SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2093777 - SP (2023/0306755-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL ECOPARK LTDA
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA
ADVOGADO	:	ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
AGRAVADO	:	RODRIGO LUIZ MAVIGNIER DOS REIS
ADVOGADOS	:	BIANCA VIEIRA CHRIGUER - SP356634
		ISMAIR DA SILVA SÁTIRO - SP421185
INTERES.	:	AE PATRIMONIO CONSULTORES IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO JOSE DA SILVA - SP349771

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA ALINHADA COM A JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/ STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 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.

2. As arras classificadas como confirmatórias não são passíveis de retenção. Nesse sentido: REsp n. 2.104.633/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025. Decisão recorrida que está em harmonia com a jurisprudência consolidada do STJ. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

4. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA60033872 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/09/2026 12:14:09
Publicação no DJEN/CNJ de 23/09/2026. Código de Controle do Documento: bc96bb67-9af0-4ed4-bdd5-dfa8af24efd2

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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, 14 de setembro de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA60033872 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/09/2026 12:14:09
Publicação no DJEN/CNJ de 23/09/2026. Código de Controle do Documento: bc96bb67-9af0-4ed4-bdd5-dfa8af24efd2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2093777 - SP (2023/0306755-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL ECOPARK LTDA
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA
ADVOGADO	:	ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
AGRAVADO	:	RODRIGO LUIZ MAVIGNIER DOS REIS
ADVOGADOS	:	BIANCA VIEIRA CHRIGUER - SP356634
		ISMAIR DA SILVA SÁTIRO - SP421185
INTERES.	:	AE PATRIMONIO CONSULTORES IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO JOSE DA SILVA - SP349771

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA ALINHADA COM A JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/ STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 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.

2. As arras classificadas como confirmatórias não são passíveis de retenção. Nesse sentido: REsp n. 2.104.633/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025. Decisão recorrida que está em harmonia com a jurisprudência consolidada do STJ. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

4. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA59006529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:32
Código de Controle do Documento: c30b2396-ef10-47c7-854a-aff5dae8e791

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 985-1.003) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao recurso (fls. 946-949).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 981-984).

Em suas razões, a parte alega a ocorrência de omissão e negativa de prestação jurisdicional pela falta de fundamentação adequada da decisão recorrida, em afronta aos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC e 93, IX, da CF; sustenta o afastamento das Súmulas n. 7 e 83 do STJ, argumentando que a matéria discutida prescinde de reexame fático-probatório por se tratar de mera revaloração jurídica de fatos incontroversos e que o acórdão de origem contraria a jurisprudência desta Corte; defende o descabimento de multa protelatória por se tratar do exercício regular do direito de recorrer para esgotamento das instâncias; e reitera as teses de mérito relativas à revogação da gratuidade da justiça, ilegitimidade passiva da construtora, retenção do sinal, aplicação da cláusula penal, legalidade da comissão de corretagem, indenização pela fruição do imóvel, responsabilidade do comprador pelas taxas condominiais e tributos, bem como o redimensionamento dos ônus sucumbenciais.

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

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 1.013-1.019), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 947-949):

> A Corte local pronunciou-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. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.
>
> Quanto às omissões apontadas pelo recorrente, a Corte local assim se pronunciou (fls. 662-668):
>
> > Por primeiro, não se cogitou da revogação do benefício da gratuidade conferido ao autor/apelado, uma vez que as apelantes não demonstraram de forma cabal e idônea que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão da gratuidade na origem, art. 98, § 3.º, do Código de Processo Civil, mormente considerando que para o deferimento do benefício o juízo singular

Documento eletrônico VDA59006529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:32
Código de Controle do Documento: c30b2396-ef10-47c7-854a-aff5dae8e791

