SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2068374 - SP (2023/0135846-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	EMAIS URBANISMO PRATA 102 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO	:	CRISTINA SANTOS COSTA
RECORRIDO	:	JORGE DA PAIXAO RANGEL PINHEIRO FILHO
ADVOGADO	:	DOUGLAS HENRIQUE DA SILVA - SP370164

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. LEI 13.786/2018 E CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. RETENÇÃO E DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE LEI 13.786/2018 E CDC. ABUSIVIDADE E EXCESSIVA ONEROSIDADE. ART. 51, IV, DO CDC. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. SÚMULA 2/TJSP. JUROS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. IPTU NÃO DEVIDO PELO COMPRADOR. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. ÓBICES DAS SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1.Recurso especial interposto contra acórdão de Tribunal estadual que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com restituição de quantias, manteve sentença que rescindiu o contrato e fixou devolução de 80% dos valores pagos, em parcela única, com retenção de 20%, correção monetária desde os desembolsos e juros a partir do trânsito em julgado.

2.O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto ao exercício do direito de retenção e aos parâmetros da Lei 13.786/2018; (ii) devem ser aplicados, em sua inteireza, os descontos do art. 32-A da Lei 6.766/1979, inclusive corretagem integrada ao preço, tributos propter rem e parcelamento da restituição; (iii) há demonstração válida de dissídio jurisprudencial; e (iv) incidem óbices de admissibilidade por deficiência de fundamentação.

3. Não se constata negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo claro e suficiente, as questões relevantes, inclusive a compatibilização entre a Lei 13.786/2018 e o Código de Defesa do Consumidor (CDC), a retenção e a forma de restituição, ainda que em sentido desfavorável à recorrente, o que afasta a violação do art. 1.022, II, do CPC.

Documento eletrônico VDA53005933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 14:34:31
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: acb3a0cf-6cdb-4343-be9f-561c8257da6a

4. A compatibilização normativa entre a Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato) e o CDC autoriza, em relações de consumo, a revisão de cláusulas abusivas ou excessivamente onerosas (art. 51, IV, do CDC), com adequação do percentual de retenção e vedação ao parcelamento contratual da restituição, podendo-se estabelecer devolução em parcela única e juros a partir do trânsito em julgado, conforme as peculiaridades do caso e a curta vigência contratual. A revisão do percentual e das condições de restituição, quando fundada em análise fático-probatória e interpretação contratual, atrai o óbice da Súmula 7/STJ, além da aplicação da Súmula 83/STJ quando o acórdão está em harmonia com a jurisprudência da Corte.

5. A demonstração de dissídio jurisprudencial exige cotejo analítico entre julgados com similitude fática e jurídica, não se satisfazendo com a mera transcrição de ementas. A ausência de indicação precisa e correlacionada dos dispositivos legais alegadamente violados configura deficiência de fundamentação, incidindo a Súmula 284/STF.

6. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA53005933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 14:34:31
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: acb3a0cf-6cdb-4343-be9f-561c8257da6a

RECURSO ESPECIAL Nº 2068374 - SP (2023/0135846-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	EMAIS URBANISMO PRATA 102 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO	:	CRISTINA SANTOS COSTA
RECORRIDO	:	JORGE DA PAIXAO RANGEL PINHEIRO FILHO
ADVOGADO	:	DOUGLAS HENRIQUE DA SILVA - SP370164

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. LEI 13.786/2018 E CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. RETENÇÃO E DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE LEI 13.786/2018 E CDC. ABUSIVIDADE E EXCESSIVA ONEROSIDADE. ART. 51, IV, DO CDC. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. SÚMULA 2/TJSP. JUROS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. IPTU NÃO DEVIDO PELO COMPRADOR. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. ÓBICES DAS SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1.Recurso especial interposto contra acórdão de Tribunal estadual que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com restituição de quantias, manteve sentença que rescindiu o contrato e fixou devolução de 80% dos valores pagos, em parcela única, com retenção de 20%, correção monetária desde os desembolsos e juros a partir do trânsito em julgado.

