



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2556216 - RJ(2024/0024886-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
JULIANA PAU BRASIL SALLES - RJ200204
AGRAVADO : FERNANDA RADEMACHER DANNEMANN
ADVOGADA : MILENA BERANGER DE BARCELLOS - RJ081972

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do TJRJ que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, inexistência de violação do art. 1.022 do CPC e prejudicialidade do dissídio jurisprudencial, com pedido de efeito suspensivo.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória em que se pleiteou a rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos com correção desde o desembolso e juros, além da devolução da comissão de corretagem.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou extinto o contrato e condenou à devolução de 75% dos valores pagos, com correção monetária desde cada desembolso e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.
4. A Corte de origem manteve a sentença, aplicou a Súmula n. 543 do STJ, afastou a perda do objeto pelo leilão extrajudicial, fixou correção monetária desde cada desembolso e majorou honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 1.022, II, do CPC por omissão quanto à aplicação dos arts. 63 da Lei n. 4.591/1964 e 1º, VI e

VII, da Lei n. 4.864/1965, à inaplicabilidade do CDC, da Súmula n. 543 do STJ e da tese do art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981; (ii) saber se o leilão extrajudicial afasta a restituição das parcelas com base nos arts. 63 da Lei n. 4.591/1964 e 1º, VI e VII, da Lei n. 4.864/1965; (iii) saber se a correção monetária incide desde o ajuizamento da ação, à luz do art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981; (iv) saber se é possível retenção de até 50%, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964; (v) saber se a cláusula resolutiva expressa autoriza a perda das parcelas pagas, conforme os arts. 474 e 475 do CC; (vi) saber se há divergência jurisprudencial apta ao conhecimento do recurso pela alínea c; e (vii) saber se é cabível efeito suspensivo ao recurso especial com base no art. 1.029, § 5º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A negativa de prestação jurisdicional não se configura, pois o Tribunal de origem enfrentou os pontos relevantes, explicitou razões e rejeitou embargos de declaração com fundamentação adequada. Afastada a violação ao art. 1.022 do CPC.

7. O leilão extrajudicial não impede a restituição de percentual das parcelas pagas. A conclusão está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidindo na espécie a Súmula n. 83 do STJ.

8. A correção monetária incide desde cada desembolso, em sintonia com o entendimento do STJ, o que também atrai a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

9. Não se pode conhecer da suposta violação dos arts. 474 e 475 do CC por ausência de prequestionamento específico na origem, incidindo a Súmula n. 211 do STJ.

10. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por falta de cotejo analítico e de similitude fática nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta os pontos relevantes, afastando a violação do art. 1.022 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a conclusão de que o leilão extrajudicial não obsta a restituição de percentual das parcelas pagas. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o termo inicial da correção monetária é a data do efetivo desembolso. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ para afastar a aplicação do art. 67 -A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 a contrato anterior à Lei n. 13.786/2018,

prevalecendo a retenção de 25%. 5. A Súmula n. 211 do STJ obsta o conhecimento de tese fundada nos arts. 474 e 475 do CC sem prequestionamento. 6. A ausência de cotejo analítico e de demonstração de similitude fática impede o conhecimento do recurso pela alínea c".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.029, §§ 1º e 5º, 85, §§ 2º e 11; CF, art. 105, III; Lei n. 4.591/1964, arts. 63 e 67-A, § 5º; Lei n. 4.864/1965, art. 1º VI e VII; Lei n. 6.899/1981, art. 1º, § 2º; CC, arts. 474 e 475; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 211; STF, Súmulas n. 282 e 356; STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.018.699/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cuenva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.831.044/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.009.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022; STJ, EAg n. 1.138.183/PE, relator Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgados em 4/10/2012.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, 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 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, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2556216 - RJ(2024/0024886-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
ADVOGADOS : **LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991**
 THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
 JULIANA PAU BRASIL SALLES - RJ200204
AGRAVADO : **FERNANDA RADEMACHER DANNEMANN**
ADVOGADA : **MILENA BERANGER DE BARCELLOS - RJ081972**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do TJRJ que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, inexistência de violação do art. 1.022 do CPC e prejudicialidade do dissídio jurisprudencial, com pedido de efeito suspensivo.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória em que se pleiteou a rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos com correção desde o desembolso e juros, além da devolução da comissão de corretagem.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou extinto o contrato e condenou à devolução de 75% dos valores pagos, com correção monetária desde cada desembolso e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.
4. A Corte de origem manteve a sentença, aplicou a Súmula n. 543 do STJ, afastou a perda do objeto pelo leilão extrajudicial, fixou correção monetária desde cada desembolso e majorou honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 1.022, II, do CPC por omissão quanto à aplicação dos arts. 63 da Lei n. 4.591/1964 e 1º, VI e

