



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2099035 - RJ(2023/0344225-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
: **DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920**
RECORRIDO : **JULIO CESAR DE SOUSA DA SILVA**
RECORRIDO : **NUBIA PEREIRA DE LUCENA DA SILVA**
ADVOGADO : **CLÁUDIO EDUARDO SILVA DA FONSECA - RJ064095**

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS APÓS LEILÃO E PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão de apelação que reformou a sentença para determinar a restituição das parcelas pagas com retenção de 20%, correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado, afastando dano moral; a decisão fundamentou-se na Súmula n. 543 do STJ e na proteção do CDC.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisória contratual com restituição de prestações pagas de imóvel com pedido de sustação/anulação de leilões extrajudiciais; o valor da causa foi fixado em R\$ 98.000,00.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a regularidade do leilão extrajudicial e a inexistência de saldo a ser devolvido nos termos do art. 63, § 4, da Lei n. 4.591/1964, e condenou os autores em custas e honorários de 10% sobre o valor da causa.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para condenar à devolução com retenção de 20%, correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado; nos embargos de declaração, acolheu em parte para aplicar sucumbência recíproca e fixar honorários de R\$ 1.000,00 para cada parte.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se, diante de leilão extrajudicial com arrematação inferior ao débito, aplica-se o art. 1º, VII, da Lei n. 4.864/1965 c/c art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964 para afastar a restituição; e (iii) saber se o percentual de retenção deve ser majorado para 25% à luz do art. 413 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional: o acórdão enfrentou a controvérsia, aplicou o CDC e a Súmula n. 543 do STJ, e justificou a devolução imediata e a retenção, afastando a alegada omissão quanto à legislação especial.

7. Incide a proteção do CDC e a orientação da Súmula n. 543 do STJ; o leilão extrajudicial não exclui o direito do promitente comprador à restituição parcial das parcelas pagas quando a rescisão ocorre por sua culpa.

8. A retenção deve observar o padrão fixado pela Segunda Seção para contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, com majoração para 25% dos valores pagos, suficiente para indenizar despesas gerais e o rompimento por culpa do comprador.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial provido em parte.

Tese de julgamento: “1. Não há violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões essenciais com fundamentação suficiente. 2. Nos termos da Súmula n. 543 do STJ, o leilão extrajudicial não afasta a restituição das parcelas pagas em contratos submetidos ao CDC, com devolução parcial quando a rescisão se dá por culpa do comprador. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 3. O percentual de retenção é fixado em 25% dos valores efetivamente pagos, conforme jurisprudência consolidada da Segunda Seção para contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, parágrafo único, II; Lei n. 4.591/1964, art. 63, § 4º; Lei n. 4.864/1965, art. 1º, VII; CC, art. 413.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2089345/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 14/3/2023; STJ, REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 2/10/2019; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1995172/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/9/2023.

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 do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2099035 - RJ(2023/0344225-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
: **DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920**
RECORRIDO : **JULIO CESAR DE SOUSA DA SILVA**
RECORRIDO : **NUBIA PEREIRA DE LUCENA DA SILVA**
ADVOGADO : **CLÁUDIO EDUARDO SILVA DA FONSECA - RJ064095**

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS APÓS LEILÃO E PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão de apelação que reformou a sentença para determinar a restituição das parcelas pagas com retenção de 20%, correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado, afastando dano moral; a decisão fundamentou-se na Súmula n. 543 do STJ e na proteção do CDC.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisória contratual com restituição de prestações pagas de imóvel com pedido de sustação/anulação de leilões extrajudiciais; o valor da causa foi fixado em R\$ 98.000,00.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a regularidade do leilão extrajudicial e a inexistência de saldo a ser devolvido nos termos do art. 63, § 4, da Lei n. 4.591/1964, e condenou os autores em custas e honorários de 10% sobre o valor da causa.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para condenar à devolução com retenção de 20%, correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado; nos embargos de declaração, acolheu em parte para aplicar sucumbência recíproca e fixar honorários de R\$ 1.000,00 para cada parte.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se, diante de leilão extrajudicial com arrematação inferior ao débito, aplica-se o art. 1º, VII, da Lei n. 4.864/1965 c/c art. 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964 para afastar a restituição; e (iii) saber se o percentual de retenção deve ser majorado para 25% à luz do art. 413 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional: o acórdão enfrentou a controvérsia, aplicou o CDC e a Súmula n. 543 do STJ, e justificou a devolução imediata e a retenção, afastando a alegada omissão quanto à legislação especial.