2.O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto ao exercício do direito de retenção e aos parâmetros da Lei 13.786/2018; (ii) devem ser aplicados, em sua inteireza, os descontos do art. 32-A da Lei 6.766/1979, inclusive

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

corretagem integrada ao preço, tributos propter rem e parcelamento da restituição; (iii) há demonstração válida de dissídio jurisprudencial; e (iv) incidem óbices de admissibilidade por deficiência de fundamentação.

3. Não se constata negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo claro e suficiente, as questões relevantes, inclusive a compatibilização entre a Lei 13.786/2018 e o Código de Defesa do Consumidor (CDC), a retenção e a forma de restituição, ainda que em sentido desfavorável à recorrente, o que afasta a violação do art. 1.022, II, do CPC.

4. A compatibilização normativa entre a Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato) e o CDC autoriza, em relações de consumo, a revisão de cláusulas abusivas ou excessivamente onerosas (art. 51, IV, do CDC), com adequação do percentual de retenção e vedação ao parcelamento contratual da restituição, podendo-se estabelecer devolução em parcela única e juros a partir do trânsito em julgado, conforme as peculiaridades do caso e a curta vigência contratual. A revisão do percentual e das condições de restituição, quando fundada em análise fático-probatória e interpretação contratual, atrai o óbice da Súmula 7/STJ, além da aplicação da Súmula 83/STJ quando o acórdão está em harmonia com a jurisprudência da Corte.

5. A demonstração de dissídio jurisprudencial exige cotejo analítico entre julgados com similitude fática e jurídica, não se satisfazendo com a mera transcrição de ementas. A ausência de indicação precisa e correlacionada dos dispositivos legais alegadamente violados configura deficiência de fundamentação, incidindo a Súmula 284/STF.

6. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EMAIS URBANISMO PRATA 102 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. (EMAIS), com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO, assim ementado:

> *Apelação. Compromisso de compra e venda. Rescisão de contrato e restituição de quantias. Culpa do comprador. Parcial procedência. Inconformismo da ré. Descabimento.. Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato). Diante da peculiaridade do caso concreto (contrato que teve pouquíssimo tempo de vigência), é excessivamente onerosa a aplicação das disposições do contrato e da referida Lei. Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do*

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

> *Consumidor, que admite a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas. Precedentes do TJSP. Sumula 02, TJSP. Obrigação da vendedora à devolução de 80% dos valores pagos em parcela única. Necessidade. Manutenção da r. sentença. Apelação não provida.* (e-STJ, fl. 130)

Nas razões de seu apelo nobre, EMAIS apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022, inciso II, do CPC, afirmando omissão do Colegiado quanto ao exercício regular do direito de retenção e aos parâmetros da Lei nº 13.786/2018; **(2)** violação da Lei nº 13.786/2018, especialmente do art. 32-A, ao sustentar a necessidade de fixação da retenção em 10% do valor atualizado do contrato, a exclusão da devolução da comissão de corretagem quando integrada ao preço, o desconto de tributos e encargos propter rem e a restituição conforme os parâmetros legais; **(3)** existência de dissídio jurisprudencial.

Houve pedido de efeito suspensivo ao REsp, com alegação de *fumus boni iuris* e *periculum in mora*.

Não houve apresentação de contrarrazões (e-STJ, fl. 154).

O apelo nobre foi admitido na origem e indeferido o efeito suspensivo pleiteado (e-STJ, fls. 155-160).

VOTO

Não conheço do recurso especial.

Contextualização fática

Na origem, cuida-se de ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com restituição de quantias, proposta por JORGE DA PAIXÃO RANGEL PINHEIRO FILHO e CRISTINA SANTOS COSTA (JORGE e CRISTINA) em face de EMAIS. Os autores alegaram desinteresse no prosseguimento do contrato, firmado em 15/5/2019, requerendo a resolução e a devolução dos valores pagos.

