



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2090237 - SP(2023/0279514-9)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : J H V E I S L
OUTRO NOME : J S B E I L
ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
RECORRIDO : L S
ADVOGADOS : DINÁ YOSHIMI TERUYA - SP104893
MARCOS YOSHINOBU TOME - SP430836

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LIMINAR. REQUISITOS. SÚMULA N. 735 DO STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Considera-se deficiente a fundamentação de recurso especial que alega violação do art. 1.022 do CPC e não demonstra, clara e objetivamente, qual ponto omissivo, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido não foi sanado no julgamento dos embargos de declaração. Incidência da Súmula n. 284 do STF.
2. "A competência territorial, em se tratando de relação consumerista, é absoluta. Se a autoria do feito pertence ao consumidor, cabe a ele ajuizar a demanda no local em que melhor possa deduzir sua defesa, escolhendo entre seu foro de domicílio, no de domicílio do réu, no do local de cumprimento da obrigação, ou no foro de eleição contratual, caso exista. Inadmissível, todavia, a escolha aleatória de foro sem justificativa plausível e pormenorizadamente demonstrada. Precedentes" (AgRg no AREsp 391.555/MS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 14/4/2015, DJe de 20/4/2015).
3. A deficiência na fundamentação, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284 do STF).

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

5. A jurisprudência do STJ, em regra, não admite a interposição de recurso especial que tenha por objetivo discutir a correção de acórdão que aprecia tutela provisória, por não se tratar de decisão proferida em caráter de definitividade. Aplica-se a Súmula n. 735 do STF.

II. Dispositivo

6. 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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), 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, 15 de abril de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2090237 - SP(2023/0279514-9)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : J H V E I S L
OUTRO NOME : J S B E I L
ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
RECORRIDO : L S
ADVOGADOS : DINÁ YOSHIMI TERUYA - SP104893
MARCOS YOSHINOBU TOME - SP430836

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LIMINAR. REQUISITOS. SÚMULA N. 735 DO STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. Considera-se deficiente a fundamentação de recurso especial que alega violação do art. 1.022 do CPC e não demonstra, clara e objetivamente, qual ponto omissivo, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido não foi sanado no julgamento dos embargos de declaração. Incidência da Súmula n. 284 do STF.
2. "A competência territorial, em se tratando de relação consumerista, é absoluta. Se a autoria do feito pertence ao consumidor, cabe a ele ajuizar a demanda no local em que melhor possa deduzir sua defesa, escolhendo entre seu foro de domicílio, no de domicílio do réu, no do local de cumprimento da obrigação, ou no foro de eleição contratual, caso exista. Inadmissível, todavia, a escolha aleatória de foro sem justificativa plausível e pormenorizadamente demonstrada. Precedentes" (AgRg no AREsp 391.555/MS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 14/4/2015, DJe de 20/4/2015).
3. A deficiência na fundamentação, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284 do STF).

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
5. A jurisprudência do STJ, em regra, não admite a interposição de recurso especial que tenha por objetivo discutir a correção de acórdão que aprecia tutela provisória, por não se tratar de decisão proferida em caráter de definitividade. Aplica-se a Súmula n. 735 do STF.

II. Dispositivo

6. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a”, da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fls. 668-669):

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. Sentença de parcial procedência, condenando a ré a devolver 80% dos valores pagos pela autora. Irresignação da ré. Sentença mantida.

1. **DESERÇÃO.** Não ocorrência. Preparo foi recolhido em 4% sobre o valor da retenção, que é o valor da condenação.

2. **NULIDADE DA SENTENÇA.** Afastamento. Fundamentação suficiente, sobre as questões impugnadas. Não violação ao artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal ou ao artigo 489, §1º, do CPC.

3. **COMPETÊNCIA TERRITORIAL.** Inaplicabilidade dos artigos 46, 47, §2º, e 64 do CPC. Pretensão que trata de contrato de compra e venda, com reflexos possessórios secundários, após a resolução do contrato. Competência fixada com base no artigo 101, inciso I, do CDC. Cláusula de eleição de foro inaplicável (art. 6º, VIII, CDC).

