



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2199775 - MG (2022/0274052-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : QUINTAS DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822
ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180
ADRIANO PEREIRA DA SILVA - MG129460
AGRAVADO : R F SERVICOS E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA NUNES DE GUSMÃO - MG076381
IZABELA REIS GUIMARÃES - MG138005
FLAVIA ANTONELLA GODINHO PEREIRA - MG140479

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE RECONHECIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. DESCUMPRIMENTO CARACTERIZADO. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. DEVOUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. IMPOSIÇÃO DA MULTA PACTUADA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CARÁTER PROTETÓRIO. AUSÊNCIA. MULTA AFASTADA. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos devido à intempestividade do recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Consiste em analisar se o recurso especial foi interposto tempestivamente, considerando a contagem do prazo processual e a apresentação de

documento que comprova a existência de feriado local e de suspensão do expediente forense.

III. Razões de decidir

3. Não se aplica o óbice utilizado. A Corte Especial do STJ deliberou que “a Lei n. 14.939, de 30/7/2024, não modificou os requisitos de admissibilidade do recurso, mantendo a exigência de comprovação, no ato da interposição do recurso, da suspensão do expediente forense na localidade em que a peça recursal deve ser protocolizada. Nada obstante, criou incumbência para o Poder Judiciário, sem fixar prazo ou termo para o cumprimento, de determinar a correção do vício formal, ex officio, ou desconsiderá-lo caso a informação já conste do processo eletrônico. Em tais circunstâncias, salvo se houver coisa julgada formal sobre a comprovação de feriado local e ausência de expediente forense, a Corte de origem e o Tribunal ad quem, enquanto não encerrada a respectiva competência, inclusive em agravo interno/regimental, estarão obrigados a determinar a correção do vício” (QO no AREsp n. 2.638.376/MG, de minha relatoria, Corte Especial, julgado em 5/2/2025, DJEN de 27/3/2025). Novo exame do recurso.

4. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

5. Segundo a jurisprudência desta Corte, “nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente” (AgInt no AgInt nos EAREsp n. 2.352.012/GO, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 17/12/2024, DJEN de 20/12/2024). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

6. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

7. A oposição de embargos de declaração, com nítido fim de prequestionamento, não possui caráter protelatório, não ensejando a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, nos termos da Súmula n. 98 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

8. Agravo Interno provido para reconhecer a tempestividade do recurso e, em novo exame, conhecer do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, exclusivamente a fim de afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Tese de julgamento: “1. A Lei n. 14.939/2024 é aplicável às situações não transitadas em julgado que discutam a tempestividade recursal. 2. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente. 3. Embargos de declaração apresentados com propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.003, § 6º, 1.022 e 1.026, § 2º; CC, arts. 187, 413 e 422.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 98; STJ, Súmula n. 543; STJ, REsp n. 1.300.418/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013; STJ, AgInt no AREsp n. 1.735.672/MT, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 13/11/2023; STJ, AgInt no AgInt nos EAREsp n. 2.352.012/GO, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 17/12/2024; STJ, QO no AREsp n. 2.638.376/MG, de minha relatoria, Corte Especial, julgado em 5/2/2025.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de outubro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2199775 - MG (2022/0274052-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **QUINTAS DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822**
ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
ADRIANO PEREIRA DA SILVA - MG129460
AGRAVADO : **R F SERVICOS E CONSULTORIA LTDA**
ADVOGADOS : **PATRICIA NUNES DE GUSMÃO - MG076381**
IZABELA REIS GUIMARÃES - MG138005
FLAVIA ANTONELLA GODINHO PEREIRA - MG140479

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE RECONHECIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. DESCUMPRIMENTO CARACTERIZADO. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. IMPOSIÇÃO DA MULTA PACTUADA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CARÁTER PROTELATÓRIO. AUSÊNCIA. MULTA AFASTADA. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos devido à intempestividade do recurso especial.

II. Questão em discussão

2. Consiste em analisar se o recurso especial foi interposto tempestivamente, considerando a contagem do prazo processual e a apresentação de documento que comprova a existência de feriado local e de suspensão do expediente forense.