7. Incide a proteção do CDC e a orientação da Súmula n. 543 do STJ; o leilão extrajudicial não exclui o direito do promitente comprador à restituição parcial das parcelas pagas quando a rescisão ocorre por sua culpa.

8. A retenção deve observar o padrão fixado pela Segunda Seção para contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, com majoração para 25% dos valores pagos, suficiente para indenizar despesas gerais e o rompimento por culpa do comprador.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial provido em parte.

Tese de julgamento: “1. Não há violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões essenciais com fundamentação suficiente. 2. Nos termos da Súmula n. 543 do STJ, o leilão extrajudicial não afasta a restituição das parcelas pagas em contratos submetidos ao CDC, com devolução parcial quando a rescisão se dá por culpa do comprador. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 3. O percentual de retenção é fixado em 25% dos valores efetivamente pagos, conforme jurisprudência consolidada da Segunda Seção para contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, parágrafo único, II; Lei n. 4.591/1964, art. 63, § 4º; Lei n. 4.864/1965, art. 1º, VII; CC, art. 413.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2089345/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 14/3/2023; STJ, REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 2/10/2019; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1995172/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/9/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. (em recuperação judicial) com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em apelação cível nos autos de ação de rescisória contratual com restituição de prestações pagas de imóvel com pedido de tutela de urgência para sustação e (ou) anulação dos efeitos dos leilões extrajudiciais.

O julgado foi assim ementado (fls. 453-454):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÓRIA CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE PRESTAÇÕES PAGAS DE IMÓVEL COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSTAÇÃO E (OU) ANULAÇÃO DOS EFEITOS DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO APARTAMENTO Nº 309, BLOCO 3 (BALBOA), DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “WEST VINTAGE”. AUTORES QUE ALEGAM A IMPOSSIBILIDADE DE ARCAR COM AS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO EM RAZÃO DE PROBLEMAS FINANCEIROS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. DIREITO DE RETENÇÃO NO PERCENTUAL DE 20% (VINTE POR CENTO). CLÁUSULA CONTRATUAL ABUSIVA AO ESTABELECEER A IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE NO CONTRATO DE ADESÃO QUE DEVE SER AFASTADA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ PERMITE RESILIÇÃO UNILATERAL DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO COMPRADOR SEM CONDIÇÕES DE PAGAR O PREÇO AJUSTADO. SUPERVENIÊNCIA DE LEILÃO QUE NÃO AFASTA O DIREITO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL FIXADO QUE ESTÁ EM CONFORMIDADE COM A FAIXA DEFINIDA PELO STJ. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE AUTORIZEM SUA ALTERAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA QUE DEVE INCIDIR DESDE O DESEMBOLSO. JUROS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA QUE SE REFORMA.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 491):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RESCISÓRIA CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE PRESTAÇÕES PAGAS DE IMÓVEL COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSTAÇÃO E (OU) ANULAÇÃO DOS EFEITOS DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS.

