SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2081977 - RJ (2023/0206743-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
RECORRIDO	:	ANDREIA MATIAS RODRIGUES GOMES
RECORRIDO	:	ROBERTO VILELA DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADA	:	MIKAL DA CONCEIÇÃO FREIRE DA SILVA BECKERS - RJ101002

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CAPÍTULO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. PRECLUSÃO. TANTUM DEVOLUTUM QUANTUM APPELLATUM. REFORMATIO IN PEJUS. AUSÊNCIA DE INTERESSE EM RECORRER. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Operou-se preclusão consumativa porque a recorrente não interpôs apelação nem apelação adesiva contra capítulos desfavoráveis da sentença, nos termos do art. 507 do CPC.
2. Aplica-se o princípio tantum devolutum quantum appellatum, a teor do art. 1.013, caput e § 1º, do CPC, sendo vedada reformatio in pejus em apelação exclusiva da parte adversa.
3. As contrarrazões não devolvem capítulos desfavoráveis à parte, impondo uso da apelação adesiva prevista no art. 997, § 1º, do Código de Processo Civil. Precedente.
4. Falta interesse em recorrer quando a parte não impugna, no tempo e pela via adequada, os capítulos da sentença desfavoráveis, tornando-se estável a decisão.
5. Recurso especial não conhecido.

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Documento eletrônico VDA60458337 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 29/09/2026 17:38:55
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: af9dcb93-356a-4019-ad3e-3e825d460cb1

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60458337 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 29/09/2026 17:38:55
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: af9dcb93-356a-4019-ad3e-3e825d460cb1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2081977 - RJ (2023/0206743-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
RECORRIDO	:	ANDREIA MATIAS RODRIGUES GOMES
RECORRIDO	:	ROBERTO VILELA DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADA	:	MIKAL DA CONCEIÇÃO FREIRE DA SILVA BECKERS - RJ101002

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CAPÍTULO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. PRECLUSÃO. TANTUM DEVOLUTUM QUANTUM APPELLATUM. REFORMATIO IN PEJUS. AUSÊNCIA DE INTERESSE EM RECORRER. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Operou-se preclusão consumativa porque a recorrente não interpôs apelação nem apelação adesiva contra capítulos desfavoráveis da sentença, nos termos do art. 507 do CPC.

2. Aplica-se o princípio tantum devolutum quantum appellatum, a teor do art. 1.013, caput e § 1º, do CPC, sendo vedada reformatio in pejus em apelação exclusiva da parte adversa.

3. As contrarrazões não devolvem capítulos desfavoráveis à parte, impondo uso da apelação adesiva prevista no art. 997, § 1º, do Código de Processo Civil. Precedente.

4. Falta interesse em recorrer quando a parte não impugna, no tempo e pela via adequada, os capítulos da sentença desfavoráveis, tornando-se estável a decisão.

5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 479-485):

> "Apelação cível. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Desistência do comprador. Sentença de procedência parcial determinando

Documento eletrônico VDA60115834 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:12
Código de Controle do Documento: 1379e1b3-15e7-4268-8c2b-fa380acf1576

a devolução do percentual de 80% de todos os valores pagos. Confirmação. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, 'nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga'. (AgInt no AREsp 1537311/SP). Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça. Danos morais inexistentes. Honorários advocatícios corretamente fixados. Desprovimento do recurso."

A parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação do § 4º do art. 63 da Lei 4.591/1964, sustentando, em síntese, que o leilão extrajudicial do imóvel por valor inferior ao da dívida afasta o dever de restituir as quantias pagas, que a Súmula 543 do STJ não incide na hipótese e que, subsidiariamente, o percentual de retenção deve ser majorado para 25%.

Contrarrazões às fls. 582-588, nas quais os recorridos alegam o descabimento do recurso especial e requerem a majoração dos honorários de sucumbência.

O recurso especial foi admitido na origem (fls. 589-594).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, cumulada com restituição das quantias pagas e reparação por dano moral, ajuizada pelos recorridos ao fundamento de que, em razão de dificuldades financeiras, não tiveram condições de continuar a adimplir as prestações.

A sentença (fls. 372-376) julgou parcialmente procedentes os pedidos, para decretar a rescisão do contrato e condenar a ré, ora recorrente, a restituir aos autores 80% das quantias pagas, correspondentes a R$ 130.830,28, afastada a compensação por dano moral.

Apelaram somente os autores, e o Tribunal de origem, por unanimidade, não proveu o recurso e manteve a sentença em todos os seus termos.

As matérias trazidas no recurso especial, ou seja, a inexistência de saldo a restituir em razão do leilão extrajudicial, o abatimento das despesas com o certame e a elevação do percentual de retenção, foram suscitadas na contestação e expressamente decididas na sentença, que fixou a retenção em 20% e afastou as demais pretensões. A ré opôs embargos de declaração, nos quais reiterou esses mesmos pontos, que foram rejeitados (fls. 427-428). Reaberto o prazo, o recorrente não interpôs apelação.

Não se investiga, e não é o caso, o acerto ou desacerto da sentença. A matéria nela decidida somente poderia ser reapreciada caso houvesse impugnação da parte por meio do recurso adequado, o que não ocorreu.

Aplica-se na espécie o princípio "tantum devolutum quantum appellatum", consagrado no art. 1.013, caput e § 1º, do Código de Processo Civil, segundo o qual a

Documento eletrônico VDA60115834 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:12
Código de Controle do Documento: 1379e1b3-15e7-4268-8c2b-fa380acf1576

devolutividade do recurso é restrita à matéria expressamente impugnada. Diante de recurso interposto apenas pelos autores, que pleiteavam a ampliação da condenação, o percentual de retenção somente comportava manutenção ou redução em benefício dos apelantes, jamais elevação em favor de quem não recorreu, sob pena de "reformatio in pejus".

Decidida a questão na sentença e não interposta a apelação, operou-se a preclusão consumativa, nos termos do art. 507 do CPC. Intimada para contrarrazoar a apelação dos autores, dispunha ainda a recorrente da apelação adesiva, prevista no art. 997, § 1º, do mesmo diploma, via própria para devolver ao Tribunal os capítulos da sentença que lhe eram desfavoráveis. Também dela não se valeu.

Nesse sentido decidiu esta Quarta Turma, ao apreciar situação análoga, assentando que as matérias decididas em sentença submetem-se ao regime recursal ordinário e exigem impugnação por meio do recurso cabível, sob pena de preclusão consumativa, não se prestando as contrarrazões de apelação à devolução de capítulos desfavoráveis à parte que deixou de recorrer (REsp 2.150.706/PR, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25.11.2025, DJEN de 27.11.2025).

Falta à recorrente, assim, interesse recursal, pressuposto de admissibilidade do recurso.

Em face do exposto, não conheço do recurso especial.

Majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60115834 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:12
Código de Controle do Documento: 1379e1b3-15e7-4268-8c2b-fa380acf1576

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.081.977 / RJ

Número Registro: 2023/0206743-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00063289820208190208 202325107260 63289820208190208

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	: CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
RECORRIDO	: ANDREIA MATIAS RODRIGUES GOMES
RECORRIDO	: ROBERTO VILELA DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADA	: MIKAL DA CONCEIÇÃO FREIRE DA SILVA BECKERS - RJ101002
ASSUNTO	: DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Documento eletrônico VDA60449023 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:43:16
Código de Controle do Documento: 28412d65-59b9-4c03-ba32-2b9e8ba28f85

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60449023 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:43:16
Código de Controle do Documento: 28412d65-59b9-4c03-ba32-2b9e8ba28f85