III. Razões de decidir

3. Não se aplica o óbice utilizado. A Corte Especial do STJ deliberou que “a Lei n. 14.939, de 30/7/2024, não modificou os requisitos de admissibilidade do recurso, mantendo a exigência de comprovação, no ato da interposição do recurso, da suspensão do expediente forense na localidade em que a peça recursal deve ser protocolizada. Nada obstante, criou incumbência para o Poder Judiciário, sem fixar prazo ou termo para o cumprimento, de determinar a correção do vício formal, ex officio, ou desconsiderá-lo caso a informação já conste do processo eletrônico. Em tais circunstâncias, salvo se houver coisa julgada formal sobre a comprovação de feriado local e ausência de expediente forense, a Corte de origem e o Tribunal ad quem, enquanto não encerrada a respectiva competência, inclusive em agravo interno/regimental, estarão obrigados a determinar a correção do vício” (QO no AREsp n. 2.638.376/MG, de minha relatoria, Corte Especial, julgado em 5/2/2025, DJEN de 27/3/2025). Novo exame do recurso.

4. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

5. Segundo a jurisprudência desta Corte, “nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente” (AgInt no AgInt nos EAREsp n. 2.352.012/GO, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 17/12/2024, DJEN de 20/12/2024). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

6. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

7. A oposição de embargos de declaração, com nítido fim de prequestionamento, não possui caráter protelatório, não ensejando a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, nos termos da Súmula n. 98 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

8. Agravo Interno provido para reconhecer a tempestividade do recurso e, em novo exame, conhecer do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, exclusivamente a fim de afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Tese de julgamento: “1. A Lei n. 14.939/2024 é aplicável às situações não transitadas em julgado que discutam a tempestividade recursal. 2. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente. 3. Embargos de declaração apresentados com propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.003, § 6º, 1.022 e 1.026, § 2º; CC, arts. 187, 413 e 422.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 98; STJ, Súmula n. 543; STJ, REsp n. 1.300.418/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013; STJ, AgInt no AREsp n. 1.735.672/MT, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 13/11/2023; STJ, AgInt no AgInt nos EAREsp n. 2.352.012/GO, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 17/12/2024; STJ, QO no AREsp n. 2.638.376/MG, de minha relatoria, Corte Especial, julgado em 5/2/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo nos próprios autos devido à intempestividade do recurso especial (fls. 459-463).

Em suas razões (fls. 467-480), a parte agravante alega que “*colacionou em Agravo de REsp as portarias, acostadas em ORDEM 85 e 86, suprimindo desta feita a comprovação exigida pelo artigo 1.003, § 6º, do Código de Processo Civil*” (fl. 474).

Ao final, pede a reconsideração da decisão ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 483-486.

É o relatório.

VOTO

A Lei n. 14.939/2024 trouxe nova redação ao art. 1.003, § 6º, do CPC, dispondo que “*o recorrente provará a ocorrência de feriado local no ato de interposição do recurso, e, se não o fizer, o tribunal determinará a correção do vício formal, ou poderá desconsiderá-lo caso a informação já conste do processo eletrônico*”.

A Corte Especial do STJ, ao acolher a QO no AREsp n. 2.638.376/MG (de minha relatoria, Corte Especial, julgado em 5/2/2025, DJEN de 27/3/2025), deliberou

que “a Lei n. 14.939, de 30/7/2024, não modificou os requisitos de admissibilidade do recurso, mantendo a exigência de comprovação, no ato da interposição do recurso, da suspensão do expediente forense na localidade em que a peça recursal deve ser protocolizada. Nada obstante, criou incumbência para o Poder Judiciário, sem fixar prazo ou termo para o cumprimento, de determinar a correção do vício formal, *ex officio*, ou desconsiderá-lo caso a informação já conste do processo eletrônico”.

