



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2095819 - RJ(2023/0324275-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**
ADVOGADOS : **ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892**
 BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
 ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
RECORRIDO : **BELKISS TAVARES FERMIANO DE SOUZA**
RECORRIDO : **MYLLER OLIVEIRA FERMIANO DE SOUZA**
ADVOGADO : **OTAVIO FERNANDO DE OLIVEIRA - SP225031**

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO PARCIAL DE VALORES. RETENÇÃO DE 20%. SÚMULA 543/STJ. SEGURO PRESTAMISTA. INCLUSÃO NO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE FORNECIMENTO. ART. 50 DO CC E ART. 134 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ÓBICES SUMULARES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INOBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS FORMAIS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que deu parcial provimento à apelação da ré para fixar juros moratórios a partir do trânsito em julgado e condená-la, de ofício, à multa por litigância de má-fé de 5%, mantendo, no mais, a sentença.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual e devolução de valores com pedidos de abstenção de cobrança, nulidade de cláusulas de retenção integral, devolução de 80% dos valores pagos, juros e correção monetária. O valor da causa foi fixado em R\$ 514.027,79.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinou a abstenção de cobranças, declarou nulas as cláusulas de retenção integral, condenou à devolução de 80% dos valores pagos, fixou juros de 1% ao mês desde a citação e correção monetária a partir do trânsito em julgado, e fixou honorários em 10% do valor da condenação.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para fixar os juros moratórios a partir do trânsito em julgado e, de ofício, aplicou multa por litigância de má-fé de 5% do valor atualizado da causa, mantendo os demais pontos da sentença. Os embargos de declaração foram rejeitados, por inexistência de vícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 1.022, I, II e III, do CPC por omissão, obscuridade e contradição quanto à multa por litigância de má-fé, ao percentual de retenção de 20%, à ilegitimidade passiva e ao pedido de afastamento ou redução da penalidade do art. 81 do CPC (fls. 427-428); (ii) saber se houve violação ao art. 50 do CC, c/c art. 134 do CPC, por suposta desconsideração indevida da personalidade jurídica sem instauração do incidente; (iii) saber se houve violação aos arts. 463, caput, 474 e 475 do CC, para afastar a Súmula 543/STJ e qualificar o desfazimento como resilição unilateral; (iv) saber se houve violação ao art. 2º da Lei n. 4.864/1965 quanto à inclusão do seguro prestamista na base da restituição e no percentual de retenção; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial quanto ao percentual de retenção, às arras confirmatórias e ao seguro prestamista, nos termos do art. 105, III, c, da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação ao art. 1.022 do CPC. O acórdão enfrentou, de modo claro e suficiente, a legitimidade passiva com base na atuação da recorrente na cadeia de fornecimento (arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC), o percentual de retenção de 20% com aplicação da Súmula 543/STJ, a restituição das arras confirmatórias, e a multa por litigância de má-fé (arts. 80, II, e 81 do CPC), inexistindo omissão, obscuridade ou contradição (fls. 425-426). Pretensão de rediscutir o mérito.

7. Quanto ao art. 50 do CC e ao art. 134 do CPC, incide a Súmula 211/STJ, por ausência de prequestionamento, e a Súmula 284/STF, por deficiência na fundamentação dissociada da *ratio decidendi*. A responsabilização decorreu da solidariedade na cadeia de consumo (arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC), e a revisão da premissa fática esbarra na Súmula 7/STJ (fl. 425).

8. Quanto aos arts. 463, caput, 474 e 475 do CC, aplica-se a Súmula 543/STJ, pois a extinção se deu por resolução por inadimplemento dos compradores, em consonância com a jurisprudência, atraindo, ainda, a Súmula 83/STJ. A requalificação para resilição imotivada demanda revolvimento fático, vedado pela Súmula 7/STJ (fl. 425).

9. Quanto ao art. 2º da Lei n. 4.864/1965, o acórdão reconheceu que o seguro prestamista integra o custo do empreendimento e já está embutido no percentual de retenção, de modo que sua exclusão exigiria reexame de fatos e provas, óbice da Súmula 7/STJ (fls. 364-365 e 371).

