SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2106908 - RJ(2023/0340418-9)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	:	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
		NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220
RECORRIDO	:	LEANDRO RAMOS DE OLIVEIRA
RECORRIDO	:	SUELLEN PIMENTEL DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	IGOR LEAO DE SOUZA LIMA - RJ169514
		ANSELMO FERNANDEZ DE ASSUNCAO BORGES - RJ184587
		ANDRÉ CORRÊA CARVALHO PINELLI - RJ168804

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE CONSUMO. TEORIA DA APARÊNCIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. INVALIDADE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores pagos.
2. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenou os réus solidariamente a restituírem 85% dos pagamentos, fixou honorários em 10%, determinou atualização desde o desembolso e juros de 1% ao mês desde o pagamento, e registrou a dissolução contratual em razão do leilão.
3. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença apenas para fixar como termo inicial dos juros de mora, incidentes sobre os valores a restituir, a data do trânsito em julgado, e não a da citação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação aos arts. 134 e 485, VI, do CPC, por ilegitimidade passiva da empresa que não figura

Documento eletrônico VDA54870998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:51:48
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 97948780-253a-4c6b-b0dd-865f1be599f0

formalmente no contrato; (ii) saber se houve violação ao art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964, pela alegada rescisão administrativa decorrente de leilão extrajudicial e consequente impossibilidade de restituição das parcelas; (iii) saber se houve violação ao art. 86 do CPC, pela necessidade de reconhecimento da sucumbência recíproca; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial, pela alínea *c*, quanto à ilegitimidade passiva, à restituição após leilão extrajudicial e ao percentual de retenção inferior a 25%.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Mantida a legitimidade passiva da empresa participante da cadeia de consumo por aplicação da teoria da aparência, sendo inviável a revisão dos fatos e das cláusulas contratuais em recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. A validade do leilão extrajudicial foi afastada pela ausência de notificação regular dos promitentes compradores, e sua revisão demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ, restando prejudicada a alegada violação ao art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964.

8. A distribuição dos ônus sucumbenciais fundada em decaimento mínimo, nos termos do parágrafo único do art. 86 do CPC, não comporta revisão em recurso especial, por exigir reexame fático, atraindo a Súmula n. 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo que a incidência da Súmula n. 7 do STJ sobre as premissas fáticas impede o cotejo analítico e prejudica o conhecimento pela alínea c.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame da legitimidade passiva reconhecida com base na teoria da aparência e na participação do fornecedor na cadeia de consumo. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a revisão da invalidade do leilão extrajudicial por ausência de notificação regular, o que prejudica a alegada violação ao art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a rediscussão da sucumbência mínima e da distribuição dos ônus processuais à luz do art. 86, parágrafo único, do CPC. 4. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo a análise prejudicada pela incidência da Súmula n. 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 134, 485, VI, 86, parágrafo único, 85, § 11, 1.029, § 1º; Lei n. 4.591/1964, art. 63, § 4º; Decreto-Lei n. 745/1969, art. 1 º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.803.765/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.758.854/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/2/2019; STJ, REsp n. 1.934.233/PE, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 15/6/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 1.718.333/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.320.286/BA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023; STJ, Súmulas n. 5, 7.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA54870998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:51:48
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 97948780-253a-4c6b-b0dd-865f1be599f0

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA54870998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:51:48
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 97948780-253a-4c6b-b0dd-865f1be599f0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2106908 - RJ (2023/0340418-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	:	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
		NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220
RECORRIDO	:	LEANDRO RAMOS DE OLIVEIRA
RECORRIDO	:	SUELLEN PIMENTEL DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	IGOR LEAO DE SOUZA LIMA - RJ169514
		ANSELMO FERNANDEZ DE ASSUNCAO BORGES - RJ184587
		ANDRÉ CORRÊA CARVALHO PINELLI - RJ168804

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE CONSUMO. TEORIA DA APARÊNCIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. INVALIDADE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores pagos.
2. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenou os réus solidariamente a restituírem 85% dos pagamentos, fixou honorários em 10%, determinou atualização desde o desembolso e juros de 1% ao mês desde o pagamento, e registrou a dissolução contratual em razão do leilão.
3. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença apenas para fixar como termo inicial dos

