SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2119416 - SP (2024/0017812-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	PROJETO 9 - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	PAULO ROBERTO PRADO FRANCHI - SP201474
		RALSTON FERNANDO RIBEIRO DA SILVA - SP318140
AGRAVADO	:	EDUARDO DA CUNHA
ADVOGADA	:	MARA LUCIA CATANI MARIN - SP229639

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DISTRATO IMOBILIÁRIO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEI N. 13.786/2018. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE DESTAQUE E ANUÊNCIA ESPECÍFICA. CDC. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial manejado em ação de resolução de compromisso de compra e venda de imóvel cumulada com devolução de valores pagos, diante da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A pretensão recursal que busca infirmar conclusão firmada pelo Tribunal de origem quanto à inexistência de comprovação do patrimônio de afetação, à ausência de destaque e anuência específica da cláusula penal e ao caráter excessivo da retenção contratual demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A revaloração jurídica da prova somente é admissível quando os fatos estiverem incontroversamente delimitados pelas instâncias ordinárias, sem necessidade de rediscussão da base fática do acórdão recorrido.

4. A incidência da Lei n. 13.786/2018 não afasta, por si só, a aplicação dos princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da proteção do consumidor, especialmente quando reconhecida a ausência de observância dos requisitos formais de informação e transparência contratual.

5. O simples apontamento de dispositivos legais tidos por violados não autoriza o conhecimento do recurso especial quando a análise da controvérsia pressupõe o revolvimento de matéria fático-probatória e reinterpretação contratual.

Agravo interno improvido.

Documento eletrônico VDA59410122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:30:23
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: d5ce559d-77e4-46c5-ad4e-666016419d76

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59410122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:30:23
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: d5ce559d-77e4-46c5-ad4e-666016419d76

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2119416 - SP (2024/0017812-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	PROJETO 9 - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	PAULO ROBERTO PRADO FRANCHI - SP201474
		RALSTON FERNANDO RIBEIRO DA SILVA - SP318140
AGRAVADO	:	EDUARDO DA CUNHA
ADVOGADA	:	MARA LUCIA CATANI MARIN - SP229639

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DISTRATO IMOBILIÁRIO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEI N. 13.786/2018. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE DESTAQUE E ANUÊNCIA ESPECÍFICA. CDC. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial manejado em ação de resolução de compromisso de compra e venda de imóvel cumulada com devolução de valores pagos, diante da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A pretensão recursal que busca infirmar conclusão firmada pelo Tribunal de origem quanto à inexistência de comprovação do patrimônio de afetação, à ausência de destaque e anuência específica da cláusula penal e ao caráter excessivo da retenção contratual demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A revaloração jurídica da prova somente é admissível quando os fatos estiverem incontroversamente delimitados pelas instâncias ordinárias, sem necessidade de rediscussão da base fática do acórdão recorrido.

4. A incidência da Lei n. 13.786/2018 não afasta, por si só, a aplicação dos princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da proteção do consumidor, especialmente quando reconhecida a ausência de observância dos requisitos formais de informação e transparência contratual.

5. O simples apontamento de dispositivos legais tidos por violados não autoriza o conhecimento do recurso especial quando a análise da controvérsia pressupõe o revolvimento de matéria fático-probatória e reinterpretação contratual.

Agravo interno improvido.

Documento eletrônico VDA58362731 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:08
Código de Controle do Documento: ecb05a19-e339-4ded-9e6a-96f75deee147

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por PROJETO 9 - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que não conheceu do recurso especial (fls. 223-226).

Não houve oposição de embargos contra a decisão monocrática.

Nas razões do recurso, a agravante apontou (1) inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, ao argumento de que a controvérsia seria exclusivamente jurídica, relacionada à correta aplicação do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, com redação dada pela Lei n. 13.786/2018; (2) violação do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, sustentando que a retenção de até 50% dos valores pagos seria válida nos casos de patrimônio de afetação, não sendo cabível a redução para 25% promovida pelo Tribunal de origem; (3) ofensa ao princípio da especialidade, ao fundamento de que a Lei do Distrato prevaleceria sobre as normas gerais do CDC; (4) indevida aplicação do art. 35-A da Lei n. 4.591/1964 e do art. 54, § 4º, do CDC para afastar a cláusula penal contratual, defendendo que não seria exigível destaque ou assinatura específica da cláusula; e (5) existência de prequestionamento e cabimento do recurso especial por alegada negativa de vigência de lei federal (fls. 230-234).

