



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121225 - SP (2024/0028280-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : EMAIS URBANISMO MIRASSOL 201 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA.
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : ILTON CARLOS ZUANAZZI
ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C NULIDADE E RESTITUIÇÃO DE VALORES EM CONTRATO DE LOTEAMENTO. APLICAÇÃO DA LEI N. 13.786/2018 (ART. 32-A) E ÓBICES PROCESSUAIS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que deu provimento ao recurso do autor e negou provimento ao apelo da ré.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c nulidade e restituição de valores, com resolução por inadimplemento, devolução de 90% das parcelas com correção e juros, afastamento da taxa de fruição e não retenção de corretagem.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato por culpa do autor, determinou a restituição de 90% dos valores pagos com correção desde cada desembolso e juros desde o trânsito, fixou taxa de fruição de 0,5% ao mês e determinou o pagamento de tributos e taxas do período de posse.
4. A Corte de origem preservou a retenção de 10% sobre os valores pagos, afastou a taxa de fruição por se tratar de lote não edificado, manteve correção e juros nos termos da sentença, reconheceu a indevida retenção de corretagem por ausência de informação contratual adequada e fixou sucumbência exclusiva da ré.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 1.022, II, do CPC por omissão no enfrentamento dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC e da Lei n. 13.786/2018; (ii) saber se houve inobservância dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC quanto aos precedentes repetitivos sobre retenções e devoluções; (iii) saber se houve violação do art. 422 do CC quanto à boa-fé objetiva e ao *venire contra factum proprium* na corretagem; (iv) saber se houve violação do art. 32-A, § 1º, § 2º, II, IV e V, da Lei n. 6.766/1979, introduzido pela Lei n. 13.786/2018, quanto à retenção de 10%, tributos, corretagem e parcelamento; e (v) saber se há divergência jurisprudencial apta ao conhecimento pela alínea c.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF para afastar a alegada negativa de prestação jurisdicional, pois houve enfrentamento da Lei n. 13.786/2018, dos Temas n. 938 e 939 e da taxa de fruição.
7. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF à alegação dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC, por deficiência de fundamentação quanto aos precedentes obrigatórios.
8. Não ocorreu a ofensa ao art. 422 do CC, pois a tese é genérica e encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao exigir reexame contratual e fático.
9. Ocorreu a ofensa ao art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, porque o acórdão afastou o critério legal específico para loteamentos sem incompatibilidade concreta.
10. Aplica-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o conhecimento quanto ao art. 32-A, V, por exigir reexame de cláusulas contratuais.
11. Não se verifica interesse recursal quanto ao art. 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979, pois a sentença já determinou o abatimento de tributos e despesas do período de posse.
12. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF para afastar a negativa de prestação jurisdicional e as teses genéricas sobre precedentes obrigatórios. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório na controvérsia sobre a corretagem. 3. Ocorre violação do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 quando se afasta o critério legal específico dos loteamentos sem justificativa concreta, devendo ser observado o parâmetro da Lei n. 13.786/2018. 4. Não há interesse recursal quanto ao art. 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979 se a sentença já determinou o abatimento de tributos e despesas do período de posse. 5. O dissídio jurisprudencial não se conhece sem cotejo analítico, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 927 e 1.040; CC, art. 422; Lei n. 6.766/1979, art. 32-A, § 1º, § 2º, II, IV e V; CDC, art. 47; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º; CPC, art. 1.029, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284; STJ, Súmulas n. 5 e 7.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121225 - SP(2024/0028280-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : EMAIS URBANISMO MIRASSOL 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : ILTON CARLOS ZUANAZZI
ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C NULIDADE E RESTITUIÇÃO DE VALORES EM CONTRATO DE LOTEAMENTO. APLICAÇÃO DA LEI N. 13.786/2018 (ART. 32-A) E ÓBICES PROCESSUAIS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que deu provimento ao recurso do autor e negou provimento ao apelo da ré.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c nulidade e restituição de valores, com resolução por inadimplemento, devolução de 90% das parcelas com correção e juros, afastamento da taxa de fruição e não retenção de corretagem.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato por culpa do autor, determinou a restituição de 90% dos valores pagos com correção desde cada desembolso e juros desde o trânsito, fixou taxa de fruição de 0,5% ao mês e determinou o pagamento de tributos e taxas do período de posse.
4. A Corte de origem preservou a retenção de 10% sobre os valores pagos, afastou a taxa de fruição por se tratar de lote não edificado, manteve correção e juros nos termos da sentença, reconheceu a indevida retenção de corretagem por ausência de informação contratual adequada e fixou sucumbência exclusiva da ré.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 1.022, II, do CPC por omissão no enfrentamento dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC e da Lei n. 13.786/2018 ; (ii) saber se houve inobservância dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC quanto aos precedentes repetitivos sobre retenções e devoluções; (iii) saber se houve violação do art. 422 do CC quanto à boa-fé objetiva e ao *venire contra factum proprium* na corretagem; (iv) saber se houve violação do art. 32-A, § 1º, §

2º, II, IV e V, da Lei n. 6.766/1979, introduzido pela Lei n. 13.786/2018, quanto à retenção de 10%, tributos, corretagem e parcelamento; e (v) saber se há divergência jurisprudencial apta ao conhecimento pela alínea c.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF para afastar a alegada negativa de prestação jurisdicional, pois houve enfrentamento da Lei n. 13.786/2018, dos Temas n. 938 e 939 e da taxa de fruição.

7. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF à alegação dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC, por deficiência de fundamentação quanto aos precedentes obrigatórios.