4. **TUTELA ANTECIPADA.** Confirmação. Pretensão de rescisão do contrato, que produz efeitos logo que manifestada. Ausência de prejuízos à vendedora, que pode renegociar o contrato logo, durante a tramitação do processo, remanescendo apenas questões sobre devolução de valores pagos.

5. **RETENÇÃO DE VALORES PAGOS.** Inaplicabilidade da Lei 13.768/2018, por vedação à retroatividade. Contrato que é ato jurídico perfeito (art. 5º, XXXVI, CF; e art. 6º, LINDB). Contrato que não previa valor a título de arras ou sinal, para os termos dos artigos 417 a 420 do Código Civil. Entrada que é parte do preço, para consideração como base de cálculo dos valores a serem devolvidos. Cláusula penal do contrato que prevê retenção de 20% do valor total do contrato, sem cumulação com indenização de corretagem, tributos da venda e propaganda. Retenção fixada em 20% dos valores pagos, em redução de cláusula contratual abusiva (art. 6º, V, CDC, e do art. 413, CC). Precedentes. Incidência de correção monetária a partir de cada desembolso. Atualização monetária que representa mera reposição do valor da moeda. Juros de mora.

Incidência a partir do trânsito em julgado. Precedentes do STJ, tese 1.002.

6. **TAXA DE FRUIÇÃO.** Descabimento. Lote vendido sem edificação, com entrega do loteamento poucos meses antes do pedido de rescisão do contrato. Inviabilidade de uso antes da entrega de obras de infraestrutura do loteamento.

7. DESPESAS PROPTER REM. Comprovação de pagamento de taxas condominiais pela compradora, até a data do pedido de rescisão. Tributos do imóvel sem demonstração de dívida vencida, ônus da vendedora (art. 373, II, CPC).

8. SUCUMBÊNCIA INTEGRAL DA RÉ. Pretensão da autora que era justamente de devolução de 80% dos valores pagos, sem taxa de fruição e sem comissão de corretagem, o que foi integralmente deferido. Ausência de sucumbência mínima por parte da demandada (art. 86, § único, CPC).

9. JUSTIÇA GRATUITA DA AUTORA. Configuração. Documentos que preenchem os critérios dos artigos 98 e 99 do CPC.

RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 721-725).

Em suas razões (fls. 786-832), a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 11, 489 e 1.022 do CPC, sob o argumento de que houve contradição em relação ao ponto invocado pela recorrente. O Tribunal de origem incidiu em negativa de prestação jurisdicional ao deixar de se manifestar acerca das teses da recorrente (fls. 793-795),

(ii) art. 98 do CPC, sob o argumento de que a parte recorrida não preenche os requisitos legais para a concessão da benesse processual (fls. 795-796),

(iii) arts. 47, 62 e 64 do CPC, pois a discussão se refere, dentre outros assuntos, à temática possessória, prevalecendo a competência absoluta do foro da situação do imóvel. Tratando-se de competência absoluta, a incompetência em razão da matéria e da hierarquia é inderrogável por convenção das partes. A discussão versada nestes autos se refere, dentre outros assuntos, à temática possessória, incidindo na espécie a dicção do artigo 46 do Código de Processo Civil. O Juízo de São Paulo/SP não é competente para o julgamento da causa *ratione materiae*, tratando-se de incompetência absoluta. O objeto do negócio jurídico é um terreno localizado na cidade de Sorocaba/SP, prevalecendo, por assim dizer, a competência absoluta do foro da situação do imóvel (fls. 797-801),

(iv) art. 2.035 do Código Civil, porque a nova Lei dos Distratos autorizaria expressamente a retenção do sinal (fls. 802-803),

(v) arts. 417 a 420 do Código Civil, visto que *"Sobre o sinal (arras), deve-se observar que este não se confunde com a cláusula penal [...] Note-se ser da própria dinâmica do sinal sua perda total, caso não efetuado o negócio"* (fls. 804-806),

(vi) art. 418 do Código Civil, sob o argumento de ser possível a retenção do sinal ou arras no caso de inadimplemento por parte do promissário-comprador (fls. 806-808),

(vii) art. 416 do Código Civil, pois *"Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo"* (fl. 809),

(viii) art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, visto que a “Lei 13.786/2018 *permite expressamente [a] cobrança de multa sobre o valor atualizado do contrato*” e prevê deduções, “*inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10%*” (fls. 809-811),