Houve apresentação de contraminuta por EDUARDO DA CUNHA, defendendo a manutenção da decisão agravada ao argumento de que a pretensão recursal demandaria reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais, incidindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, além de sustentar a ausência de comprovação do patrimônio de afetação, o descumprimento dos requisitos formais do art. 35-A da Lei n. 4.591/1964 e a excessividade da retenção contratual de 50% cumulada com outras penalidades (fls. 237-241).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A agravante sustentou que a controvérsia possuiria natureza exclusivamente jurídica, defendendo a incidência automática do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, em razão do alegado patrimônio de afetação, bem como a validade da retenção contratual de 50% independentemente de destaque específico da cláusula penal ou aplicação das normas protetivas do CDC. Defendeu, ainda, que o Tribunal de origem teria afastado indevidamente a norma especial da Lei do Distrato para aplicar disposições gerais do direito consumerista.

Documento eletrônico VDA58362731 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:08
Código de Controle do Documento: ecb05a19-e339-4ded-9e6a-96f75deee147

Contudo, o recurso não prevalece.

Isso porque a decisão agravada demonstrou, de forma objetiva, que o acórdão recorrido assentou premissas eminentemente fáticas e contratuais que impedem o conhecimento do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

Com efeito, o Tribunal de origem concluiu expressamente: (i) pela ausência de comprovação da submissão da incorporação ao regime de patrimônio de afetação; (ii) pela inexistência de destaque adequado e anuência específica do adquirente quanto à cláusula penal; e (iii) pelo caráter manifestamente excessivo da retenção de 50% cumulada com outras deduções contratuais. Tais conclusões decorreram da análise concreta do contrato firmado entre as partes, da forma de redação das cláusulas e do contexto fático do distrato.

Assim, infirmar essas premissas demandaria necessariamente novo exame do conjunto probatório e nova interpretação das cláusulas contratuais, providência inviável na via estreita do recurso especial.

Nesse sentido, a própria decisão monocrática registrou que "as cláusulas contratuais relativas à resolução do contrato não estão acompanhadas do devido destaque quanto à prévia e específica anuência do adquirente, sem que se verifique sua assinatura junto dessa cláusula e redação na forma do art. 54, § 4º do CDC" (e-STJ, fl. 224) e que "a retenção de 50% do valor pago mais comissão de corretagem e outras despesas mostra-se excessiva e desproporcional aos termos contratados" (fl. 225).

Depois, ao contrário do que sustenta a agravante, não se tratava de mera "revaloração jurídica" de fatos incontroversos. A revaloração jurídica somente seria admissível quando os fatos estivessem definitivamente delimitados pelas instâncias ordinárias, sem controvérsia probatória, hipótese diversa da presente. Aqui, a própria existência do patrimônio de afetação foi afastada pelo Tribunal estadual diante da ausência de comprovação adequada, circunstância que impede o pretendido reenquadramento jurídico sem revolvimento da base fática.

Além disso, a agravante deixou de impugnar adequadamente todos os fundamentos autônomos utilizados pelo acórdão recorrido para manutenção da retenção em 25%. Isso porque concentrou sua insurgência apenas na tese de prevalência da Lei do Distrato, sem enfrentar, de maneira específica e suficiente, o fundamento relacionado à abusividade concreta da cumulação de penalidades contratuais e ao descumprimento dos deveres de informação e transparência contratual.

Vale pontuar que, em obediência ao princípio da dialeticidade, incumbia à agravante impugnar, de forma específica e direta, todos os fundamentos suficientes à manutenção da decisão agravada, ônus do qual não se desincumbiu adequadamente no presente caso. A argumentação recursal permaneceu genérica e dissociada das premissas

Documento eletrônico VDA58362731 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:08
Código de Controle do Documento: ecb05a19-e339-4ded-9e6a-96f75deee147

concretamente estabelecidas pelo acórdão recorrido e pela decisão monocrática, especialmente quanto à ausência de comprovação do patrimônio de afetação, à inexistência de destaque e anuência específica da cláusula penal e ao caráter excessivo da retenção contratual.