VII, da Lei n. 4.864/1965, à inaplicabilidade do CDC, da Súmula n. 543 do STJ e da tese do art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981; (ii) saber se o leilão extrajudicial afasta a restituição das parcelas com base nos arts. 63 da Lei n. 4.591/1964 e 1º, VI e VII, da Lei n. 4.864/1965; (iii) saber se a correção monetária incide desde o ajuizamento da ação, à luz do art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981; (iv) saber se é possível retenção de até 50%, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964; (v) saber se a cláusula resolutiva expressa autoriza a perda das parcelas pagas, conforme os arts. 474 e 475 do CC; (vi) saber se há divergência jurisprudencial apta ao conhecimento do recurso pela alínea c; e (vii) saber se é cabível efeito suspensivo ao recurso especial com base no art. 1.029, § 5º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A negativa de prestação jurisdicional não se configura, pois o Tribunal de origem enfrentou os pontos relevantes, explicitou razões e rejeitou embargos de declaração com fundamentação adequada. Afastada a violação ao art. 1.022 do CPC.

7. O leilão extrajudicial não impede a restituição de percentual das parcelas pagas. A conclusão está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidindo na espécie a Súmula n. 83 do STJ.

8. A correção monetária incide desde cada desembolso, em sintonia com o entendimento do STJ, o que também atrai a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

9. Não se pode conhecer da suposta violação dos arts. 474 e 475 do CC por ausência de prequestionamento específico na origem, incidindo a Súmula n. 211 do STJ.

10. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por falta de cotejo analítico e de similitude fática nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta os pontos relevantes, afastando a violação do art. 1.022 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a conclusão de que o leilão extrajudicial não obsta a restituição de percentual das parcelas pagas. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o termo inicial da correção monetária é a data do efetivo desembolso. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ para afastar a aplicação do art. 67 -A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 a contrato anterior à Lei n. 13.786/2018,

prevalecendo a retenção de 25%. 5. A Súmula n. 211 do STJ obsta o conhecimento de tese fundada nos arts. 474 e 475 do CC sem prequestionamento. 6. A ausência de cotejo analítico e de demonstração de similitude fática impede o conhecimento do recurso pela alínea c".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.029, §§ 1º e 5º, 85, §§ 2º e 11; CF, art. 105, III; Lei n. 4.591/1964, arts. 63 e 67-A, § 5º; Lei n. 4.864/1965, art. 1º VI e VII; Lei n. 6.899/1981, art. 1º, § 2º; CC, arts. 474 e 475; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 211; STF, Súmulas n. 282 e 356; STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.018.699/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cuenva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.831.044/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.009.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022; STJ, EAg n. 1.138.183/PE, relator Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgados em 4/10/2012.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, por inexistência de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil e por prejudicialidade do dissídio jurisprudencial.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Pugna pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial com base no art. 1.029, § 5º, do Código de Processo Civil, apontando o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*.

Contraminuta às fls. 694-701.

O recurso especial foi interposto 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 contratual cumulada com indenizatória.