Nesse contexto, firmou o entendimento de que o art. 1.003, § 6º, do CPC, com as alterações promovidas pela Lei n. 14.939/2024, tem aplicação “*também aos recursos interpostos antes de sua vigência, devendo ser observada, igualmente, por ocasião do julgamento dos agravos internos/regimentais contra decisões monocráticas de inadmissibilidade recursal em decorrência da falta de comprovação de ausência de expediente forense*”. Veja-se a ementa do julgado:

PROCESSUAL CIVIL. QUESTÃO DE ORGEM NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROVAÇÃO DE FERIADO LOCAL. LEI N. 14.939/2024. ALTERAÇÃO DO § 6º DO ART. 1.003 DO CPC/2015. APLICAÇÃO A RECURSOS ANTERIORES À VIGÊNCIA DO NOVO DIPLOMA LEGISLATIVO.

1. A Lei n. 14.939, de 30/7/2024, não modificou os requisitos de admissibilidade do recurso, mantendo a exigência de comprovação, no ato da interposição do recurso, da suspensão do expediente forense na localidade em que a peça recursal deve ser protocolizada. Nada obstante, criou incumbência para o Poder Judiciário, sem fixar prazo ou termo para o cumprimento, de determinar a correção do vício formal, *ex officio*, ou desconsiderá-lo caso a informação já conste do processo eletrônico.

2. Em tais circunstâncias, salvo se houver coisa julgada formal sobre a comprovação de feriado local e ausência de expediente forense, a Corte de origem e o Tribunal *ad quem*, enquanto não encerrada a respectiva competência, inclusive em agravo interno/regimental, estarão obrigados a determinar a correção do vício.

3. Questão de ordem acolhida pela Corte Especial.

(QO no AREsp n. 2.638.376/MG, de minha relatoria, Corte Especial, julgado em 5/2/2025, DJEN de 27/3/2025.)

Na petição do agravo em recurso especial (fls. 414-433), a parte agravante comprovou a ocorrência de suspensão do expediente forense nos dias 28 de fevereiro e 2 de março de 2022, respectivamente segunda-feira de Carnaval e quarta-feira de cinzas, motivo pelo qual é forçoso reconhecer a tempestividade do recurso especial interposto em 9/3/2022 (fls. 393-394).

Dessa forma, reconsidero a decisão de fls. 459-463 e passo a novo exame do agravo em recurso especial.

O acórdão recorrido está assim ementado (fl. 291):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA – DESCUMPRIMENTO AUTORIZADOR DO DESFAZIMENTO DO AJUSTE CARACTERIZADO – CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE – NÃO APLICAÇÃO – ROMPIMENTO DO NEGÓCIO, POR CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA – VERIFICAÇÃO – DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS

PELO COMPRADOR E IMPOSIÇÃO DA MULTA PACTUADA – CABIMENTO.

- As empreendedoras do ramo imobiliário não estão obrigadas apenas ao repasse do bem, como, também, a fazê-lo com transparência e agilidade, sob pena de violação dos deveres anexos, previstos no Código Civil, e consequente rescisão da avença.
- A cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade em Promessa de Compra e Venda não impede o desfazimento do negócio por descumprimento, mas apenas por arrependimento das partes.
- Verificado que a rescisão da avença ocorreu por culpa exclusiva da Vendedora, é devida à Adquirente a restituição integral das parcelas pagas, bem como a multa prevista no ajuste.

Os embargos de declaração foram rejeitados, com aplicação de multa (fls. 337-359).

Nas razões do recurso especial (fls. 362-388), fundamentado no art. 105, III, “a”, da CF, a parte recorrente apontou ofensa aos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 187 e 422 do CC, tendo em vista que *“considera não ter deixado de cumprir qualquer obrigação do contrato entabulado, reputando, por isso mesmo, como de todo indevida a atribuição em seu desfavor dos ônus decorrentes do desfazimento do negócio, por suposto ato de inadimplemento contratual”* (fl. 374);