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

juros de mora, incidentes sobre os valores a restituir, a data do trânsito em julgado, e não a da citação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação aos arts. 134 e 485, VI, do CPC, por ilegitimidade passiva da empresa que não figura formalmente no contrato; (ii) saber se houve violação ao art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964, pela alegada rescisão administrativa decorrente de leilão extrajudicial e consequente impossibilidade de restituição das parcelas; (iii) saber se houve violação ao art. 86 do CPC, pela necessidade de reconhecimento da sucumbência recíproca; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial, pela alínea *c*, quanto à ilegitimidade passiva, à restituição após leilão extrajudicial e ao percentual de retenção inferior a 25%.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Mantida a legitimidade passiva da empresa participante da cadeia de consumo por aplicação da teoria da aparência, sendo inviável a revisão dos fatos e das cláusulas contratuais em recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. A validade do leilão extrajudicial foi afastada pela ausência de notificação regular dos promitentes compradores, e sua revisão demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ, restando prejudicada a alegada violação ao art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964.

8. A distribuição dos ônus sucumbenciais fundada em decaimento mínimo, nos termos do parágrafo único do art. 86 do CPC, não comporta revisão em recurso especial, por exigir reexame fático, atraindo a Súmula n. 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo que a incidência da Súmula n. 7 do STJ sobre as premissas fáticas impede o cotejo analítico e prejudica o conhecimento pela alínea c.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame da legitimidade passiva reconhecida com base na teoria da aparência e na participação do fornecedor na cadeia de consumo. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a revisão da invalidade do leilão extrajudicial por ausência de notificação regular, o que prejudica a alegada violação ao art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a rediscussão da sucumbência mínima e da distribuição dos ônus processuais à luz do art. 86, parágrafo único, do CPC. 4. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo a análise prejudicada pela incidência da Súmula n. 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 134, 485, VI, 86, parágrafo único, 85, § 11, 1.029, § 1º; Lei n. 4.591/1964, art. 63, § 4º; Decreto-Lei n. 745/1969, art. 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.803.765/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2019; STJ, AgInt no REsp n. 1.758.854/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/2/2019; STJ, REsp n. 1.934.233/PE, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 15/6/2021; STJ, AgInt no

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

AREsp n. 1.718.333/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.320.286/BA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023; STJ, Súmulas n. 5, 7.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (SPE) e 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 nos autos de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores pagos.

O julgado foi assim ementado (fls. 354-355):

> OBRIGAÇÃO – RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AUTORES QUE DESISTIRAM DE PROSSEGUIR NO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO PACTUADO – POSSIBILIDADE DE O PROMITENTE COMPRADOR, POR MOTIVO DE DIFICULDADE FINANCEIRA, PROPOR AÇÃO DE RESCISÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADA COM PRETENSÃO AO REEMBOLSO DE PARTE DOS VALORES VERTIDOS, INCLUÍDAS AS ARRAS DADAS, POR INTEGRAREM AS PARCELAS PROPRIAMENTE DITAS E, SOBRETUDO, PORQUE SUA EXCLUSÃO DA BASE DE CÁLCULO IMPORTARIA EM VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO QUE VEDA O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA – ARBITRAMENTO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO, EM FAVOR DAS PROMITENTES VENDEDORAS, EM CONSONÂNCIA COM OS PARÂMETROS ADMITIDOS PELO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, NÃO COMPORTANDO, POIS, A PRETENDIDA MAJORAÇÃO - JUROS MORATÓRIOS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA QUE SE FIXAM, TODAVIA, A PARTIR DA DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO E DA DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO, RESPECTIVAMENTE – PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 387).

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

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

a) 134 do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria desconsiderado indevidamente a personalidade jurídica, sem instaurar o incidente de desconsideração, mantendo no polo passivo CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. sem relação contratual direta;

b) 485, VI do Código de Processo Civil, pois a Corte estadual deveria extinguir o processo sem resolução de mérito em relação à CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., visto que seria parte ilegítima por inexistir relação contratual com os autores;

c) 63, § 4 da Lei n. 4.591/1964, porquanto, havendo leilão extrajudicial com arrematação por valor inferior à dívida e às despesas, não subsiste restituição de valores ao adquirente, devendo apenas ser apurado eventual saldo remanescente do produto da arrematação;