10. O dissídio jurisprudencial não é conhecido por inobservância dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ: ausência de cópias integrais, de indicação de repositório oficial e de cotejo analítico.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta de modo claro e suficiente todas as questões relevantes, sendo inviável a rediscussão do mérito. 2. Incide a Súmula 211/STJ pela ausência de prequestionamento do art. 50 do CC e do art. 134 do CPC, bem como a Súmula 284/STF por deficiência da fundamentação; a revisão da premissa fática atrai a Súmula 7/STJ. 3. Aplica-se a Súmula 543/STJ à resolução por inadimplemento do comprador; a conformidade com a jurisprudência impõe a Súmula 83/STJ, sendo vedado o revolvimento fático pela Súmula 7/STJ. 4. Incide a Súmula 7/STJ quanto à inclusão do seguro prestamista no percentual de retenção, por demandar reexame de fatos e provas. 5. O dissídio jurisprudencial não é conhecido por ausência de cotejo analítico e de comprovação formal, nos termos

dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, com incidência da Súmula 284/STF. ”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.029, § 1º, 80, II, 81 e 85, § 11; CDC, arts. 7, parágrafo único, e 25, § 1º; CC, arts. 50, 463, caput, 474 e 475; Lei n. 4.864/1965, art. 2º; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 211; STF, Súmula n. 284; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 30/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2232663/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2095819 - RJ (2023/0324275-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR -
RJ236892
BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
RECORRIDO : BELKISS TAVARES FERMIANO DE SOUZA
RECORRIDO : MYLLER OLIVEIRA FERMIANO DE SOUZA
ADVOGADO : OTAVIO FERNANDO DE OLIVEIRA - SP225031

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO PARCIAL DE VALORES. RETENÇÃO DE 20%. SÚMULA 543/STJ. SEGURO PRESTAMISTA. INCLUSÃO NO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE FORNECIMENTO. ART. 50 DO CC E ART. 134 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ÓBICES SUMULARES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INOBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS FORMAIS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que deu parcial provimento à apelação da ré para fixar juros moratórios a partir do trânsito em julgado e condená-la, de ofício, à multa por litigância de má-fé de 5%, mantendo, no mais, a sentença.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual e devolução de valores com pedidos de abstenção de cobrança, nulidade de cláusulas de retenção integral, devolução de 80% dos valores pagos, juros e correção monetária. O valor da causa foi fixado em R\$ 514.027,79.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinou a abstenção de cobranças, declarou nulas as cláusulas de retenção integral, condenou à devolução de 80% dos valores pagos, fixou juros de 1% ao mês desde a citação e correção monetária a partir do trânsito em julgado, e fixou

honorários em 10% do valor da condenação.

4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para fixar os juros moratórios a partir do trânsito em julgado e, de ofício, aplicou multa por litigância de má-fé de 5% do valor atualizado da causa, mantendo os demais pontos da sentença. Os embargos de declaração foram rejeitados, por inexistência de vícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 1.022, I, II e III, do CPC por omissão, obscuridade e contradição quanto à multa por litigância de má-fé, ao percentual de retenção de 20%, à ilegitimidade passiva e ao pedido de afastamento ou redução da penalidade do art. 81 do CPC (fls. 427-428); (ii) saber se houve violação ao art. 50 do CC, c/c art. 134 do CPC, por suposta desconsideração indevida da personalidade jurídica sem instauração do incidente; (iii) saber se houve violação aos arts. 463, caput, 474 e 475 do CC, para afastar a Súmula 543/STJ e qualificar o desfazimento como resilição unilateral; (iv) saber se houve violação ao art. 2º da Lei n. 4.864/1965 quanto à inclusão do seguro prestamista na base da restituição e no percentual de retenção; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial quanto ao percentual de retenção, às arras confirmatórias e ao seguro prestamista, nos termos do art. 105, III, c, da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação ao art. 1.022 do CPC. O acórdão enfrentou, de modo claro e suficiente, a legitimidade passiva com base na atuação da recorrente na cadeia de fornecimento (arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC), o percentual de retenção de 20% com aplicação da Súmula 543/STJ, a restituição das arras confirmatórias, e a multa por litigância de má-fé (arts. 80, II, e 81 do CPC), inexistindo omissão, obscuridade ou contradição (fls. 425-426). Pretensão de rediscutir o mérito.