O julgado foi assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. 1. Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar extinto o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, condenando a ré à devolução de 75% (setenta e cinco por cento) dos valores pagos na aquisição do imóvel. 2. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 aos contratos firmados antes da sua vigência. 3. Possibilidade de desfazimento do contrato por iniciativa do promitente comprador, observando-se, no entanto, o direito do promitente vendedor de reter parte dos valores entregues. Súmula nº 543 do STJ. 4. Realização de leilão extrajudicial que não impede a restituição dos valores vertidos. Precedentes do TJRJ. 5. Correção monetária que deve incidir a partir de cada desembolso. 6. Sentença que se mantém. 7. Recurso a que se nega provimento.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. 1. Acórdão que manteve a sentença de parcial procedência dos pedidos, a fim de declarar extinto o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, condenando a ré à devolução de 75% (setenta e cinco por cento) dos valores pagos na aquisição do imóvel. 2. Embargos de declaração do réu, com pedido de efeitos infringentes, sustentando a ocorrência de omissão no acórdão. 3. Vício não verificado. Embargos de declaração que não constituem instrumento adequado para a rediscussão de tema expressamente analisado. 4. Não está o julgador adstrito à tarefa de rebater cada um dos argumentos deduzidos pela parte, bastando que externalize as razões de seu convencimento, suficientes a fundamentar a decisão prolatada. 5. Embargos que não merecem acolhimento. 6. Recurso a que se nega provimento.

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

a) 1.022, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão não teria enfrentado “a estrita legalidade e observância do art. 63 da Lei 4.591/64 c/c art. 1º, VI e VII, lei 4.864/65”, além de não analisar a “inaplicabilidade do CDC e da

Súmula 543 ao caso” e da tese de correção monetária com base no art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981, havendo omissão e falta de fundamentação sobre tais pontos;

b) 63 da Lei n. 4.591/1964 e 1º, VI e VII, da Lei n. 4.864/1965, já que é válido o leilão extrajudicial realizado por inadimplemento do adquirente, sendo a restituição apenas de saldo remanescente do leilão, tendo em vista a impossibilidade de devolução direta de parcelas em favor do comprador;

c) 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981, pois a correção monetária deveria incidir a partir do ajuizamento da ação, e não do desembolso;

d) 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, porquanto é aplicável a retenção de até 50% a contratos submetidos ao patrimônio de afetação, mesmo em ajustes anteriores à Lei n. 13.786/2018;

e) 474 e 475 do Código Civil, visto que há cláusula resolutiva expressa, sendo legítima a rescisão pelo credor em caso de inadimplemento do comprador.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que o leilão extrajudicial não impede a restituição das parcelas e que a correção monetária incide desde cada desembolso, divergiu de paradigmas que afirmam a prevalência do art. 63 da Lei n. 4.591/1964 e a aplicação do art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981, bem como de precedentes sobre retenção em patamar superior. Indica o REsp n. 1.723.519/SP e o REsp n. 1.820.330/SP.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos arts. 1.022, II, do Código de Processo Civil, 63, da Lei n. 4.591/1964, 1º, VI e VII, da Lei n. 4.864/1965 e 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981; a validade do leilão extrajudicial; e a devolução apenas do saldo, ou, subsidiariamente, a retenção de até 50% e a correção monetária a partir do ajuizamento. Requer ainda a concessão de efeito suspensivo ao recurso especial.

Contrarrazões às fls. 594-601.

Parecer do Ministério Público Federal pelo não conhecimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de promessa de compra e venda e a restituição dos valores pagos, com correção desde o desembolso e juros, além da devolução da comissão de corretagem.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou extinto o contrato e condenou a ré a devolver 75% dos valores pagos, com correção monetária pelos índices da CGJ/TJRJ desde o desembolso e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

A Corte de origem manteve a sentença. Assentou a possibilidade de rescisão por iniciativa da compradora, sob o fundamento da Súmula n. 543 do STJ; afastou a alegação de perda do objeto pelo leilão extrajudicial; fixou que a correção monetária incide desde cada desembolso; e majorou os honorários de sucumbência em 1% sobre os fixados em primeiro grau.

I - Art. 1.022 do CPC

No recurso especial, a parte recorrente alega omissão e falta de fundamentação quanto à aplicação dos arts. 63 da Lei n. 4.591/1964 e 1º, VI e VII, da Lei n. 4.864/1965, à inaplicabilidade do CDC, da Súmula n. 543 do STJ e da correção monetária com base no art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981.