d) 86 do Código de Processo Civil, visto que a sucumbência recíproca imporia redistribuição proporcional das despesas e fixação de honorários em favor das recorrentes.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu de julgados de outros Tribunais ao: i) afastar a ilegitimidade passiva de CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., em dissonância de precedentes que exigem relação contratual ou desconsideração formal da personalidade; ii) admitir restituição de valores apesar do leilão extrajudicial realizado nos moldes do art. 63 da Lei n. 4.591/1964; iii) fixar retenção inferior a 25%, contrariando o entendimento pacificado da Segunda Seção no REsp 1.723.519/SP e nos EAg 1.138.183/PE, e decisões como AgInt no AREsp 2.239.994/MS, AgInt no REsp 2.040.692/SP, AgInt nos EDcl no AREsp 2.078.578/SP.

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu (fls. 413-416), em síntese, ao não aplicar o entendimento do REsp 1.723.519/SP e dos EAg 1.138.183/PE, que preveem retenção de 25% nas rescisões por culpa do comprador; ao não observar precedentes como AgInt no AREsp 2.239.994/MS e AgInt no REsp 2.040.692/SP, que reafirmam o percentual de 25%; e ao não reconhecer que, em casos de leilão extrajudicial nos termos do art. 63 da Lei n. 4.591/1964, somente se restitui eventual saldo positivo ao adquirente, o que não ocorreu.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a ilegitimidade passiva de CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e se extinga o processo sem resolução de mérito quanto a ela; para que se afaste a restituição de valores aos autores em razão do leilão extrajudicial com arrematação inferior ao débito e às despesas nos termos do art. 63, § 4, da Lei n. 4.591/1964; e, subsidiariamente, que se majore o percentual de retenção para 25% dos valores pagos quando mantida a restituição parcial; requer ainda o provimento do recurso para que se redimensione a sucumbência, com distribuição proporcional das despesas e fixação de honorários em favor das recorrentes.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 479-485).

O recurso especial foi admitido, ao fundamento de que o acórdão recorrido aparenta dissonância com a jurisprudência do STJ que, em hipóteses similares, fixou retenção de 25% dos valores pagos nas rescisões por culpa do comprador, determinando a remessa à Corte Superior (fls. 486-492).

VOTO

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores pagos em que a parte autora pleiteou a decretação da rescisão contratual e a devolução das parcelas pagas, com custas e honorários.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos: condenou os réus, solidariamente, a restituírem 85% dos pagamentos realizados, fixou honorários em 10% sobre o proveito econômico, integrou a sentença para determinar atualização monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde o pagamento e registrou que a relação contratual já estava dissolvida em razão do leilão.

A Corte estadual, ao promover reforma parcial da sentença, afastou a preliminar de ilegitimidade passiva da CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.; manteve a restituição de 85% dos valores pagos; rejeitou a tese de inexistência de restituição por leilão, ante a ausência de prova de interpelação na forma contratual e legal; fixou a correção monetária desde a distribuição e estabeleceu os juros de mora a partir do trânsito em julgado.

I - Da alegada violação aos arts. 134 e 485, VI do Código de Processo Civil

As recorrentes sustentam, em preliminar, a ilegitimidade passiva da empresa Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A., ao argumento de que o contrato de promessa de compra e venda foi celebrado exclusivamente com a Sociedade de Propósito Específico (SPE) Ferreira de Andrade Empreendimento Imobiliário Ltda. Aduzem que a inclusão da primeira recorrente no polo passivo da demanda representa um equívoco processual, violando a autonomia patrimonial e a personalidade jurídica distinta das empresas.

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

A insurgência, contudo, não merece prosperar.

O Tribunal de origem, ao analisar a questão, manteve a legitimidade da recorrente Calçada S.A. com base nos elementos fáticos e probatórios dos autos, que demonstraram sua participação efetiva na cadeia de consumo. Conforme consignado no acórdão recorrido, a despeito de o contrato ter sido formalmente assinado pela SPE, a atuação conjunta das empresas era evidente para o consumidor. O acórdão destaca que a marca "Calçada", de notório prestígio no mercado imobiliário, foi amplamente utilizada na divulgação e comercialização do empreendimento, gerando no adquirente a legítima expectativa de que estava contratando com todo o grupo econômico.