7. Quanto ao art. 50 do CC e ao art. 134 do CPC, incide a Súmula 211/STJ, por ausência de prequestionamento, e a Súmula 284/STF, por deficiência na fundamentação dissociada da *ratio decidendi*. A responsabilização decorreu da solidariedade na cadeia de consumo (arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC), e a revisão da premissa fática esbarra na Súmula 7/STJ (fl. 425).

8. Quanto aos arts. 463, caput, 474 e 475 do CC, aplica-se a Súmula 543/STJ, pois a extinção se deu por resolução por inadimplemento dos compradores, em consonância com a jurisprudência, atraindo, ainda, a Súmula 83/STJ. A requalificação para resilição imotivada demanda revolvimento fático, vedado pela Súmula 7/STJ (fl. 425).

9. Quanto ao art. 2º da Lei n. 4.864/1965, o acórdão reconheceu que o seguro prestamista integra o custo do empreendimento e já está embutido no percentual de retenção, de modo que sua exclusão exigiria reexame de fatos e provas, óbice da Súmula 7/STJ (fls. 364-365 e 371).

10. O dissídio jurisprudencial não é conhecido por inobservância dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ: ausência de cópias integrais, de indicação de repositório oficial e de cotejo analítico.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta de modo claro e suficiente todas as questões relevantes, sendo inviável a rediscussão do mérito. 2. Incide a Súmula 211/STJ pela ausência de prequestionamento do art. 50 do CC e do art. 134 do CPC, bem como a

Súmula 284/STF por deficiência da fundamentação; a revisão da premissa fática atrai a Súmula 7/STJ. 3. Aplica-se a Súmula 543/STJ à resolução por inadimplemento do comprador; a conformidade com a jurisprudência impõe a Súmula 83/STJ, sendo vedado o revolvimento fático pela Súmula 7/STJ. 4. Incide a Súmula 7/STJ quanto à inclusão do seguro prestamista no percentual de retenção, por demandar reexame de fatos e provas. 5. O dissídio jurisprudencial não é conhecido por ausência de cotejo analítico e de comprovação formal, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, com incidência da Súmula 284/STF.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.029, § 1º, 80, II, 81 e 85, § 11; CDC, arts. 7, parágrafo único, e 25, § 1º; CC, arts. 50, 463, caput, 474 e 475; Lei n. 4.864/1965, art. 2º; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 211; STF, Súmula n. 284; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 30/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2232663/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual e devolução dos valores pagos.

O julgado foi assim ementado (fls. 364-366)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A CONSTRUIR. DISTRATO MOTIVADO POR CULPA DOS PROMITENTES COMPRADORES. PROCEDÊNCIA PARCIAL. APELO DA RÉ. 1. Preliminar de existência de acordo extrajudicial em que os autores concederiam plena quitação à ré, renunciando ao direito de questionar judicialmente valores decorrentes da promessa de compra e venda objeto desta ação. 2. Pedido de rescisão que se refere a unidade imobiliária diversa daquela sobre a qual foi celebrado o acordo extrajudicial. 3. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Depoimento pessoal da 2ª autora, colhido em processo conexo, que demonstra a aquisição do imóvel para moradia dos réus e seus filhos, não tendo sido adquirido para fins de investimento financeiro. 4. Caracterização da relação de consumo. Art. 14, § 3º, do CDC. 5. Preliminar de ilegitimidade passiva. Ré que foi responsável pela elaboração

