos arts. 371 do CPC/2015, 421, parágrafo único, e 421-A do Código Civil, atraindo os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.
2. A fixação dos juros moratórios a partir da citação está em conformidade com os arts. 397, parágrafo único, e 405 do Código Civil, além de alinhada à jurisprudência do STJ, atraindo o óbice da Súmula 83 do STJ.
3. Na hipótese dos autos, a pretensão de retenção de valores pagos e de afastamento da culpa da vendedora depende de reexame de premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem.
4. Agravo não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interposto contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal.

Na origem, trata-se de ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais. A 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça paulista deu provimento ao recurso das rés intermediadoras e parcial provimento ao das rés vendedoras para, em síntese:

(i) afastar a preliminar de inépcia da apelação;

Documento eletrônico VDA54612874 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:00
Código de Controle do Documento: 96824b9d-74bc-4f2a-8f47-9d8a19e01cdf

(ii) reconhecer a abusividade de cláusula contratual que condicionava o termo inicial do prazo de entrega do imóvel à assinatura de financiamento em crédito associativo, por vincular a entrega a evento futuro e incerto, em afronta ao dever de informação e à boa-fé objetiva;

(iii) declarar a nulidade da cláusula e fixar que o prazo contratual de 36 meses, acrescido da tolerância de 180 dias, deveria ser contado da assinatura do compromisso de compra e venda;

(iv) admitir a rescisão do contrato por inadimplemento da vendedora, diante da ausência de comprovação de liberação do crédito associativo ou de início das obras após mais de 24 meses;

(v) determinar a restituição integral e imediata dos valores pagos, com juros de mora a partir da citação, nos termos da Súmula 543 do STJ;

(vi) afastar a responsabilização das rés intermediadoras pelo inadimplemento, mantendo, contudo, o direito dos autores à devolução dos valores pagos a título de corretagem e assessoria, imputando o ressarcimento às vendedoras;

(vii) afastar o pedido de indenização por danos morais, por entender configurado mero inadimplemento contratual; e (viii) readequar a sucumbência.

O acórdão fundamentou-se, entre outros, no IRDR do TJSP (Tema 4), no Tema 996 do STJ, na Súmula 543 do STJ e no Tema 938 do STJ, além de precedentes específicos sobre atraso de obra, restituição de corretagem e inexistência de dano moral em hipóteses de inadimplemento contratual.

Opostos embargos de declaração, eles foram rejeitados sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, consignando-se que todas as questões relevantes haviam sido suficientemente enfrentadas, inclusive com menção expressa ao art. 1.025 do CPC/2015.

No recurso especial, a parte recorrente alegou violação aos arts. 371, 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC/2015; aos arts. 421, parágrafo único, 421-A, I, II e III, 422 e 725 do Código Civil; ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964. Além disso, mencionou contrariedade aos Temas 1.002 e 938 do STJ. Sustentou, em síntese, negativa de prestação jurisdicional; validade da cláusula contratual de prazo vinculada ao financiamento; inaplicabilidade da rescisão por culpa da vendedora; possibilidade de retenção de até 50% dos valores pagos; impossibilidade de devolução da comissão de corretagem; e termo inicial dos juros moratórios apenas a partir do trânsito em julgado.

A Presidência do Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial, ao fundamento de: inexistência de negativa de prestação jurisdicional; deficiência de fundamentação quanto a parte dos dispositivos invocados; incidência da Súmula 7 do STJ; conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte quanto ao termo inicial dos juros moratórios (Súmula 83 do STJ); e ausência de prequestionamento em relação ao Tema 938 do STJ, aplicando as Súmulas 282 e 356 do STF. Também afastou o cabimento pela alínea "c".