(ii) art. 413 do CC, porquanto, *“caso [...] não entendam pelo provimento do presente apelo para excluir integralmente a incidência da cláusula penal aplicada, o que se admite apenas para argumentar, então, pugna-se, em caráter sucessivo, para que a respectiva multa seja reduzida, equitativamente, nos termos do entendimento jurisprudencial esposado no AREsp 1674588/SP”* (fl. 381);

(iii) art. 1.026, § 2º, do CPC, porque, *“visando prequestionar as matérias discutidas neste recurso, bem como sanar omissões contidas no acórdão proferido em sede de apelação, a recorrente aviou embargos declaratórios, os quais restaram rejeitados, com a imposição de multa”* (fl. 381);

(iv) art. 1.022 do CPC, pois *“o decisório objurgado incorreu, sim, nas omissões arguidas, uma vez que procedeu ao julgamento da causa desconsiderando por completo o teor dos artigos evocados neste recurso. A propósito, verifica-se que no acórdão proferido no julgamento daqueles embargos, o Tribunal de origem argumentou que a Teoria do Adimplemento Substancial não havia sido suscitada anteriormente. [...]. O mesmo pode ser dito em relação à possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, com base no disposto no art. 413, do Código Civil, o qual, conforme se sabe, constitui matéria de ordem pública”* (fls. 386-387).

O recurso especial não foi admitido em virtude da intempestividade (fls. 401-404).

No agravo (fls. 414-433), afirmou a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada às fls. 437-444, requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC.

Examino as alegações.

Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

De fato, em relação às teses, o Tribunal de origem assim deliberou (fls. 295-301):

Nesse ponto, anoto que, embora as testemunhas ouvidas nos autos, [...], tenham declarado, de maneira idêntica, que “*a transferência da escritura dependia do pagamento residual*”, essa assertiva não pode ser considerada porque, além dos dois admitirem que não participaram da contratação (fls. 155/156), o já transcrito “Item 3.1” (fl. 15) é claro ao dispor sobre a concomitância entre a obrigação de pagar o preço faltante e a outorga da Escritura, não havendo, pois, como se considerar legítima a tese de que o documento não foi firmando porque pressupunha a quitação integral.

Realço que não está se desprezando a prova oral, mas, sim, dando a ela uma interpretação conjunta com os demais elementos do acervo probatório.

Com relação a quem deveria diligenciar para a elaboração da Escritura, é de se salientar que a Cláusula 6, do contrato, prevê que “*correrão por conta do Promissário Comprador as despesas relativas à lavratura e registro da competente escritura definitiva, inclusive o ITBI, obrigando-se a Promitente Vendedora a assinar a mesma na data do pagamento válido das últimas parcelas acima mencionadas*” (destacamos - fl. 16), ou seja, apenas o custeio foi pactuado como obrigação da Demandante, motivo pelo qual não há como se entender que eventual demora na providência deva ser, de pronto, imputada à Recorrida.

Partindo dessa premissa, é de se considerar que, desde a Inicial, a Requerente afirmou que não foi possível realizar o registro perante o Cartório competente, porque o contrato estava “*repleto de erros (descrição do imóvel, CNPJ, dentre outros)*”, conforme fl. 03, fato esse que nem sequer foi especificadamente impugnado pela Ré, sendo certo que, realmente, o CNPJ da Vendedora, assim como o nome do Condomínio, declinados no ajuste (fl. 15), diferem daqueles constantes da Matrícula do imóvel (fls. 22/24), o que, sem dúvida, dificulta sobremaneira as providências cartorárias, sendo que a falta de regularização da questão por parte da Apelante ganha relevo, especialmente considerando que a boa-fé objetiva, consagrada no art. 422, do CCB/2002, repudia a adoção de comportamento desprovido de lealdade, que despreza o ambiente de confiança e de cooperação próprio aos negócios jurídicos, desde os atos preliminares, até o exaurimento das obrigações contraídas:

[...].

Logo, o descumprimento das legítimas expectativas criadas pela Recorrida, consubstanciado na impossibilidade de registro cartorário da transação e, consequentemente, no prosseguimento do negócio, com a tomada da posse do bem, que, nos termos da Cláusula 4 (fl. 16), dependia da assinatura da Escritura, combinado com a falta de resolução rápida e eficaz da pendência, são razões que autorizam o desfazimento da avença.