No acórdão dos embargos, o Tribunal de origem concluiu que não há vício, pois explicitou as razões da manutenção da sentença, inclusive quanto à possibilidade de desfazimento, à irrelevância do leilão para impedir a devolução e ao termo inicial da correção monetária.

Assim, não se verifica a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois a questão referente à omissão, obscuridade e contradição foi devidamente analisada

pela Corte estadual, que concluiu pela inexistência de vícios, tendo em vista o enfrentamento da matéria e a adequação da fundamentação, não havendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022, I, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DAS PARCELAS ANTERIORES AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. PRESCRIÇÃO DO FUNDO DO DIREITO. INEXISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DE RESERVA DE POUPANÇA. DISCUSSÃO SOBRE SER CASO DE CONTRATO DE RISCO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7, 291 E 427 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

[...]

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1º/7/2024, DJe de 8/7/2024.)

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Os embargos de declaração também foram devidamente fundamentados.

Assim, não se verifica a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC.

II - Arts. 63 da Lei n. 4.591/1964, 1º, VI e VII, da Lei n. 4.864/1965 e 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981

A recorrente afirma que o acórdão violou os dispositivos acima ao admitir devolução de parcelas apesar de leilão extrajudicial. Sustenta que a solução legal é o leilão com deduções e entrega apenas do saldo. Defende a regularidade do procedimento.

O acórdão recorrido assentou que o leilão não impede a restituição e, no caso, foi irregular por ocorrer após a notificação de rescisão e após a tutela que suspendeu a exigibilidade das parcelas.

Esta Corte firmou entendimento no sentido de que o leilão extrajudicial do imóvel não obsta o direito do consumidor de questionar eventual enriquecimento ilícito e de receber a devolução de percentual das parcelas pagas.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. DIREITO À RESTITUIÇÃO . PERCENTUAL. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. O leilão extrajudicial do imóvel não obsta o direito do consumidor de questionar eventual enriquecimento ilícito e receber a devolução de percentual das parcelas pagas.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

4. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.018.699/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C . RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS

MATERIAS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONFUSÃO . DA EXTINÇÃO DO PROCESSO. NÃO CABIMENTO. ARRAS. NÃO DEVOLUÇÃO . INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 83 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. Na hipótese dos autos, verifica-se que houve manifestação 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. Na hipótese dos autos, o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito.

3. Consoante a jurisprudência do STJ, 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. Tal entendimento que restou cristalizado no Enunciado n.º 543 do STJ.

4. Entendimento jurisprudencial no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados.

5. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema - Enunciado n.º 284/STF.

6. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

7. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

8. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.831.044/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 24/2/2022, destaquei.)

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Também alega a recorrente que houve violação dos dispositivos porque a correção monetária deveria incidir a partir do ajuizamento, e não do desembolso. Nesse ponto, o acórdão recorrido fixou a correção monetária desde cada desembolso. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ARREMATAÇÃO. DEVOLUÇÃO. VALOR INFERIOR. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERMO INICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SUCUMBÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A subsistência de fundamento não atacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

3. Estando as razões do agravo interno dissociadas do que restou decidido na decisão agravada, é inadmissível o recurso por deficiência na sua fundamentação. Incidência, por analogia, das Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

4. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem acerca da devolução de valores em virtude do leilão extrajudicial e da condenação aos ônus sucumbenciais demanda o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que atrai a aplicação da Súmula nº 7/STJ.

5. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedente.

6. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador. Precedentes.

7. Relativamente ao termo inicial da correção monetária, o tribunal local, ao aplicar o entendimento de que o termo inicial corresponde à data do efetivo desembolso, decidiu em sintonia com a jurisprudência desta Corte.

8. Agravo interno não provido. (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.009.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022, destaquei.)

Assim, ao decidir que a correção monetária das parcelas restituídas incide a partir de cada desembolso e que o leilão não impede a restituição, o acórdão está em sintonia com o entendimento do STJ, o que impede o conhecimento do recurso especial nessa parte, nos termos da Súmula n. 83 do STJ, também aplicável ao recurso no tocante à alínea *a*.