ALEGAÇÃO DE OMISSÃO QUANTO AO LEILÃO EXTRAJUDICIAL, AO PERCENTUAL DE RETENÇÃO E A APLICAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NÃO OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO ARTIGO 1.022 DO NCPC. EVIDENCIADO O PROPÓSITO DE REFORMA DO JULGADO E PREQUESTIONAMENTO POR VIA IMPRÓPRIA. DECISUM QUE ENFRENTOU ADEQUADAMENTE AS QUESTÕES SUSCITADAS. EMBARGANTE QUE PRETENDE REDISCUSSÃO POR VIA IMPRÓPRIA. ACOLHIMENTO DO PEDIDO DE APLICAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 86 DO NCPC. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E ACOLHIDOS EM PARTE.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

- a) 489, § 1, IV, da Lei n. 13.105/2015, porque o acórdão não enfrentou argumentos capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada, especialmente quanto à aplicação do § 4 do 63 da Lei n. 4.591/1964 e do 1º, VII, da Lei n. 4.864/1965;
- b) 1.022, parágrafo único, II, da Lei n. 13.105/2015, pois os embargos de declaração indicaram omissões sobre o leilão extrajudicial, sobre o percentual de retenção e sobre a aplicação dos dispositivos legais mencionados, sem que houvesse saneamento;
- c) 1º, VII, da Lei n. 4.864/1965, porquanto nas rescisões em contratos habitacionais com pagamento a prazo devem ser observadas, no que aplicável, as disposições do 63, §§ 1 a 8, da Lei n. 4.591/1964, investindo o alienante nos poderes ali conferidos e condicionando a devolução a eventual saldo;
- d) 63, § 4, da Lei n. 4.591/1964, visto que, apurado preço em leilão, devem ser deduzidos o débito, as despesas, 5% de comissão e 10% de multa compensatória, entregando-se ao faltoso apenas o saldo, se houver, e, ao final, a tese é que, inexistindo saldo, não há restituição e, portanto, o acórdão viola a norma especial;
- e) 413 da Lei n. 10.406/2002, porque a retenção de apenas 20% se mostra manifestamente insuficiente à luz dos prejuízos da vendedora, devendo ser majorada para 25% segundo orientação desta Corte, e.

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão recorrido por ausência de fundamentação, com base nos 489, § 1, IV, e 1.022, parágrafo único, II, da Lei n. 13.105/2015; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a omissão nos embargos de declaração, nos termos do 1.025 da Lei n. 13.105/2015, a fim de considerar incluídos os pontos suscitados para fins de prequestionamento; requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão, reconhecendo a incidência do 1º, VII, da Lei n. 4.864/1965 e do 63, § 4, da Lei n. 4.591/1964, afastando a restituição pretendida ou, subsidiariamente, majorando a retenção para 25%, conforme o 413 da Lei n. 10.406/2002.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial é inadmissível por versar matéria fática e exigir reexame de provas, sustenta ausência de prequestionamento das questões federais e afirma, no mérito, que a rescisão por culpa do comprador atrai a Súmula n. 543 do STJ, com devolução imediata das parcelas e retenção razoável de 20%, requerendo a inadmissão e, se conhecido, o desprovimento, com manutenção integral do acórdão recorrido (fls. 533-548).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de rescisória contratual com restituição de prestações pagas de imóvel com pedido de tutela de urgência para sustação e (ou) anulação dos efeitos dos leilões extrajudiciais, em que a parte autora pleiteou a rescisão do instrumento particular de promessa de compra e

venda do apartamento nº 309, do bloco 3 (Balboa), do empreendimento “West Vintage”, com devolução das parcelas pagas e sustação/anulação dos leilões extrajudiciais; cujo valor da causa é de R\$ 98.000,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a regularidade do leilão extrajudicial e a inexistência de saldo a ser devolvido nos termos do art. 63, § 4, da Lei n. 4.591/1964, e condenou os autores ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 456-457).

A Corte estadual reformou a sentença, deu parcial provimento à apelação para reconhecer a rescisão por culpa exclusiva dos autores, condenando a ré à devolução das parcelas pagas com retenção de 20%, correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado, afastando o dano moral e fixando honorários em 10% sobre o valor da condenação (fls. 453-466). Nos embargos de declaração, acolheu em parte para aplicar a sucumbência recíproca, determinou o rateio das despesas processuais e fixou honorários de sucumbência em R\$ 1.000,00 para cada parte (fls. 491-504).