Nesse ponto, convém anotar que o documento de fls. 105/107, providenciado mais de um ano depois da assinatura do pacto, ou seja, muito

após os 30 (trinta) dias previstos no “item 3.1”, da avença (fl. 15), não se presta a sanear a falha, haja vista a patente violação das obrigações impostas pela Boa-Fé objetiva.

A toda evidência, está comprovada que a rescisão pleiteada nesta lide se deu, exclusivamente, pela perda da confiança da Requerente perante a parte Ré, em decorrência do não cumprimento, pela Empreendedora, dos deveres anexos que regem as relações contratuais, inexistindo a demonstração de alguma conduta, praticada pela Compradora, determinante para o desfazimento do negócio, que, se repita, tinha a obrigação de pagar o valor remanescente apenas no ato da assinatura da Escritura.

[...].

Aliás, no julgamento do REsp nº 1.300.418/SC, submetido ao rito dos Recursos Repetitivos (art. 543-C, do CPC/1973), o Colendo STJ firmou a tese de que, em se tratando de rescisão por culpa única da Promitente Vendedora, como ocorre nesta lide, a devolução da quantia adimplida pela Adquirente deve ocorrer de forma irrestrita e imediata.

[...].

Igualmente, se mostra pertinente a manutenção da imposição da multa prevista no item 9, do Contrato (fl. 17), haja vista que, uma vez reconhecido que a rescisão se deu por culpa exclusiva da Ré, remanesce caracterizado o inadimplemento, aplicando-se a disposição ora transcrita: [...].

Por conseguinte, não assiste razão à parte, visto que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida nos autos, ainda que contrariamente a seus interesses, não incorrendo em nenhum dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC.

O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte fixada no Tema n. 577/STJ (REsp n. 1.300.418/SC, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe de 10/12/2013) e na Súmula n. 543/STJ, *in verbis*: “*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.*” Ainda a esse respeito:

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO PROMITENTE - VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. Nos casos de resolução do contrato de promessa da compra e venda por culpa atribuída ao promitente-vendedor, os valores pagos pelos compradores devem ser restituídos integralmente, incluindo a comissão de corretagem. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

2. [...].

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt nos EAREsp n. 2.352.012/GO, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 17/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. DEVOLUÇÃO IMEDIATA E DE FORMA INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR. SÚMULA N. 543 DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, em razão da incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

2. O Tribunal de origem concluiu que o promitente vendedor deu causa à resolução do contrato, determinando a devolução integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, nos termos da Súmula n. 543 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador, a título de indenização por desistência, é aplicável quando o promitente vendedor deu causa à resolução do contrato.

4. A questão também envolve a análise da possibilidade de reexame de cláusulas contratuais e elementos fático-probatórios para determinar a responsabilidade pela rescisão contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A decisão agravada está em consonância com a Súmula n. 543 do STJ, que determina a devolução integral das parcelas pagas pelo comprador quando a rescisão do contrato ocorre por culpa exclusiva do promitente vendedor.

6. A revisão da conclusão adotada na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. A alegação de dissídio jurisprudencial não se sustenta, pois a decisão recorrida está alinhada com o entendimento consolidado do STJ sobre a matéria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A devolução integral das parcelas pagas pelo comprador é devida quando a rescisão do contrato ocorre por culpa exclusiva do promitente vendedor. 2. A revisão de cláusulas contratuais e reexame de provas são vedados em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Código de Defesa do Consumidor; Código Civil, art. 413.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, Súmula n. 83; STJ, Súmula n. 5; STJ, Súmula n. 7.

(AgInt no AREsp n. 2.669.854/SE, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.)

Além disso, para modificar as conclusões do acórdão impugnado, quanto ao inadimplemento e à culpa exclusiva da vendedora pela resolução do contrato, bem como acerca da adequação da cláusula penal aplicada, seria imprescindível reavaliar as cláusulas contratuais e o conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas na via especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. No ponto:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Na forma do entendimento jurisprudencial do STJ, "resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao *status quo ante*, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ." (AgInt no AREsp 1858016/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).