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu o contrato e determinou a devolução de 80% dos valores pagos, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado; condenou a ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação, assegurado o mínimo de R$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais), por apreciação equitativa.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, em sessão virtual, negou provimento à apelação de EMAIS, mantendo a sentença. Fundamentou que, embora o contrato tenha sido celebrado sob a égide da Lei nº 13.786/2018, sua aplicação integral se mostrava excessivamente onerosa ao consumidor, considerada a curta vigência do ajuste; aplicou o

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

art. 51, IV, do CDC para revisar cláusulas abusivas ou excessivamente onerosas; fixou a restituição em parcela única, com base na Súmula nº 2 do TJSP; assentou a retenção de 20% sobre os valores pagos; definiu juros a partir do trânsito em julgado e consignou a inexistência de incidência de IPTU ao encargo do comprador; manteve a distribuição dos ônus sucumbenciais integralmente à ré (EMAIS).

Da violação do art. 1.022, inciso II, do CPC

Afirma EAMAIS que há omissão no acórdão recorrido quanto ao exercício regular do direito de retenção e aos parâmetros da Lei nº 13.786/2018, incluindo percentual de 10% sobre o valor do contrato, retenção da comissão de corretagem, descontos de tributos propter rem, termo inicial de juros e forma de restituição.

No entanto, ao contrário do alegado, o acórdão expressamente analisou os fundamentos da apelação, inclusive os relativos à aplicação da Lei do Distrato, à devolução da corretagem e à forma de restituição. A alegação de omissão não se sustenta, pois a decisão é clara e fundamentada, com referência a jurisprudência e dispositivos legais pertinentes.

A leitura do acórdão demonstrou, porém, que o órgão julgador examinou a controvérsia central – rescisão contratual com devolução de quantias –, à luz do regime do distrato e do microssistema consumerista.

A propósito, transcrevo parte do julgado (e-STJ fl. 131-134):

> *(...)*
> *A insurgência da ré está fincada na plena aplicação da denominada Lei do Distrato, 13.786/2018, já que o compromisso de compra e venda fora já firmado sob sua égide, em 15/05/2019.*
> *Assim é que o contrato em questão contou com pouquíssimo tempo de vigência e é certo que a aplicação integral da Lei 13.786/2018, neste caso, é excessivamente onerosa ao consumidor.*
> *Ressalte-se que o art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor admite a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas, de forma que, dada a peculiaridade do caso concreto (contrato que teve pouquíssimo tempo de vigência), deve ser mantida a decisão de primeiro grau. A propósito do tema, confira-se decisão desta Colenda Câmara:*
> *(...)*
> *Com isto, fica mantido o percentual de retenção de 20% sobre os valores pagos. E o termo inicial dos juros é o trânsito em julgado, conforme decidido em primeiro grau e entendimento pacífico dos tribunais, sendo desnecessário retomar-se essa discussão, que consta de um dos tópicos do recurso.*
> *A restituição dos valores pagos deve ser realizada por parcela única, pois o parcelamento do montante na forma prevista em contrato configura prática abusiva, conforme Súmula 02 do TJSP: Súmula nº 2: A*

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

> *devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*
> *Não houve, de outra parte, incidência de IPTU, a cargo do comprador, estando correto o juízo sentenciante nesse sentido (fl. 96, 2º parágrafo).*
> *Sobre o princípio da causalidade, a controvérsia seria, de qualquer forma, a própria restituição dos valores, de modo que os autores teriam que ajuizar a ação, ante a notória discordância da ré, tanto que da decisão de primeiro grau apelou.*
> *(...).*

É verdade que a retenção da comissão de corretagem, destacada pela recorrente à luz do art. 32-A, V, foi questionada expressamente nas razões do especial e o acórdão não a mencionou expressamente. Todavia, o julgamento fixou uma regra global de devolução de 80% em parcela única, em chave de proteção do consumidor, e fundamentou por que não aplicaria de forma estrita cada item de dedução do art. 32-A, em face da onerosidade excessiva.