do extrato de todos os pagamentos efetuados pelos autores, documento que foi confeccionado em papel com seu timbre, revelando que atuava em parceria com a promitente vendedora para concretização do empreendimento imobiliário, realizando a gestão dos recursos captados com a venda das unidades imobiliárias. 6. Configuração da solidariedade entre ambas as empresas para responderem por eventuais danos causados aos seus consumidores, nos termos dos art. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC. 7. Aplicação das regras contidas no Código de Proteção e Defesa do Consumidor, figurando os autores como consumidores e a ré como fornecedora de serviços. 8. Rescisão antecipada ocorrida por culpa dos promitentes compradores, diante da impossibilidade de continuação dos pagamentos das parcelas. 9. Aplicação da Súmula 543 do STJ. Devolução de 80% do total pago. 10. Retenção das arras. Descabimento. Natureza confirmatória. Precedentes do STJ. 11. No tocante aos valores pagos a título de seguro prestamista, a Corte Superior possui entendimento no sentido de que todas as despesas do construtor, tais como rateio e seguro, já estão incluídas no percentual de retenção dos valores pagos pelos adquirentes. 12. Rescisão contratual que constitui direito subjetivo do consumidor, operando-se por simples manifestação de vontade da parte que não tem mais interesse em dar continuidade ao vínculo contratual, ainda que haja previsão contratual expressa obstativa do desfazimento unilateral. Art. 53 do CDC. 13. Incidência dos juros a partir do trânsito em julgado que se reserva às situações em que não há mora anterior da construtora, o que é o caso. Tema 1002 do STJ. 14. Litigantes que têm o dever de expor os fatos de acordo com a realidade, bem como proceder com lealdade e boa fé no ajuizamento da demanda e no decorrer do processo, o que não condiz com a conduta de afirmar a existência de acordo extrajudicial acerca de unidade imobiliária diversa da que é objeto da demanda com o intuito de subtrair do Poder Judiciário o exame do litígio. 15. Ré que, apesar de alertada pelos autores, permaneceu se utilizando do falso argumento, reproduzindo-o em suas razões recursais. 16. Condenação da ré, de ofício, ao pagamento de multa de 5% do valor atualizado da causa por litigância de má-fé. Art. 80, II, e 81, ambos do CPC. 17. Provimento parcial do recurso.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 409-416):

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, I, II, III, do CPC, porque teria havido omissão no acórdão dos embargos quanto à multa por litigância de má-fé, obscuridade sobre o percentual de retenção e sobre a ilegitimidade passiva, e contradição ao não enfrentar tese específica de afastamento ou redução da multa prevista no 81 do CPC;

b) 50 do Código Civil, c/c 134 do CPC, pois afirma ilegitimidade passiva da CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e sustenta desconsideração da personalidade jurídica sem instauração do incidente, visto que a relação contratual seria com SPE diversa;

c) 463, *caput*, 474, 475 do Código Civil, porquanto sustenta que o caso seria de rescisão unilateral dos compradores, sem cláusula de arrependimento, devendo prevalecer a irretratabilidade/irrevogabilidade do contrato, visto que somente a parte lesada pode requerer resolução;

d) 2º da Lei n. 4.864/1965, porque a contratação de seguro prestamista seria obrigatória e alheia ao preço do imóvel, visto que os valores são repassados à instituição financeira, devendo ser excluídos da restituição;

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do STJ ao aplicar devolução de 80% e não observar o parâmetro consolidado de retenção de 25% nas rescisões por culpa do comprador, indicando REsp 1.723.519/SP e EAg 1.138.183/PE como paradigmas (fls. 447-448). Também afirma divergência quanto à impossibilidade de retenção de arras confirmatórias e quanto à inclusão de despesas como seguro prestamista na retenção, referindo precedentes da Terceira e Quarta Turmas.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a ilegitimidade passiva de CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., se afaste a aplicação da Súmula n. 543 do STJ ao caso, se reforme o acórdão para fixar a retenção de 25% dos valores pagos e se excluam da restituição as despesas de seguro; requer ainda o provimento do recurso para que se afaste, ou subsidiariamente se reduza, a multa por litigância de má-fé, e se confirme a incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 549.

O recurso especial foi admitido, com remessa ao STJ e indeferimento do efeito suspensivo (fls. 551-559).

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual e devolução dos valores pagos em que a parte autora pleiteou: a abstenção de cobrança judicial ou extrajudicial; a declaração de nulidade de cláusulas que importem retenção integral ou substancial das prestações pagas; a condenação à devolução de 80% dos valores pagos, com juros de 1% ao mês desde a citação e correção monetária a partir do trânsito em julgado; cujo valor da causa é de R\$ 514.027,79 (fl. 368).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinou a abstenção de cobranças, declarou nulas as cláusulas de retenção integral, condenou à devolução de 80% dos valores pagos, fixou juros de 1% ao mês desde a citação e correção monetária a partir do trânsito em julgado, e fixou honorários em 10% do valor da condenação (fls. 367-372).