> analisou a declaração de renda apresentada, págs. 85, 87/94 e 96, donde a manutenção da benesse.
>
> Tampouco há que se falar em nulidade do julgado por ausência de fundamentação, tendo em vista que a sentença foi clara a respeito (i) da inaplicabilidade da Lei n. 13.786/18, (ii) da nulidade da cláusula 6.ª em razão de sua abusividade, (iii) da falta de informação sobre a comissão de corretagem e (iv) quanto à irregularidade da retenção dos valores liquidados a título de arras, sendo que a falta de análise do pedido de condenação do apelado ao pagamento da taxa de fruição decorreu da imposição aos apelantes do adimplemento das despesas relativas às taxas condominiais pela ausência de imissão na posse do bem, pág. 274.
>
> E, na espécie, o contrato foi firmado entre as partes aos 20.01.18, pág. 65, donde a inaplicabilidade da Lei n. 13.786/18, já que ela entrou em vigor aos 27.12.18, prejudicando a tese articulada.
>
> [...]
>
> Quanto à legitimidade passiva da Construtora Alavanca para a causa, esta decorreu da sua inequívoca participação no negócio jurídico, conforme se observa do contrato formalizado, págs. 46/65, de modo que, tratando-se de relação de consumo e tendo mais de um autor a ofensa, todos respondem solidariamente pela reparação dos danos causados, daí a sua responsabilidade solidária, arts. 7.º, Parágrafo Único e 25, § 1.º, do Código de Defesa do Consumidor, devendo ser observado, inclusive, o fato de que as condições de refinanciamento foram oferecidas diretamente com a construtora, pág. 66.
>
> No mais, inexistindo controvérsia a respeito da rescisão do negócio jurídico por culpa exclusiva do promitente comprador em virtude da não obtenção do financiamento bancário, revelou-se razoável o perdimento de 25% das quantias pagas, com a devolução de 75%, conforme entendimento consolidado perante a instância especial, não havendo que se falar em aplicação da cláusula 6.ª, pág. 59, diante da previsão de perda substancial das prestações pagas, a qual se revelou abusiva.

Assim, não se constatam os vícios alegados.

No que diz respeito à devolução das arras, à redução da cláusula penal imposta, ao pagamento de taxa de ocupação/fruição e à responsabilidade do comprador no pagamento das dívidas condominiais e tributárias, assim se manifestou a Corte de origem (fls. 665-666):

> Em relação às arras confirmatórias, tendo em vista que elas serviram como garantia do negócio e possuíram característica de início de pagamento, indevida a sua retenção, ainda que a culpa pelo desfazimento do negócio seja do comprador:
>
> [...]
>
> Ademais, incabível a imposição de qualquer pagamento de taxa de fruição ao comprador em razão da inexistência de prova a respeito da efetiva transferência da posse do bem, ainda que ela não tenha ocorrido por sua culpa, aplicando-se idêntico raciocínio quanto à manutenção do dever do condomínio apelante e da construtora do pagamento dos débitos relacionados à taxa de condomínio.

Quanto à impossibilidade de retenção das arras confirmatórias, o posicionamento da Corte recorrida encontra-se alinhado ao entendimento firmado no âmbito desta Corte Superior. A propósito:

Documento eletrônico VDA59006529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:32
Código de Controle do Documento: c30b2396-ef10-47c7-854a-aff5dae8e791

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> [...]
>
> 5. As arras foram corretamente classificadas como confirmatórias, não sendo passíveis de retenção autônoma, conforme jurisprudência consolidada do STJ.
>
> [...]
>
> 10. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.
>
> (REsp n. 2.104.633/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)

Incide, no ponto, o óbice da Súmula n. 83/STJ.

No mais, conforme se observa, a não condenação da parte recorrida no pagamento das dívidas *propter rem* e da taxa de fruição se deu em razão da ausência de comprovação quanto à efetiva transmissão da posse do bem.

Neste contexto, para afastar o entendimento das instâncias originárias a respeito da impossibilidade de condenação do recorrido no pagamento de taxa de fruição e das dívidas *propter rem*, seria imprescindível a revisão do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ.