Não fosse isso, observa-se que as razões de apelação apenas mencionaram genericamente a comissão de corretagem, sem desenvolver a tese jurídica aplicável à luz dos fatos do caso em exame, e não houve a oposição de embargos de declaração, o que impede o conhecimento do recurso.

A propósito:

> *AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. QUESTÃO NÃO IMPUGNADA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO . NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO . 1. A falta de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente de decisão monocrática proferida em recurso especial ou em agravo em recurso especial acarreta a preclusão da matéria não impugnada, não atraindo a incidência da Súmula 182 do STJ (EREsp n. 1.424 .404/SP**). 2. Incidem as Súmulas n. 282 e 356 do STF quando a questão suscitada no recurso especial não foi apreciada pelo tribunal de origem e não foram opostos embargos de declaração para provocar sua análise** . 3. Agravo regimental desprovido.*
> (AgRg no AREsp 1.899.872/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Julgamento: 22/2/2022, QUINTA TURMA, DJe 24/2/2022)

Pelas razões acima expostas, não conheço, no ponto, do recurso especial.

Da violação do art. 32-A, incisos II, IV e V, da Lei nº 6.766/1979 (redação da Lei nº 13.786/2018) e divergência jurisprudencial

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

A tese central de EMAIS alegar ofensa aos dispositivos acima citados está na necessidade de observância ao percentual de retenção previsto no contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano, com dedução de corretagem e tributos.

Sustenta que a disciplina específica do art. 32-A da Lei 6.766/1979 (acrescido pela Lei 13.786/2018) autoriza. em caso de rescisão por culpa do adquirente, a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, do repasse da comissão de corretagem integrada ao preço, dos tributos e despesas indicados, e o parcelamento da restituição.

Como se depreende da leitura do acórdão recorrido, sobretudo do trecho transcrito no tópico anterior, não se desconsiderou a existência e aplicação da Lei 13.786/2018, mas a possibilidade de sua aplicação conjunta com o Código de Defesa do Consumidor (CDC). Assim, considerou que a retenção sobre o valor total do contrato, no caso concreto, abusiva, dado o pouco tempo de vigência do contrato.

O entendimento do TJSP está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que admite o reconhecimento da abusividade de cláusulas contratuais, pela aplicação do CDC, mesmo após a modificação da Lei do Distrato pela Lei n. 13.786/2018.

Nesse sentido:

> *CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO. I. HIPÓTESE EM EXAME*
>
> *1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição das quantias pagas, da qual foi extraído o presente recurso especial. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
>
> *2. O propósito recursal é decidir (I) se houve negativa de prestação jurisdicional; e (II) como deve ocorrer a restituição e a retenção dos valores pagos na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, submetido ao CDC e celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.*
>
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
>
> ***3. Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo um conflito, prevalece este último, pois, além***

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

4. Como resultado da interpretação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, esta Corte extraiu a conclusão de que é abusiva a perda substancial dos valores pagos na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, não podendo a retenção ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor.

5. O referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade. Precedente.

6. Portanto, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, os descontos autorizados no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 devem ser observados como regra geral. Todavia, quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição.

7. A taxa de fruição não integra o referido percentual, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, devendo ser cobrada em separado, salvo quando houver cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, em observância ao Tema 970/STJ. Precedente.

8. Mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.

9. Assim, quando se tratar de lote edificado e não houver cláusula penal estabelecida em valor equivalente ao locativo, poderá haver a cobrança, em separado, da taxa de fruição até o equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, na forma do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, além da retenção de, no máximo, 25% dos valores pagos em relação aos demais descontos previstos nesse dispositivo.