Ficou assentado na instância ordinária que a recorrente Calçada S.A. não era mera sócia da SPE, mas participava ativamente do negócio, emprestando seu nome e credibilidade ao empreendimento, o que atrai a aplicação da teoria da aparência. O julgado recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que, em casos análogos, tem reconhecido a responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento em relações de consumo, com base nos princípios do Código de Defesa do Consumidor. Nesse sentido, o Agravo Interno no Recurso Especial 1.803.765/SP, da relatoria do Ministro Moura Ribeiro, e o Agravo Interno no Recurso Especial 1.758.854/SP, da relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, estabelecem que, em se tratando de relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária, perante o consumidor, de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço.

Dessa forma, para se chegar a uma conclusão diversa daquela adotada pelo Tribunal a quo — de que a recorrente Calçada S.A. não participou da cadeia de consumo e que sua marca não foi utilizada para atrair os compradores —, seria

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório e a análise de cláusulas contratuais, providências vedadas no âmbito do recurso especial, por força dos óbices das Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

Portanto, a manutenção da recorrente Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A. no polo passivo da demanda não representa violação aos dispositivos legais invocados.

II - Da alegada violação ao art. 63, § 4 da Lei n. 4.591/1964

No que tange à suposta ofensa ao art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964, as recorrentes defendem que a realização do leilão extrajudicial do imóvel teria ocasionado a rescisão administrativa do contrato, afastando o direito dos recorridos à restituição dos valores pagos na forma determinada judicialmente. Argumentam que, nos termos do referido dispositivo, caberia aos adquirentes apenas o recebimento de eventual saldo remanescente do leilão, se houvesse, o que não ocorreu na hipótese, configurando a perda de objeto da pretensão autoral.

A tese, entretanto, não se sustenta. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, afastou a eficácia do leilão extrajudicial por vício formal insanável, qual seja, a ausência de notificação regular dos promitentes compradores.

Conforme se extrai do acórdão recorrido, ficou consignado que:

> [...] ao contrário do alegado pelas Rés, não consta dos autos prova no sentido de que tenham promovido a interpelação dos promitentes compradores, na forma expressamente prevista na cláusula 12.5 do instrumento particular de promessa de compra e venda e nos termos do artigo 1º do Decreto-Lei nº745/69" (fls. 358).

Segundo o julgado, tal fato "*inviabiliza a projeção dos efeitos do leilão, então realizado, sobre os mesmos*" (fls. 358).

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

Nesse contexto, a alteração do entendimento firmado pela instância ordinária, a fim de reconhecer a validade do procedimento extrajudicial e a regularidade da notificação dos devedores, demandaria, inevitavelmente, o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice intransponível na Súmula 7 desta Corte Superior.

Uma vez que a premissa fática sobre a qual se assenta a tese recursal — a validade do leilão — foi afastada pelo Tribunal *a quo* e não pode ser revista nesta instância especial, resta prejudicada a análise da suposta ofensa ao art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964.

III - Da alegada violação ao art. 86 do Código de Processo Civil

Por fim, as recorrentes pleiteiam a reforma do acórdão para que seja reconhecida a sucumbência recíproca e, consequentemente, redistribuídos os ônus sucumbenciais. Argumentam que os autores, ora recorridos, não obtiveram êxito na totalidade de seus pedidos, o que afastaria a condenação integral das rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

A pretensão, mais uma vez, não merece acolhida.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a aferição do grau de sucumbência de cada parte, para fins de aplicação do artigo 86 do CPC, não se faz por uma análise meramente matemática do número de pedidos acolhidos ou rejeitados. É necessário ponderar a relevância de cada pedido no contexto da lide e o proveito econômico obtido pela parte.

No caso dos autos, a demanda tinha como objeto principal a rescisão do contrato de promessa de compra e venda e a restituição de valores pagos. Tendo os autores obtido êxito nesses pontos centrais, que representam a substância da controvérsia, a eventual improcedência de pedidos acessórios ou a fixação de valores

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

em patamar diverso do pleiteado na inicial configura, para fins de distribuição dos ônus processuais, decaimento mínimo do pedido, nos termos do parágrafo único do art. 86 do CPC.