Nesse sentido:

> 'ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INÉPCIA DA APELAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. ARGUMENTAÇÃO RECURSAL GENÉRICA. PETIÇÃO QUE NÃO ATENDE À DIALETICIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. 1. No caso, o Tribunal a quo não conheceu do recurso de apelação em razão da ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença, pois o petitório apresentou argumentação genérica, sem infirmar as razões de decidir do Juízo de primeiro grau. 2. Logo, o acórdão recorrido guarda sintonia com a jurisprudência deste STJ sobre o tema, a qual se firmou no sentido de que, embora não seja vedada a repetição, nas razões apelatórias, dos argumentos apresentados em petições anteriores - inicial ou contestação -, é certo que a peça recursal deve atender à dialeticidade, combatendo, de forma específica e direta, as razões de decidir do magistrado sentenciante, de modo que seja possível depreender do seu texto os motivos para a alteração ou anulação do respectivo ato decisório. Incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento.' (AgInt no AREsp 2.097.402/SP, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, Primeira Turma, DJe 12/3/2024).

Também não prospera a alegação de que a Lei n. 13.786/2018 afastaria integralmente a incidência do CDC. O acórdão recorrido não negou aplicação à legislação especial. Apenas reconheceu, à luz das circunstâncias concretas do caso, que a interpretação da Lei do Distrato deveria ocorrer em harmonia com os princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da proteção do consumidor, especialmente diante da ausência de destaque adequado da cláusula penal e da imposição cumulativa de encargos excessivos.

Desse modo, a conclusão adotada pelas instâncias ordinárias decorreu da análise concreta da avença e da valoração do contexto fático-probatório dos autos, circunstância que inviabiliza o conhecimento do recurso especial quanto aos pontos suscitados, diante da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

A agravante também sustentou que o recurso especial seria cabível porque a matéria federal teria sido devidamente debatida e prequestionada nas instâncias

Documento eletrônico VDA58362731 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:08
Código de Controle do Documento: ecb05a19-e339-4ded-9e6a-96f75deee147

ordinárias, defendendo a existência de negativa de vigência ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.

Todavia, melhor sorte não se reserva ao recurso.

Isso porque a admissibilidade do recurso especial não decorre da mera indicação de dispositivos legais supostamente violados. Exige-se, além do efetivo prequestionamento da matéria federal, que a controvérsia possa ser apreciada sem necessidade de revolvimento fático-probatório ou reinterpretação contratual, o que não ocorreu no presente caso.

A decisão agravada não afastou o recurso especial por ausência abstrata de violação legal, mas porque a análise das teses recursais pressupunha a modificação das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem, especialmente quanto à inexistência de comprovação do patrimônio de afetação, à ausência de anuência específica do comprador e ao caráter excessivo da cláusula penal (fls. 224-225).

Portanto, ainda que a parte tenha invocado dispositivos de lei federal e defendido sua incidência, o conhecimento do apelo excepcional permaneceu inviabilizado pelos óbices processuais identificados na decisão monocrática, os quais impedem o exame do mérito recursal nesta instância extraordinária.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58362731 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:08
Código de Controle do Documento: ecb05a19-e339-4ded-9e6a-96f75deee147

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.119.416 / SP

Número Registro: 2024/0017812-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10482874520228260506

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: PROJETO 9 - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: PAULO ROBERTO PRADO FRANCHI - SP201474
	RALSTON FERNANDO RIBEIRO DA SILVA - SP318140
RECORRIDO	: EDUARDO DA CUNHA
ADVOGADA	: MARA LUCIA CATANI MARIN - SP229639

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: PROJETO 9 - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: PAULO ROBERTO PRADO FRANCHI - SP201474
	RALSTON FERNANDO RIBEIRO DA SILVA - SP318140
AGRAVADO	: EDUARDO DA CUNHA
ADVOGADA	: MARA LUCIA CATANI MARIN - SP229639

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59390794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:47:14
Código de Controle do Documento: ab1488ac-0bb5-4680-9b5a-18572a80e901

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59390794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:47:14
Código de Controle do Documento: ab1488ac-0bb5-4680-9b5a-18572a80e901