A Corte estadual deu parcial provimento à apelação da ré, reformando a sentença apenas para fixar os juros moratórios a partir do trânsito em julgado e condenando, de ofício, a ré ao pagamento de multa por litigância de má-fé de 5% do valor atualizado da causa, mantendo, no mais, a sentença (fls. 364-387).

I - Da alegada violação ao art. 1.022, I, II, III, do CPC

A recorrente aponta violação ao art. 1.022, I, II e III, do CPC, sustentando que o Tribunal de origem teria incorrido em omissão, obscuridade e contradição, por não enfrentar adequadamente: (i) a aplicação da multa por litigância de má-fé, (ii) o

percentual de retenção fixado em 20% e (iii) a alegada ilegitimidade passiva da empresa, além de não apreciar pedido específico de afastamento ou redução da penalidade prevista no art. 81 do CPC (fls. 427-428).

Contudo, ao exame do acórdão principal, verifica-se que todas essas matérias foram expressamente enfrentadas. Quanto à legitimidade passiva, o Tribunal de origem foi categórico ao afirmar que a recorrente "[...] foi responsável pela elaboração do extrato de todos os pagamentos efetuados pelos autores, documento confeccionado em papel com seu timbre, revelando que atuava em parceria com a promitente vendedora para concretização do empreendimento imobiliário, realizando a gestão dos recursos captados com a venda das unidades" (fls. 425).

A partir dessa premissa fática, concluiu-se pela existência de solidariedade entre as empresas integrantes da cadeia de fornecimento, com fundamento nos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC, afastando, de forma expressa, a alegação de ilegitimidade passiva (fls. 425).

No tocante ao percentual de retenção, o acórdão recorrido reconheceu que a rescisão ocorreu por culpa dos compradores, aplicando a Súmula 543/STJ, e fixou a restituição de 80% dos valores pagos, com retenção de 20%, reputando tal percentual compatível com a jurisprudência desta Corte (fls. 425). A Corte estadual também afastou a retenção das arras, ao consignar que possuem natureza confirmatória, devendo ser restituídas, em consonância com precedentes do STJ. Assim, a matéria foi enfrentada de modo claro e fundamentado, inexistindo qualquer obscuridade.

No que se refere à multa por litigância de má-fé, o acórdão igualmente examinou de forma expressa a questão. O Tribunal consignou que a recorrente

alegou, reiteradamente, a existência de acordo extrajudicial relativo a unidade imobiliária diversa daquela objeto da demanda, mesmo após ter sido alertada pelos autores, conduta que evidenciou violação aos deveres de lealdade e boa-fé processual. Com base nessa fundamentação, concluiu pela configuração da hipótese prevista no art. 80, II, do CPC, aplicando, de ofício, a penalidade do art. 81 do mesmo diploma legal, no percentual de 5% sobre o valor atualizado da causa. Portanto, a sanção foi devidamente motivada, a partir de circunstâncias fáticas concretas extraídas dos autos.

Nota-se, assim, que o acórdão principal não apenas enfrentou a matéria relativa à multa, como também apresentou fundamentação suficiente para justificar sua incidência, inexistindo qualquer omissão quanto aos pressupostos que ensejaram a penalidade. Desse modo, a circunstância de o Tribunal não ter acolhido o pedido de afastamento ou redução da multa não configura omissão, mas simples rejeição implícita da tese defensiva, o que não viola o art. 1.022 do CPC.

O acórdão dos embargos de declaração, por sua vez, apenas reforçou esse entendimento ao afirmar a inexistência de vícios na decisão recorrida, consignando que todas as questões relevantes já haviam sido apreciadas e que a insurgência da parte traduzia mero inconformismo com a solução adotada (fls. 412-413). Assim, longe de evidenciar negativa de prestação jurisdicional, o julgado apenas ratificou a suficiência da fundamentação anteriormente lançada.

Dessa forma, constata-se que o Tribunal de origem apreciou, de maneira clara e fundamentada, todas as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, inexistindo omissão, obscuridade ou contradição aptas a caracterizar violação ao art. 1.022 do CPC.