II – Da alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC

Os recorrentes alegam que o acórdão recorrido incorreu em omissão ao não enfrentar adequadamente: (i) a aplicação do art. 63, § 4º, da Lei 4.591/64, que regulamenta o procedimento de leilão extrajudicial em incorporações imobiliárias; e (ii) a fundamentação para fixação do percentual de retenção em 20% dos valores pagos, quando a jurisprudência do STJ indicaria o patamar de 25%.

Contudo, não se verifica a alegada violação.

O acórdão recorrido enfrentou expressamente a questão da aplicação da legislação específica de incorporações versus o Código de Defesa do Consumidor, optando fundamentadamente pela prevalência deste último. Consignou que "a

cláusula contratual que impede a devolução do valor pago pelo imóvel em caso de desistência do consumidor revela-se abusiva, retratando vantagem excessiva à ré", fundamentando sua decisão na Súmula n. 543 do STJ e na jurisprudência consolidada desta Corte.

Quanto ao percentual de retenção, o Tribunal de origem justificou adequadamente a fixação em 20%, considerando "o contexto fático-probatório dos autos e utilizando os parâmetros de restituição que vem sendo estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça", mencionando expressamente as despesas administrativas que justificam a retenção.

Não há omissão quando o julgador, diante de dispositivos legais aparentemente conflitantes, faz opção interpretativa fundamentada, como ocorreu na espécie. A jurisprudência do STJ já pacificou que "o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente-comprador de receber as parcelas pagas" (AgInt nos EDcl no AREsp 2089345/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 14/03/2023) .

III – Da alegada violação ao art. 1º, VII, da Lei 4.864/65 e art. 63 da Lei 4.591/64

A recorrente sustenta que, tendo ocorrido leilão extrajudicial válido em que o valor da arrematação (R\$ 500.000,00) foi inferior ao débito dos recorridos (R\$ 535.988,08), não haveria saldo a ser devolvido, aplicando-se a regra específica do art. 63, § 4º, da Lei 4.591/64, que determina a entrega do saldo ao devedor "se houver".

O argumento não prospera.

Embora a Lei 4.591/64 seja norma específica para incorporações imobiliárias, a jurisprudência desta Corte há muito reconhece que, nas relações de consumo, prevalece a proteção conferida pelo CDC, mesmo quando há previsão de leilão extrajudicial.

Como bem observado no acórdão recorrido, "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" (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, DJe 02/10/2019).

A Súmula n. 543 do STJ é expressa: "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".

Ademais, conforme precedente específico desta Corte, "o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente-comprador de receber as parcelas pagas" (AgInt nos EDcl no AREsp 2089345/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 14/03/2023).

IV – Da alegada violação ao art. 413 do CC

A recorrente argumenta que o percentual de retenção de 20% configuraria penalidade manifestamente excessiva, pleiteando sua elevação para 25%, conforme jurisprudência do STJ.

Razão parcial assiste à recorrente quanto ao percentual.

A jurisprudência desta Corte tem fixado como adequado o percentual de 25% para casos de rescisão por culpa do comprador, conforme estabelecido pela Segunda Seção: "o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como

adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor" (AgInt nos EDcl no REsp 1995172/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe 08/09/2023).

No caso, tendo o acórdão reconhecido expressamente que "a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva dos autores", aplicável o percentual de 25% estabelecido pela jurisprudência consolidada desta Corte para contratos anteriores à Lei 13.786/2018.

V – Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento apenas para elevar o percentual de retenção de 20% para 25% sobre os valores efetivamente pagos pelos recorridos, mantendo-se, no mais, o acórdão recorrido.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.099.035 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0344225-7

Número de Origem:

00257388120168190209 202325114221 257388120168190209

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 : JOAO FORTES ENGENHARIA S A

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

RECORRIDO : JULIO CESAR DE SOUSA DA SILVA

RECORRIDO : NUBIA PEREIRA DE LUCENA DA SILVA

ADVOGADO : CLÁUDIO EDUARDO SILVA DA FONSECA - RJ064095

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HABITAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026