10. A restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543/STJ.
11. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau reconheceu a abusividade das cláusulas contratuais, de modo que limitou a retenção dos valores pagos ao percentual de 50%, além de declarar a perda de eventuais benfeitorias e condenar os réus ao pagamento de impostos e despesas associativas relativas ao terreno durante o período em que estiveram na posse do bem; por sua vez, (II) o Tribunal de segundo grau deu parcial provimento à apelação apenas para fixar a indenização pelo tempo de fruição em 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, consignar a incidência dos juros de mora sobre os valores a restituir a partir do trânsito em julgado da condenação, bem como corrigir de ofício o erro material quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais. IV. DISPOSITIVO
12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.
(REsp n. 2.111.681/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ABUSIVIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL RELATIVA À RETENÇÃO. ADEQUAÇÃO A PATAMAR ADEQUADO E PROPORCIONAL. SÚMULA 7/STJ. ARESTO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. ENUNCIADO SUMULAR N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. O acórdão concluiu pela existência de relação de consumo e abusividade da incidência da multa prevista no negócio jurídico; fixando, para tanto, a retenção em 20% (vinte por cento) da quantia paga, por se mostrar excessivamente onerosa aos adquirentes da unidade imobiliária o montante contratualmente previsto. Essas ponderações foram fundadas na análise fático-probatória e interpretação de termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.
2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018. Precedentes.
3. A "jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), observando-se as circunstâncias do caso concreto" (AgInt nos EDcl no

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

REsp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024). Óbice do enunciado sumular n. 83/STJ.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp n. 2.146.383/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024 –sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. AUSÊNCIA. ARTIGO VIOLADO. FALTA DE INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. NORMA CONSTITUCIONAL. VIOLAÇÃO. EXAME. NÃO CABIMENTO.
1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. É inadmissível o inconformismo por deficiência de fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente. Súmula nº 284/STF.
3. O Superior Tribunal de Justiça entende ser cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel em que exista cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor em nítida afronta ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.
4. O exame de violação das normas constitucionais foge da competência do Superior Tribunal de Justiça, prevista no artigo 105 da Constituição Federal.
5. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 2.087.385/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR . PERCENTUAL DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO. MESMO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13 .786/2018. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1 . Com efeito, a Terceira Turma desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, às luz das peculiaridades do caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018 .2. Ademais, o percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato foi mantido mesmo após a vigência da Lei n. 13.786/2018 .3. Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp 2.596.111/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 2/9/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 4/9/2024)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM E PELA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. PACTO DE DISTRATO. REVISÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. EXTINÇÃO POR CULPA DO COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 182 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. [...] 2. A jurisprudência desta Corte entende possível a revisão do pacto de distrato de compra e venda, quando observada a existência de cláusula abusiva, configurando nítida ofensa ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual. Súmula n. 83/STJ. 3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). 4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos para concluir que a retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos seria suficiente para cobrir as despesas da empresa, principalmente porque o imóvel teria sido revendido. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial. 5. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 6. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ). 7. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp 1.849.494/AM, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 1/3/2021, DJe de 3/3/2021)

Assim, cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel na hipótese em que fique constatada a existência de cláusula de decaimento abusiva, prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo comprador, em nítida afronta às disposições do Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

No caso em análise, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reconheceu a abusividade da cláusula, não comportando o acórdão recorrido nenhum reparo, incidindo, portanto, a Súmula 83 desta Corte.

Revisar as conclusões do Tribunal estadual a respeito da abusividade no caso concreto encontra óbice no enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Portanto, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência mais recente desta Corte.

Quanto às demais teses apresentadas por EMAIS, inclusive quanto à alegada divergência jurisprudencial, não se pode conhecer do recurso por deficiência de fundamentação, pois não houve a indicação precisa dos dispositivos violados, em correspondência aos argumentos deduzidos (retenção da comissão de corretagem, dedução de tributos e tarifas vinculadas ao lote, definição do termo inicial da correção monetária e dos juros moratórios). No caso, EMAIS se limitou a apresentar o entendimento que defende ser o correto, sem demonstrar como o acórdão teria violado a interpretação dada por esta Corte aos dispositivos de lei questionados, atraindo a incidência do enunciado 284 do Supremo Tribunal Federal.