[...].

3.1. No caso *sub judice*, o Tribunal de origem consignou expressamente a comprovação da responsabilidade civil da agravante e a presença dos requisitos necessários à sua responsabilização no pagamento dos danos morais decorrentes do atraso na entrega do imóvel.

3.2. Para rever tal conclusão seria imprescindível a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

[...].

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.935.521/RJ, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 22/2/2022, DJe de 9/3/2022.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO. VALORES PAGOS. RETENÇÃO PARCIAL. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...].

II. Questão em discussão

3. Saber se houve negativa de prestação jurisdicional, inépcia da apelação da parte agravada e possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos, considerando o inadimplemento da parte recorrida e a alegação de inaplicabilidade das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 7, 83 e 211 do STJ.

III. Razões de decidir

[...].

8. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

9. A Corte estadual concluiu que houve o inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não dos compradores, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes. Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

10. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

IV.

Dispositivo e tese

11. Agravo interno não provido.

Tese de julgamento: "1. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o Tribunal de origem decide claramente a matéria controvertida. 2. A reprodução de argumentos na apelação é permitida, desde que haja compatibilidade com os temas decididos na sentença. 3. A restituição integral das parcelas pagas é devida em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor, conforme a Súmula n. 543 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 489, 1.022, 932, III, 1.010, III; CC/2002, arts. 112, 113, *caput* e § 1º, I e III, 421, 421-A, 422; Lei n. 4.591 /1964, art. 67-A, § 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.587.645/MG, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/3/2017; STJ, AgRg no AREsp n. 207.336/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe 12/6/2015.

(AgInt no AREsp n. 2.867.422/SP, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)

Por derradeiro, no referente à multa aplicada em sede de embargos de declaração, assiste razão à parte recorrente.

A interposição dos aclaratórios na Corte de origem decorreu do exercício do direito de insurgir-se da parte, além do intuito de prequestionar matéria relevante para futuro recurso especial.

Logo, deve ser afastada a multa aplicada, conforme a Súmula n. 98/STJ. Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MULTA. ART. 1.026, § 2º, DO CPC/2015. OPOSIÇÃO DE ACLARATÓRIOS COM O OBJETIVO DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE CARÁTER PROTETATÓRIO. DECISÃO MANTIDA.

1. "A oposição de embargos de declaração, com nítido fim de prequestionamento, não possui caráter protetatório, não ensejando a aplicação da multa prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, nos termos da Súmula 98 do STJ" (AgInt no AREsp n. 2.000.528/MG, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/5/2022, DJe de 6/5/2022).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.735.672/MT, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 20/11/2023.)

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 459-463 e, em novo exame, CONHEÇO do agravo para CONHECER EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, exclusivamente a fim de afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, na forma do art. 85, § 11, do CPC, porquanto fixados no máximo legal pelas instâncias originárias, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Deixo ainda de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar tal sanção processual.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.199.775 / MG

Número Registro: 2022/0274052-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

01692863920178130261 0261170169286 10261170169286001 10261170169286002 10261170169286003
10261170169286004 1692863920178130261 261170169286

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : QUINTAS DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822

ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180

ADRIANO PEREIRA DA SILVA - MG129460

AGRAVADO : R F SERVICOS E CONSULTORIA LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA NUNES DE GUSMÃO - MG076381

IZABELA REIS GUIMARÃES - MG138005

FLAVIA ANTONELLA GODINHO PEREIRA - MG140479

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : QUINTAS DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822

ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180

ADRIANO PEREIRA DA SILVA - MG129460

AGRAVADO : R F SERVICOS E CONSULTORIA LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA NUNES DE GUSMÃO - MG076381

IZABELA REIS GUIMARÃES - MG138005

FLAVIA ANTONELLA GODINHO PEREIRA - MG140479

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 20 de outubro de 2025