(ix) art. 884 do Código Civil, porque a indenização é devida evitando-se o enriquecimento sem causa (fls. 812-820),

(x) art. 405 do Código Civil, sob o argumento de que o termo inicial dos juros seria o trânsito em julgado, pois antes disso não há que se cogitar mora das empresas (fls. 821-822),

(xi) art. 1º, § 1º, da Lei n. 6.899/1981, porque não deve incidir correção monetária sobre os valores supostamente pagos pela recorrida, porque não é hipótese de inadimplência da promitente vendedora (fl. 821),

(xii) art. 86, parágrafo único, do CPC, visto que verificada a sucumbência mínima da recorrente, caberão à recorrida, por inteiro, as custas e honorários advocatícios (fls. 824-826), e

(xiii) art. 300 do CPC, porque o pedido de antecipação de tutela deve ser revogado considerando que não estão presentes os requisitos legais (fls. 826-830).

Contrarrazões apresentadas (fls. 840-843).

É o relatório.

VOTO

No que se refere à ofensa ao art. 1.022 do CPC, a parte recorrente se ateuve a formular alegação genérica de violação desse dispositivo, sem demonstrar de forma específica em que consistiu o vício cometido pelo Tribunal de origem.

Assim, diante da fundamentação recursal deficiente, que impede a exata compreensão da controvérsia, incide a Súmula n. 284 do STF.

Quanto à alegação de ter sido violado o art. 98 do CPC porque a recorrida não faria jus à gratuidade de justiça, a decisão que concedeu os benefícios da gratuidade considerou aspectos fáticos, não podendo ser revista em sede de recurso especial dado o óbice da Súmula n.7 do STJ.

Alega-se violação dos arts. 47, 62 e 64 do CPC, porque haveria competência absoluta de foro em Sorocaba, local em que se situa o imóvel. Na origem aplicou-se o art.101, I, do CDC.

Decidiu-se que (fl. 671):

Quanto à competência territorial absoluta, em razão da matéria e funcional, não é o caso de acolhimento. O artigo 47, §2º, do CPC incide somente sobre ação possessória de imóveis e, no caso, trata-se de ação que versa sobre resolução de contrato de compra e venda, em que a questão possessória é acessória, decorrendo automaticamente da relação contratual.

A cláusula de eleição de foro (cláusula 29ª, p. 29) também deve ser afastada, no caso, já que se trata de ação consumerista, em que a competência pode ser definida pelo foro de domicílio do autor (art. 101, I, CDC) e em que há abusividade da cláusula de eleição de foro, de contrato de adesão (art. 6º, VIII, D L).

A decisão da Corte estadual está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que "A competência territorial, em se tratando de relação consumerista, é absoluta. Se a autoria do feito pertence ao consumidor, cabe a ele ajuizar a demanda no local em que melhor possa deduzir sua defesa, escolhendo entre seu foro de domicílio, no de domicílio do réu, no do local de cumprimento da obrigação, ou no foro de eleição contratual, caso exista. Inadmissível, todavia, a escolha aleatória de foro sem justificativa plausível e pormenorizadamente demonstrada. Precedentes" (AgRg no AREsp 391.555/MS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 14/4/2015, DJe de 20/4/2015). Incide, destarte, a Súmula 83 do STJ.

Quanto à alegação de retroatividade da Lei n. 13.786/2018 com base no art. 2.035 do Código Civil, o Tribunal de origem assim se manifestou (fl. 723):

A previsão do artigo 2.035 do Código Civil não altera esse entendimento, pois a Lei 13.786/2018 não prevê apenas efeitos de negócios jurídico anteriores, mas confere validade a certos conteúdos de cláusulas contratuais, que são diversos dos previstos no contrato entre as partes. Por isso a aplicação retroativa deve ser considerada abusiva no caso.

Essa decisão está em harmonia com o entendimento desta Corte especial, incidindo a Súmula n.83/STJ. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

[...]

4. A Lei 13.786/2018 não se aplica a contratos celebrados antes de sua vigência, em respeito ao princípio da irretroatividade das leis (art. 5º, XXXVI, da CF/1988).

[...]

(REsp n. 2.104.633/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025).