Anoto que não basta a mera citação da ementa (ou da tese fixada, como no caso dos autos) para demonstrar a divergência de interpretação, sendo fundamental a demonstração de que situações fáticas semelhantes tiveram solução jurídica diversa, por meio de cotejo analítico.

Nesse sentido:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE COBERTURA DE PROCEDIMENTO DE COBERTURA OBRIGATÓRIA PELA ANS. SESSÕES DE OXIGENOTERAPIA HIPERBÁRICA. RISCO DE AMPUTAÇÃO DE MEMBRO INFERIOR. DIABETES MIELLITUS. PROCEDIMENTO PRESCRITO POR MÉDICO QUE ASSISTE O PACIENTE. REDE NÃO CREDENCIADA. URGÊNCIA MÉDICA. OBRIGAÇÃO DE CUSTEIO. DANO MORAL INDENIZÁVEL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. I. CASO EM EXAME*
> *1. Recurso Especial interposto por HAPVIDA ASSISTÊNCIA MÉDICA S. A.*
> *contra acórdão do Tribunal de Justiça de Pernambuco que, em Apelação Cível, deu provimento ao recurso da autora, IRACEMA RIBEIRO MENDES, para condenar a operadora ao pagamento de R$ 5.000,00 a título de danos morais, diante da negativa de cobertura de sessões de oxigenoterapia hiperbárica indicadas para evitar amputação de membro, sob o argumento de que o serviço seria realizado fora da rede credenciada. O acórdão também inverteu a sucumbência e fixou os honorários advocatícios em 20% sobre o valor da condenação. O Recurso Especial foi inadmitido por deficiência de fundamentação e*

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

óbices das Súmulas 5, 7 do STJ e 284 do STF. A decisão monocrática de inadmissibilidade foi reconsiderada, com a conversão do agravo em recurso especial, o qual, ao final, não foi conhecido. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) determinar se é abusiva a negativa de cobertura de tratamento médico prescrito em situação de urgência, realizado fora da rede credenciada, diante da ausência de alternativa disponível; (ii) estabelecer se a recusa indevida de cobertura configura dano moral indenizável; e (iii) verificar a possibilidade de conhecimento do recurso especial diante da incidência das Súmulas 5, 7 e 284 dos tribunais superiores. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A negativa de cobertura de tratamento prescrito por profissional médico, em situação de urgência e quando inexistente alternativa na rede credenciada, caracteriza falha na prestação do serviço e enseja a obrigação de custeio pela operadora, ainda que fora da rede conveniada.

4. A jurisprudência do STJ admite a caracterização de dano moral quando a recusa indevida de cobertura agrava a situação do paciente, sobretudo em contextos de urgência, como o risco de amputação, frustrando a legítima expectativa do consumidor.

5. A revisão do acórdão recorrido demanda reexame de provas e cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A alegada divergência jurisprudencial não foi demonstrada de forma suficiente, ausente cotejo analítico adequado, incidindo a Súmula 284 do STF.

7.A revaloração de provas exige demonstração clara e objetiva de que a controvérsia está limitada à qualificação jurídica dos fatos já reconhecidos, o que não se verifica no recurso, mantendo-se a aplicação dos óbices sumulares. IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial não conhecido

(REsp n. 2.211.259/PE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZE R C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA. 1. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO VIOLADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. COTEJO ANALÍTICO NÃO EFETUADO. 3. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS 283 E 284/STF. 4. DANO MORAL. IN RE IPSA. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 5. OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "a falta de indicação pela parte recorrente de qual o dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

Súmula 284 do STF, por analogia" (AgInt no REsp n. 1.351.296/MG, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/9/2019, DJe 12/9/2019) .

2. A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea c do permissivo constitucional. Incidência da Súmula 284/STF.