O que se verifica, em verdade, é a pretensão da recorrente de rediscutir matérias já decididas, providência incompatível com a estreita via do recurso especial.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não configura omissão quando a decisão impugnada aprecia todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte recorrente.

Nesse sentido, colhe-se recente julgado:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO QUE NÃO CONHECE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MÉRITO. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME

1. [...]

3. A decisão embargada fundamenta-se de forma clara, coerente e suficiente, expondo expressamente as razões pelas quais não conheceu do agravo interno, notadamente a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada.

4. Não se configura omissão quando o julgado enfrenta todas as questões relevantes suscitadas pelas partes, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.

5. Inexistente contradição interna no julgado, pois há compatibilidade lógica entre os fundamentos expostos e a conclusão adotada.

6. [...]

8. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da decisão ou à reapreciação de fundamentos já analisados, sendo incabíveis quando utilizados como sucedâneo recursal.

9. Embora arguido o caráter protelatório do recurso, a rejeição dos embargos de declaração se dá sem aplicação de multa, por ausência de evidência de má-fé ou intuito de retardar o andamento processual. IV. DISPOSITIVO

10. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025 - grifos acrescidos.)

Afasta-se, pois, a alegada omissão.

II - Da alegada violação ao art. 50 do Código Civil, c/c 134 do CPC

A recorrente sustenta violação ao art. 50 do Código Civil, combinado com o art. 134 do CPC, sob o argumento de que teria havido desconsideração indevida da personalidade jurídica, sem a instauração do incidente próprio, ao ser mantida no polo passivo da demanda, embora o contrato tenha sido firmado com sociedade de propósito específico diversa. Defende que sua permanência na lide configuraria antecipação da desconsideração da personalidade jurídica em fase de conhecimento, impondo-se o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva.

Inicialmente, verifica-se a incidência do óbice da Súmula 211/STJ. Isso porque, do exame do acórdão principal, constata-se que o Tribunal de origem não analisou a controvérsia à luz do art. 50 do Código Civil nem do art. 134 do CPC. Em nenhum momento a Corte local tratou do instituto da desconsideração da personalidade jurídica, tampouco mencionou a necessidade de instauração do respectivo incidente processual. A matéria foi solucionada exclusivamente sob o enfoque da responsabilidade solidária prevista no Código de Defesa do Consumidor, inexistindo, portanto, debate ou juízo de valor sobre os dispositivos ora apontados como violados, o que evidencia a ausência de prequestionamento, requisito indispensável ao conhecimento do recurso especial.

Além disso, incide também a Súmula 284/STF, por analogia. A fundamentação recursal revela-se deficiente, na medida em que a recorrente parte de premissa jurídica inexistente no acórdão recorrido, qual seja, a ocorrência de desconsideração da personalidade jurídica. Todavia, como já consignado, o Tribunal de origem não aplicou o art. 50 do Código Civil nem promoveu qualquer afastamento da autonomia patrimonial da pessoa jurídica. Ao contrário, manteve a recorrente no polo passivo com base em fundamento diverso, qual seja, a sua

atuação direta na relação de consumo, reconhecendo sua condição de fornecedora de serviços. Assim, a indicação dos dispositivos legais mostra-se dissociada da *ratio decidendi* do acórdão impugnado, caracterizando deficiência na fundamentação recursal.

Com efeito, o acórdão principal foi expresso ao consignar que a recorrente *“foi responsável pela elaboração do extrato de todos os pagamentos efetuados pelos autores, documento confeccionado em papel com seu timbre, revelando que atuava em parceria com a promitente vendedora para concretização do empreendimento imobiliário, realizando a gestão dos recursos captados com a venda das unidades”* (fls. 425). A partir dessa premissa fática, concluiu-se pela existência de solidariedade entre as empresas integrantes da cadeia de fornecimento, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor (fls. 425).

Portanto, a responsabilização da recorrente não decorreu de superação da personalidade jurídica da SPE contratante, mas do reconhecimento de sua participação direta no empreendimento, circunstância que, à luz do microssistema consumerista, autoriza a responsabilização solidária. Não houve, assim, aplicação do art. 50 do Código Civil nem necessidade de instauração do incidente previsto no art. 134 do CPC, razão pela qual a tese recursal parte de premissa equivocada.