Contra essa decisão foi interposto agravo em recurso especial. A agravante afirmou, além da tempestividade, que o recurso especial teria sido interposto somente pela alínea "a", impugnando a conclusão de inexistência de negativa de prestação jurisdicional. Reiterou as teses de violação ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, aos arts. 421, parágrafo único, 421-A, 422 e

Documento eletrônico VDA54612874 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:00
Código de Controle do Documento: 96824b9d-74bc-4f2a-8f47-9d8a19e01cdf

725 do CC/2002, e aos Temas 1.002 e 938 do STJ. Sustentou não pretender reexame de prova, mas revaloração jurídica de fatos incontroversos; invocou o art. 1.025 do CPC/2015.

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial deve ser conhecido, pois presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, porém não deve ser provido, mantendo-se a decisão de inadmissibilidade proferida pelo Tribunal de origem, ainda que com alguma mudança de fundamentação. como será demonstrado adiante.

Inicialmente, o recurso especial, como se sabe, submete-se ao requisito do prequestionamento, exigindo-se que a questão federal tenha sido efetivamente apreciada no acórdão recorrido, ainda que de forma implícita, não bastando a mera indicação de dispositivos legais no apelo nobre. No caso, verifica-se que parte das teses recursais não ultrapassam esse primeiro filtro.

Com efeito, não houve apreciação, pelo Tribunal de origem, do conteúdo normativo específico do art. 371 do CPC/2015, nem dos arts. 421, parágrafo único, e 421-A, incisos I a III, do Código Civil, sob o enfoque de "intervenção mínima", "excepcionalidade da revisão contratual" e "alocação de riscos" nos contratos civis e empresariais. Ainda que o acórdão tenha enfrentado a abusividade da cláusula e tenha fundamentado a solução em dever de informação, boa-fé objetiva e função social do contrato, não se identifica pronunciamento específico, nem mesmo após os embargos de declaração, sobre esses preceitos tal como invocados no recurso especial.

Incidem, portanto, quanto a essas teses, por analogia, os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF, o que impede o conhecimento do recurso especial nessa extensão.

Quanto às demais matérias, é possível reconhecer o prequestionamento, ao menos implícito, nos seguintes pontos: (a) alegada negativa de prestação jurisdicional (arts. 489 e 1.022 do CPC/2015), tema enfrentado nos embargos de declaração; (b) controvérsia relativa ao patrimônio de afetação e à retenção de valores (art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964), em oposição à rescisão por culpa da vendedora e à restituição integral, solução expressamente adotada; (c) restituição da corretagem e discussão correlata ao art. 725 do CC/2002 e ao Tema 938 do STJ, matéria tratada no acórdão com referência ao repetitivo; e (d) termo inicial dos juros moratórios na restituição, enfrentado pelo acórdão ao fixá-los desde a citação, com base nos arts. 397, parágrafo único, e 405 do CC/2002.

Superado, portanto, o ponto relativo ao prequestionamento, aprecia-se a eventual violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

O Tribunal de origem decidiu de modo fundamentado as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, explicitando: (i) as razões para reputar abusiva a cláusula que vinculava o termo inicial do prazo de entrega à assinatura de financiamento em crédito associativo; (ii) a constatação de ausência de prova de aprovação do crédito e de início das obras após 24 meses; (iii) a conclusão pela rescisão por inadimplemento da vendedora e restituição integral dos valores; (iv) a disciplina da corretagem, afastando responsabilidade das

Documento eletrônico VDA54612874 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:00
Código de Controle do Documento: 96824b9d-74bc-4f2a-8f47-9d8a19e01cdf

intermediadoras e imputando às vendedoras o ressarcimento; (v) o afastamento do dano moral; e (vi) a fixação de juros moratórios a partir da citação.

Os embargos de declaração foram rejeitados com fundamentação compatível com o art. 1.022 do CPC/2015, sendo pacífico o entendimento desta Corte de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes quando já tenha encontrado motivação suficiente para decidir. Afasta-se, assim, a alegada negativa de prestação jurisdicional.