III - Art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964

No recurso especial, a parte recorrente alega que, por força do patrimônio de afetação, seria possível a retenção de até 50% das parcelas pagas.

O acórdão recorrido consignou a inaplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 a contratos anteriores e aplicou o parâmetro de 25%, segundo a jurisprudência consolidada.

Na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, a saber, o percentual de retenção de 25% dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

Assim, ao decidir que não se aplica a Lei n. 13.786/2018 a contrato celebrado antes de sua vigência e que a retenção deve observar o padrão jurisprudencial de 25%, o Tribunal seguiu o entendimento do STJ.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83.

IV - Arts. 474 e 475 do CC

A parte recorrente afirma que a existência de cláusula resolutiva expressa autorizaria a resolução automática do contrato por inadimplemento do comprador e impediria a restituição das parcelas pagas, razão pela qual teria havido violação dos arts. 474 e 475 do Código Civil. Destaca que, diante da mora do adquirente, a rescisão seria prerrogativa do credor, com perda das prestações já pagas.

O agravo em recurso especial, entretanto, não demonstrou, de maneira específica e adequada, a alegada afronta aos dispositivos legais indicados. Limitou-se a mencioná-los, sem enfrentar os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem, que reconheceu ser a resolução contratual decorrente da culpa exclusiva da

vendedora, e não do adquirente, afastando, por consequência lógica, a aplicação da cláusula resolutiva expressa em desfavor do comprador.

Ademais, a controvérsia envolvendo os arts. 474 e 475 do Código Civil não foi objeto de debate e deliberação pelas instâncias ordinárias sob essa perspectiva. A Corte local não analisou a incidência da cláusula resolutiva expressa nem interpretou o alcance dos dispositivos legais tidos por violados, razão pela qual não se formou o indispensável prequestionamento.

A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça estabelece que matéria não apreciada pelo tribunal de origem não pode ser examinada diretamente em recurso especial.

Diante disso, incide na espécie o óbice da Súmula n. 211 do STJ, segundo a qual “inadmissível o recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal *a quo*”. Por analogia, aplicam-se ao caso também as Súmulas 282 e 356 do STF, que reforçam a necessidade de prévia apreciação da questão federal como condição indispensável para que se viabilize o controle de legalidade pela instância especial.

Nessas condições, não é possível o conhecimento do recurso especial quanto à suposta violação dos arts. 474 e 475 do Código Civil.

V - Divergência jurisprudencial

A recorrente aduz dissídio quanto ao leilão extrajudicial, ao parâmetro de retenção e ao termo inicial da correção monetária, com indicação de julgados.

Nota-se que o recurso especial, no tocante à alínea *c* do permissivo constitucional, apenas traz jurisprudência que a recorrente entende divergir do acórdão recorrido, sem, contudo, demonstrar a existência de similitude fática ou realizar o necessário cotejo analítico.

Assim, a parte recorrente não demonstrou, de forma analítica, a divergência jurisprudencial invocada, ausente a transcrição dos trechos específicos

dos acórdãos que supostamente configuram o dissídio, em paralelo com o acórdão recorrido. Não indicou, de modo claro, as circunstâncias fáticas e jurídicas que identificam ou assemelham os casos confrontados, o que torna inviável a apreciação da divergência

Dessa forma, a falta da similitude fática e do cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, inviabilizam a análise do dissídio, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Diante do que foi acima decidido, o pedido de atribuição de efeito suspensivo, formulado nas razões do recurso especial, fica prejudicado.

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% 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 e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.556.216 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0024886-8

Número de Origem:

00183101420178190209 183101420178190209 202324511795

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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

AGRAVANTE : TIC FRAMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : LUIS FERNANDO DA CONCEIÇÃO BONO - RJ211991

THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

JULIANA PAU BRASIL SALLES - RJ200204

AGRAVADO : FERNANDA RADEMACHER DANNEMANN

ADVOGADA : MILENA BERANGER DE BARCELLOS - RJ081972

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, 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 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, 16 de março de 2026