Ademais, a revisão desse entendimento demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, especialmente quanto à efetiva atuação da recorrente na gestão do empreendimento, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Assim, a pretensão recursal não merece prosperar, seja pela ausência de prequestionamento dos dispositivos invocados (Súmula 211/STJ), seja pela deficiência na fundamentação, por dissociação entre os dispositivos indicados e os

fundamentos do acórdão recorrido (Súmula 284/STF), além de se basear em premissa fática incompatível com o julgado impugnado, razão pela qual o recurso não pode ser conhecido quanto a este ponto.

III - Da alegada violação aos arts. 463, *caput*, 474, 475 do Código Civil

A insurgência da recorrente, que alega violação aos artigos 463, 474 e 475 do Código Civil, não merece prosperar.

A tese recursal busca descaracterizar a natureza jurídica do desfazimento do negócio, tratando-o como mera rescisão unilateral imotivada, a fim de afastar a incidência da Súmula 543 do STJ. Contudo, tal argumento parte de premissa fática e jurídica equivocada, em dissonância com o entendimento consolidado nesta Corte Superior.

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, qualificou o ato como resolução contratual por culpa dos promitentes compradores, em razão da "*impossibilidade de continuação dos pagamentos das parcelas*". Essa qualificação jurídica é crucial, pois alinha o caso à hipótese normativa da Súmula 543, que disciplina a restituição de valores em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, estabelecendo que:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - **integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.** (grifos acrescidos)

A distinção técnica entre resolução (extinção por inadimplemento) e rescisão (extinção por vontade unilateral) é fundamental. A jurisprudência do STJ é

pacífica ao reconhecer que a impossibilidade financeira do comprador em adimplir o contrato configura inadimplemento e, portanto, causa para a resolução do pacto, e não mera desistência imotivada.

Ademais, a alegação de que a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade impediria o desfazimento do negócio não encontra amparo na jurisprudência desta Corte. O STJ pacificou o entendimento de que tal cláusula não obsta o direito do consumidor de pleitear a resolução do contrato, especialmente quando fundamentada na impossibilidade de pagamento. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS QUE JUSTIFIQUEM A INDENIZAÇÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não ficou configurada a violação ao arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. 2. **Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" - (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).** 3. [...] 6. Agravo interno desprovido.

(STJ - AgInt no AREsp: 2232663 RJ 2022/0331778-6, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 18/09/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/09/2023)

Portanto, a pretensão recursal de afastar a Súmula 543/STJ e aplicar isoladamente os artigos do Código Civil que tratam da resolução por

inadimplemento da vendedora revela mero inconformismo com a interpretação jurídica adotada pelo acórdão recorrido. A decisão da Corte de origem está em plena consonância com a jurisprudência dominante, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

Por fim, a tentativa de reclassificar a natureza da extinção contratual de resolução para rescisão imotivada demandaria, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme o óbice da Súmula 7/STJ.

Nesse cenário, inviável o conhecimento do recurso quanto a este ponto.

IV - Da alegada violação ao art. 2º da Lei n. 4.864/1965

A recorrente sustenta violação ao art. 2º da Lei n. 4.864/1965, ao argumento de que o seguro prestamista teria natureza obrigatória e que os valores a ele referentes seriam integralmente repassados à instituição financeira, não integrando, portanto, o preço do imóvel, razão pela qual não poderiam ser incluídos na base de cálculo da restituição nem abrangidos pelo percentual de retenção fixado pelo Tribunal de origem.

Todavia, do exame do acórdão principal, verifica-se que a Corte estadual reconheceu que tais verbas integram o custo do empreendimento e já se encontram embutidas no percentual de retenção fixado no caso concreto.

Consta do julgado que *“no tocante aos valores pagos a título de seguro prestamista, a Corte Superior possui entendimento no sentido de que todas as despesas do construtor, tais como rateio e seguro, já estão incluídas no percentual de retenção dos valores pagos pelos adquirentes”* (fls. 364-365).