Ultrapassadas as etapas anteriores, examinam-se, por fim, as questões remanescentes, distinguindo-se: (i) as que podem ser resolvidas como matéria unicamente de direito (com confronto direto a orientação do STJ) e (ii) as que demandariam rediscussão de premissas fáticas (Súmula 7 do STJ).

No ponto em que se sustenta que os juros moratórios deveriam fluir apenas do trânsito em julgado, a insurgência não prospera. O acórdão recorrido fixou os juros moratórios a partir da citação, por entender caracterizada a rescisão por inadimplemento imputável à vendedora, com base nos arts. 397, parágrafo único, e 405 do CC/2002, e alinhou-se à orientação jurisprudencial desta Corte. Além disso, o tema 1.002 do STJ refere-se aos "compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada", o que não é o caso dos autos.

Nessa extensão, a decisão de admissibilidade apontou consonância do acórdão com o entendimento do STJ, atraindo ainda o óbice da Súmula 83 do STJ Quanto à retenção de valores e alegado afastamento de culpa da vendedora por crédito associativo/patrimônio de afetação (Lei n. 4.591/1964, art. 67-A, § 5º) há visível necessidade de reexame fático-probatório e Súmula 7 do STJ.

Com efeito, a pretensão de aplicar a regra de retenção prevista no art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, sob o argumento de inexistência de culpa da vendedora e de que não teria havido atraso, depende, necessariamente, da revisão das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem quanto: (i) à abusividade da cláusula; (ii) à ausência de comprovação de aprovação do crédito e de início das obras após 24 meses; e (iii) à imputação do inadimplemento à vendedora, fundamento central para a restituição integral. Ainda que se invoque “revaloração jurídica”, o enquadramento pretendido pressupõe alterar a moldura fática estabelecida no acórdão recorrido. Incide, portanto, a Súmula 7 do STJ.

Por fim, o Tribunal de origem, com referência expressa ao Tema 938 do STJ e a precedentes, assentou que, embora a transferência do encargo ao comprador possa ser válida em determinadas condições, na hipótese de rescisão decorrente de culpa da vendedora seria devida a devolução da corretagem, a ser suportada pelas vendedoras.

A tese recursal de que a corretagem seria definitivamente devida pelo comprador, bem como as alegações de ilegitimidade e de adequação da informação prestada no caso concreto, exigem, para serem acolhidas, reavaliar premissas fáticas subjacentes à conclusão da Corte local (inclusive a causa da rescisão e o enquadramento da situação concreta na orientação aplicada), o que atrai o óbice da Súmula 7 do STJ.

Em conclusão (dispositivo).

Documento eletrônico VDA54612874 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:00
Código de Controle do Documento: 96824b9d-74bc-4f2a-8f47-9d8a19e01cdf

Diante do exposto, nego provimento ao agravo, mantendo a decisão que inadmitiu o recurso especial. Havendo nos autos a prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observados, se aplicáveis, os limites dos §§ 2º e 3º e eventual gratuidade da justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54612874 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:00
Código de Controle do Documento: 96824b9d-74bc-4f2a-8f47-9d8a19e01cdf

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.843.366 / SP

Número Registro: 2025/0016632-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10253277320238260405

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	RESERVA BY ZATZ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	:	ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADA	:	JESSICA PAMELA CUNHA DOS SANTOS - SP488542
AGRAVADO	:	GUILHERME COELHO SANTOS
AGRAVADO	:	GABRIELA RAMOS BEZERRA
ADVOGADOS	:	GUILHERME ARAUJO RAMALHO - SP435490
		FERNANDA TOCCHINE DA SILVA - SP431532
		CAMILA DIAS LEITE - SP469119
		GABRIELA RAMOS BEZERRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP432341

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA54847119 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:12:14
Código de Controle do Documento: 62a30222-5c32-4489-bc71-53edb14376bc

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, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54847119 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:12:14
Código de Controle do Documento: 62a30222-5c32-4489-bc71-53edb14376bc