Relembre-se, por oportuno, que esta Corte Superior, no Tema n. 1.306/STJ, estabeleceu tese jurídica vinculante no sentido de que *"o § 3º do artigo 1.021, do CPC não impede a reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir pela negativa de provimento de agravo interno quando a parte deixa de apresentar argumento novo para ser apreciado pelo colegiado".*

Neste caso, a parte agravante insiste, por meio de fundamentos analisados, nas teses de violação dos arts. 11, 489, § 1º, e 1.022 do CPC e 416, 417, 418 e 884 do CC e de não incidência, no caso concreto, das Súmulas n. 7 e 83 do STJ, matérias essas que, conforme anteriormente transcrito, foram enfrentadas de forma exauriente na decisão agravada, tanto pelo reconhecimento da inexistência de vícios de fundamentação no acórdão recorrido, quanto pelo não conhecimento da irresignação em razão da incidência dos citados enunciados sumulares.

De fato, não se verifica a alegada afronta aos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC, tendo em vista que a decisão monocrática e o acórdão de origem apreciaram fundamentadamente todas as questões essenciais ao deslinde da controvérsia. A mera discordância da parte quanto às conclusões adotadas ou a rejeição de suas teses não configuram omissão, contradição, obscuridade, nem negativa de prestação jurisdicional, sendo certo que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos aventados quando já encontrou fundamento suficiente para motivar a sua decisão.

Outrossim, incide na espécie a Súmula n. 83/STJ, uma vez que o posicionamento adotado pelas instâncias ordinárias, no tocante à retenção do

Documento eletrônico VDA59006529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:32
Código de Controle do Documento: c30b2396-ef10-47c7-854a-aff5dae8e791

percentual de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos e à impossibilidade de retenção autônoma das arras confirmatórias, alinha-se perfeitamente à jurisprudência consolidada desta Corte Superior. Ressalte-se que o referido obstáculo sumular aplica-se tanto aos recursos interpostos com base na alínea "a", quanto na alínea "c", do permissivo constitucional.

Por fim, no que tange à pleiteada condenação do promitente comprador ao pagamento de taxa de fruição, despesas condominiais e IPTU, verifica-se que o acolhimento da pretensão recursal encontra óbice na Súmula n. 7/STJ. Isso porque o Tribunal de origem assentou expressamente a ausência de imissão ou efetiva transmissão da posse do imóvel ao comprador, de modo que alterar tal premissa para reconhecer a responsabilidade do agravado pelas referidas despesas *propter rem* e de ocupação exigiria o inevitável reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo 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 a sanção processual prevista no referido dispositivo.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, não haverá a majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59006529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:32
Código de Controle do Documento: c30b2396-ef10-47c7-854a-aff5dae8e791

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.093.777 / SP

Número Registro: 2023/0306755-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10380023520188260602 10380023520188260602500000 10380023520188260602500001
10380023520188260602500002 20220000215763 20220001036517 20230000435466

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt nos EDcl

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	: CONDOMINIO RESIDENCIAL ECOPARK LTDA
RECORRENTE	: CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA
ADVOGADO	: ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
RECORRIDO	: RODRIGO LUIZ MAVIGNIER DOS REIS
ADVOGADOS	: BIANCA VIEIRA CHRIGUER - SP356634
	ISMAIR DA SILVA SÁTIRO - SP421185
INTERES.	: AE PATRIMONIO CONSULTORES IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: THIAGO JOSE DA SILVA - SP349771

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONDOMINIO RESIDENCIAL ECOPARK LTDA
AGRAVANTE	: CONSTRUTORA ALAVANCA LTDA
ADVOGADO	: ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
AGRAVADO	: RODRIGO LUIZ MAVIGNIER DOS REIS
ADVOGADOS	: BIANCA VIEIRA CHRIGUER - SP356634
	ISMAIR DA SILVA SÁTIRO - SP421185
INTERES.	: AE PATRIMONIO CONSULTORES IMOBILIARIOS LTDA

Documento eletrônico VDA60023290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:53:57
Código de Controle do Documento: 5149e4d4-bbc1-4fcd-9042-0ac4c6753c79

ADVOGADO : THIAGO JOSE DA SILVA - SP349771

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:53:57
Código de Controle do Documento: 5149e4d4-bbc1-4fcd-9042-0ac4c6753c79