Há, ainda, trecho expresso no acórdão no sentido de que *“a devolução de 80% (oitenta por cento) da totalidade dos valores pagos inclui-se as quantias pagas*

a título de seguro, posto que ditos pagamentos eram obrigatórios e, portanto, parte integrante do valor total do imóvel” (fls. 371), o que evidencia que o Tribunal reconheceu a obrigatoriedade do seguro, mas, ainda assim, entendeu que tal despesa compõe o custo global do contrato, não podendo ser destacada para fins de restituição autônoma.

Dessa forma, a pretensão recursal de afastar a incidência do percentual de retenção sobre os valores pagos a título de seguro prestamista implica, necessariamente, a rediscussão das circunstâncias fáticas consideradas pelas instâncias ordinárias, especialmente quanto à natureza da verba, sua vinculação ao contrato e a forma como foi efetivamente cobrada e suportada pelos compradores. Para acolher a tese da recorrente, seria indispensável reexaminar contratos, documentos e elementos probatórios constantes dos autos, providência vedada em sede de recurso especial.

Nesse contexto, incide o óbice da Súmula 7/STJ, pois a revisão da conclusão firmada pelo Tribunal de origem acerca da inclusão do seguro prestamista no percentual de retenção demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório.

Tal entendimento, inclusive, encontra respaldo na jurisprudência desta Corte, a exemplo do AgInt nos EDcl no AREsp 1.653.920/RJ, em que a Terceira Turma assentou ser inviável, em recurso especial, alterar conclusões relativas à devolução de seguro prestamista, por exigir reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais.

Assim, deve ser afastada a insurgência recursal, uma vez que a pretensão deduzida esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

V - Do alegado dissídio jurisprudencial

Por fim, a recorrente também invoca a alínea *c* do permissivo constitucional, sustentando a existência de divergência jurisprudencial, notadamente quanto ao percentual de retenção (defendendo o patamar de 25%), à impossibilidade de retenção das arras confirmatórias e à exclusão dos valores pagos a título de seguro prestamista, indicando como paradigmas, entre outros, o REsp 1.723.519/SP e os EAg 1.138.183/PE.

Todavia, a alegação de dissídio não pode ser conhecida, ante a inobservância dos requisitos formais exigidos pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. Isso porque a recorrente deixou de juntar a íntegra dos acórdãos paradigmas, limitando-se a transcrever excertos de ementas ou trechos isolados, o que não se mostra suficiente para a demonstração da divergência jurisprudencial.

Além disso, inexistente o indispensável cotejo analítico entre os julgados confrontados. A parte recorrente não procedeu à comparação minuciosa entre as circunstâncias fáticas do acórdão recorrido e aquelas presentes nos paradigmas invocados, tampouco demonstrou a identidade ou similitude fática necessária para caracterizar a divergência. Limitou-se, em verdade, a afirmar genericamente a existência de entendimento diverso desta Corte, sem evidenciar, de forma objetiva, a contrariedade de teses jurídicas sobre situações equivalentes.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que “*a simples transcrição de ementas ou a indicação genérica de precedentes não atende ao requisito do cotejo analítico*”, sendo imprescindível a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito federal, sob pena de incidência do óbice da Súmula 284/STF, por deficiência na fundamentação recursal.

Registre-se, ainda, que a ausência de comprovação formal do dissídio também inviabiliza o seu conhecimento, pois a parte recorrente não juntou cópia autenticada dos julgados paradigmas, nem indicou repositório oficial ou credenciado em que foram publicados, em descompasso com o que dispõe o art. 255, § 1º, do RISTJ.

Dessa forma, a pretensão recursal fundada na alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal não ultrapassa o juízo de admissibilidade, ante a inobservância dos pressupostos formais exigidos para a caracterização do dissídio jurisprudencial, razão pela qual deve ser afastada.

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 2% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.095.819 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0324275-9

Número de Origem:

00155511420168190209 155511420168190209 202325110490

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007

RECORRIDO : BELKISS TAVARES FERMIANO DE SOUZA

RECORRIDO : MYLLER OLIVEIRA FERMIANO DE SOUZA

ADVOGADO : OTAVIO FERNANDO DE OLIVEIRA - SP225031

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 09 de março de 2026