Quanto aos arts. 417 a 420 do CC (excetuando-se o art. 418, CC, depois apontado isoladamente), a peça recursal não esclareceu de que forma tais dispositivos teriam sido violados, não servindo para tal propósito a citação genérica de normas, sem argumentação clara e associada às razões de decidir do aresto impugnado. Limitando-se a parte recorrente a afirmar ofensa a dispositivos de lei sem, contudo, demonstrar a suposta violação ou a correta interpretação, há evidente deficiência na fundamentação, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF.

No que tange à alegada afronta ao art. 418 do CC, a Corte local definiu que os valores pagos inicialmente não detinham natureza de arras penitenciais, mas de princípio de pagamento. Para descaracterizar essa conclusão e reconhecer a natureza de arras, seria indispensável analisar as cláusulas do contrato e o contexto da entrega do montante, o que atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Da mesma forma, quanto à suposta violação do art. 416 do CC, o acórdão recorrido, embora tenha reconhecido a validade da cláusula penal, vedou sua cumulação com outras despesas (corretagem e publicidade). A decisão fundamentou-se no fato de que a cláusula 16ª do instrumento prevê que a multa compensaria tais gastos. Assim, qualquer alteração nesse entendimento exigiria nova incursão nas provas e no contrato, encontrando óbice nos mesmos verbetes sumulares.

Sobre a discussão de ter sido violado o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, o Tribunal de origem considerou a base de cálculo (valor total do contrato) abusiva frente ao caso concreto, reduzindo-a para 20% sobre os valores pagos com amparo no art. 413 do CC e no CDC. O STJ consolidou o entendimento de que a redução equitativa da cláusula penal envolve análise de equidade e proporcionalidade fática. Portanto, modificar o percentual ou a base de cálculo fixada exigiria nova incursão no acervo fático-probatório e no contrato, providência vedada pelas Súmulas n. 5 e 7. Nesse sentido:

"Na hipótese, a modificação do percentual fixado na origem demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ)" (AgInt no AREsp n. 2.017.242/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17.10.2022, DJe de 24.10.2022).

A tese de violação do art. 884 do Código Civil, sustentada sob o argumento de enriquecimento sem causa, também sucumbe diante da barreira probatória. O acórdão fixou a retenção em 20% dos valores pagos, reputando tal montante como indenização integral e suficiente. Aferir se a devolução de 80% gera enriquecimento ilícito do comprador ou se a retenção de 20% é insuficiente para a vendedora exige o exame das provas de custos e prejuízos, o que é interditado pela Súmula n. 7/STJ.

Por fim, no que concerne à alegada violação do art. 86 do CPC, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao afirmar que a revisão da quantificação da sucumbência em sede de recurso especial envolve matéria eminentemente fática, incidindo, novamente, o óbice da Súmula n. 7/STJ.

No que tange à alegação de ter sido violado o art. 300 do CPC, a jurisprudência do STJ, em regra, não admite a interposição de recurso especial que tenha por objetivo discutir a correção de acórdão que aprecia tutela provisória, por não se tratar de decisão proferida em caráter de definitividade. Aplica-se o óbice da Súmula n. 735/STF.

No que concerne à correção monetária, a decisão da origem está de acordo com a jurisprudência do STJ, que estabelece

"A correção monetária visa à recomposição do capital em razão do fenômeno inflacionário, não representando acréscimo real ao valor corrigido, mas apenas a expressão da mesma realidade de valor" (REsp n. 1.859.689/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025) .

Quanto aos juros de mora, não há interesse recursal, pois o Tribunal de origem decidiu no mesmo sentido da pretensão submetida a esta Corte, aplicando o Tema n. 1.002 do STJ e fazendo incidir juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Sem majoração de honorários, uma vez que, na origem, foram fixados em seu percentual máximo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.090.237 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0279514-9

Número de Origem:

10137541920198260004

1013754192019826000450000

1013754192019826000450002

1013754192019826000450003

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : J H V E I S L

OUTRO NOME : J S B E I L

ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812

RECORRIDO : L S

ADVOGADOS : DINÁ YOSHIMI TERUYA - SP104893

MARCOS YOSHINOBU TOME - SP430836

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), 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, 13 de abril de 2026