Nesse contexto, a revisão do entendimento do Tribunal de origem, que concluiu pelo decaimento mínimo dos autores e atribuiu a integralidade dos ônus sucumbenciais às rés, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório para redimensionar o êxito e a derrota de cada litigante, providência incabível em sede de recurso especial. Conforme entendimento consolidado desta Corte, "*a aferição do quantitativo em que autor e réu saíram vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, mostra-se inviável em Recurso Especial, tendo em vista a circunstância obstativa decorrente do disposto na Súmula 7 desta Corte*" (REsp 1.934.233/PE, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 15/06/2021, DJe 25/06/2021).

No mesmo sentido, o AgInt no AREsp 1.718.333/RJ (relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 22/08/2022, DJe 31/8/2022) reafirma que "*a análise do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ* ".

Assim, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência deste Tribunal Superior e sendo inviável a sua revisão por força do referido óbice sumular, a manutenção da distribuição dos ônus de sucumbência é medida que se impõe.

III - Dos alegados dissídios jurisprudenciais

As recorrentes interpõem o presente recurso especial também com fundamento na alínea *c* do permissivo constitucional, apontando divergência

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

jurisprudencial em relação a três temas centrais: i) a ilegitimidade passiva da empresa que não figura formalmente no contrato; ii) a impossibilidade de restituição de valores após a realização de leilão extrajudicial; e iii) a fixação do percentual de retenção em patamar inferior a 25% dos valores pagos.

Contudo, o dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes exigidos pelos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Para a correta demonstração da divergência, é indispensável que a parte recorrente realize o cotejo analítico entre os acórdãos confrontados, evidenciando a similitude fática entre eles e a adoção de teses jurídicas distintas para a mesma situação. A mera transcrição de ementas ou a indicação de julgados, sem o devido confronto analítico, não é suficiente para atender aos requisitos de admissibilidade do recurso.

No presente caso, as recorrentes não lograram êxito em demonstrar a similitude fática entre os acórdãos paradigmas e o aresto recorrido. Conforme já analisado nos tópicos anteriores, as conclusões do Tribunal de origem sobre a legitimidade passiva da empresa Calçada S.A. e sobre a invalidade do leilão extrajudicial foram baseadas em premissas fáticas específicas, como a aplicação da teoria da aparência e a ausência de notificação regular dos devedores. A revisão de tais premissas é vedada pela Súmula 7/STJ.

A incidência da Súmula 7/STJ sobre as questões de mérito impede a análise do dissídio jurisprudencial, uma vez que não há como estabelecer a necessária similitude fática entre os julgados quando a conclusão do acórdão recorrido está fundamentada em elementos probatórios cuja revisão é inviável nesta instância especial. Nesse sentido, é pacífica a jurisprudência desta Corte de que "a

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido" (AgInt no AREsp 2.320.286/BA, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/08/2023, DJe 30/08/2023).

Ademais, as recorrentes deixaram de realizar o cotejo analítico de forma adequada, limitando-se a citar os precedentes que entendiam pertinentes, sem demonstrar, de forma clara e precisa, como as soluções jurídicas adotadas nos paradigmas divergem daquela aplicada pelo Tribunal de origem a uma mesma base fática. A falta de indicação dos links dos acórdãos paradigmas também dificulta a verificação da divergência.

Dessa forma, por vício formal na demonstração da divergência, o recurso especial não pode ser conhecido pela alínea *c* do permissivo constitucional.

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial**.

Deixo de fixar honorários recursais, nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA53669762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:25
Código de Controle do Documento: 66f1f6e1-d4f2-4736-b085-5f219d1c2d12

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.106.908 / RJ

Número Registro: 2023/0340418-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00079918720178190208 202325114099 79918720178190208

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	:	SPE FERREIRA DE ANDRADE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE	:	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
		NATASHA ANNIBAL NEVES - RJ223220
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
RECORRIDO	:	LEANDRO RAMOS DE OLIVEIRA
RECORRIDO	:	SUELLEN PIMENTEL DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ CORRÊA CARVALHO PINELLI - RJ168804
		IGOR LEAO DE SOUZA LIMA - RJ169514
		ANSELMO FERNANDEZ DE ASSUNCAO BORGES - RJ184587

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE 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, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA54844887 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 00:57:26
Código de Controle do Documento: 0308605e-6927-49f4-b03f-6cdd123ac959

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

Documento eletrônico VDA54844887 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 00:57:26
Código de Controle do Documento: 0308605e-6927-49f4-b03f-6cdd123ac959