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado e a argumentação dissociada - incapaz de demonstrar suposta violação à legislação federal - impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n. 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. Não pode o Superior Tribunal de Justiça, dada a natureza excepcional do recurso especial, reapreciar o conjunto probatório para entender de forma diversa quanto à existência de danos morais in re ipsa. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

4.1. AdS, a revisão do quantum indenizatório é inviável em recurso especial por encontrar óbice estabelecido na Súmula n. 7/STJ.

5. Com efeito, "não compete a esta Corte Superior a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que para efeito de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal, ex vi art. 102, III, da Constituição da República" (EDcl no REsp 1.725.452/RS, Relatora Ministra Regina Helena Costa, DJe 22/9/2021).

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.203.568/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 7/12/2022)

No mesmo sentido, é insuficiente a exposição jurídica das teses que entende corretas e adequadas ao caso, sem demonstrar como o acórdão recorrido deu interpretação jurídica diversa daquela dada pelo Superior Tribunal de Justiça aos dispositivos apontados como violados.

A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPE*RAÇÃO JUDICIAL. IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO. PRETENSÃO DE RETIFICAÇÃO DE CRÉDITO JÁ INCLUÍDO NO QUADRO GERAL. INTEMPESTIVIDADE. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.022 E 489 DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 284/STF E 7/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.*

I. CASO EM EXAME

1.

Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ao fundamento de inexistência de omissão no acórdão

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

recorrido e incidência dos óbices das Súmulas 7 do STJ e 284 do STF. A parte agravante sustenta a presença dos pressupostos recursais e a necessidade de reforma do julgado. A parte agravada, intimada, manifestou-se pelo desprovimento do agravo. O Ministério Público Federal opinou pelo não provimento do recurso.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de vício de fundamentação no acórdão recorrido, a configurar ofensa aos arts. 1.022 e 489 do CPC, bem como aferir se o recurso especial reúne condições de ultrapassar os óbices das Súmulas 7 do STJ e 284 do STF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não se verifica ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem enfrenta de forma clara e suficiente as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que de forma contrária aos interesses da parte, nos termos do AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.

*4. **A parte recorrente objetiva ver assegurado o direito de obter a correção monetária de seu crédito independentemente da observância do prazo legal para impugnação do crédito, apontando, como fundamento jurídico, os arts. 19, 49 e 9º, II, da Lei 11.101/05 e Art. 1 º da Lei 6.899/01. Não aponta contudo, como tais dispositivos teriam sido violados e como sua interpretação pode servir de arrimo a tal tipo de tese jurídica. Incidência da Súmula 284 do STF.***

5. A análise da pretensão recursal demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, consoante o enunciado da Súmula 7 do STJ, conforme reafirmado no AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.

6. A decisão recorrida encontra-se alinhada ao entendimento desta Corte quanto à aplicação da teoria do isolamento dos atos processuais, segundo o qual atos já praticados sob a vigência da norma revogada constituem situação jurídica consolidada, nos termos do REsp n. 2.181.080/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/4/2025, DJEN de 15/4/2025.

IV. DISPOSITIVO

7 . Agravo em recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 2.161.954/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 25/9/2025 – sem destaques no original).

Assim, a deficiência de fundamentação obsta o conhecimento do recurso.

Por todo o exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de JORGE e CRISTINA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

Documento eletrônico VDA52769907 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:10
Código de Controle do Documento: c622dbe1-659a-42f8-b560-621c42638853

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.068.374 / SP

Número Registro: 2023/0135846-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10111165020218260066 20220000762551

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	EMAIS URBANISMO PRATA 102 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO	:	CRISTINA SANTOS COSTA
RECORRIDO	:	JORGE DA PAIXAO RANGEL PINHEIRO FILHO
ADVOGADO	:	DOUGLAS HENRIQUE DA SILVA - SP370164

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Documento eletrônico VDA52997308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 00:58:29
Código de Controle do Documento: 7e4bbf1d-07cf-4858-a69a-ba5362e0cca3

Brasília, 09 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52997308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 00:58:29
Código de Controle do Documento: 7e4bbf1d-07cf-4858-a69a-ba5362e0cca3