8. Não ocorreu a ofensa ao art. 422 do CC, pois a tese é genérica e encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao exigir reexame contratual e fático.

9. Ocorreu a ofensa ao art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, porque o acórdão afastou o critério legal específico para loteamentos sem incompatibilidade concreta.

10. Aplica-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o conhecimento quanto ao art. 32 -A, V, por exigir reexame de cláusulas contratuais.

11. Não se verifica interesse recursal quanto ao art. 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979 , pois a sentença já determinou o abatimento de tributos e despesas do período de posse.

12. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF para afastar a negativa de prestação jurisdicional e as teses genéricas sobre precedentes obrigatórios. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório na controvérsia sobre a corretagem. 3. Ocorre violação do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 quando se afasta o critério legal específico dos loteamentos sem justificativa concreta, devendo ser observado o parâmetro da Lei n. 13.786/2018. 4. Não há interesse recursal quanto ao art. 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979 se a sentença já determinou o abatimento de tributos e despesas do período de posse. 5. O dissídio jurisprudencial não se conhece sem cotejo analítico, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 927 e 1.040; CC, art. 422; Lei n. 6.766/1979 , art. 32-A, § 1º, § 2º, II, IV e V; CDC, art. 47; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º; CPC, art. 1.029, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284; STJ, Súmulas n. 5 e 7.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EMAIS URBANISMO MIRASSOL 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (SPE LTDA.), com

fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c nulidade e restituição de valores.

O julgado foi assim ementado (fl. 239):

ACÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. NULIDADE E RESTITUIÇÃO DE VALORES. Inadimplemento do contrato. Reclamada incidência da penalidade estabelecida pela Lei 13.786/18. Aplicação da multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato. Matéria revisitada por este Relator. Diversidade de tratamento dispensado pela Lei n. 13.786/18, em casos de desistência ou rescisão por culpa do adquirente. Incongruência legal que não pode subsistir, aplicando-se, na diretriz do disposto no artigo 47 do CDC, o percentual de retenção e a sua base de incidência, que melhor atende os interesses dos consumidores, ou seja, até 25% da quantia paga. Retenção, no caso, de 10% sobre os valores solvidos. Quantia, na espécie, que compõe o prejuízo experimentado pela ré em razão da rescisão. Afastamento do pedido para a aplicação da multa prevista no artigo 32-A, II, da Lei n. 6.766/79 . Desconto de tributos e despesas incidentes sobre o imóvel. Falta, neste ponto, de interesse recursal. Corretagem. Indevido desconto. Contrato expresso ao indicar que as verbas de assessoria foram custeadas pela incorporadora. Inobservância, assim, dos Temas 938 e 939, do Superior Tribunal de Justiça. Taxa de fruição. Inexigibilidade, em se tratando da alienação de lotes. Precedentes. Sucumbência recíproca. Causalidade que não é exclusiva do adquirente. Resistência da vendedora na devolução fixada judicialmente suficiente a lhe atribuir a causalidade processual. Responsabilidade, ainda, pelos honorários, na forma do art. 86, par. único, do Código de Processo Civil. RECURSO DO AUTOR PROVIDO, DESPROVENDO- SE O APELO DA RÉ.

Não foram opostos embargos de declaração.

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

a) 1.022, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão deixou de enfrentar questões essenciais relativas à aplicação dos arts. 927, III, e 1.040 do Código de Processo Civil e à retenção prevista na Lei n. 13.786/2018, configurando omissão relevante;

b) 927, III, c/c 1.040 do Código de Processo Civil, pois não observou a força vinculante dos julgamentos repetitivos quanto à disciplina de retenções e devoluções em contratos de compra e venda de imóveis;

c) 422 do Código Civil, porque sustenta a aplicação da boa-fé objetiva e da vedação ao *venire contra factum proprium* quanto ao repasse/retenção da comissão de corretagem;

d) 32-A, § 1º, § 2º, II, IV, V, da Lei n. 6.766/1979, introduzido pela Lei n. 13.786/2018, pois afastou a cláusula penal, determinando a retenção de 10% sobre o valor atualizado, desautorizou a retenção da corretagem, não abateu tributos e encargos, não aplicou o parcemanento e desconsiderou das condições do § 2º.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, inclusive do Tema n. 938 do STJ e do Tema n. 939 do STJ, ao afastar a retenção da comissão de corretagem sem a devida informação contratual e ao não aplicar integralmente a Lei n. 13.786/2018; aponta dissídio com o REsp n. 1.933.972/SP, que reconheceu, em contrato firmado na vigência da Lei n. 13.786/2018, a retenção de 10% sobre o valor do contrato, o pagamento integral da comissão de corretagem integrada ao preço e a incidência de encargos correlatos (fls. 252-260).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos dispositivos federais indicados e se reforme o acórdão recorrido, a fim de aplicar a Lei n. 13.786/2018 com a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, o desconto dos tributos incidentes sobre o imóvel, a retenção da comissão de corretagem integrada ao preço e o parcelamento da restituição; requer ainda o provimento do recurso para que se anule o acórdão por violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, determinando-se novo julgamento com enfrentamento específico das questões federais.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 286-296).

O recurso especial foi admitido, por atender aos requisitos do art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, reconhecido o prequestionamento e a demonstração de dissídio, e indeferido o efeito suspensivo, por ausência de *periculum in mora* e *de fumus boni iuris*, determinando-se a subida dos autos ao Superior Tribunal de Justiça (fls. 297-302).

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c nulidade e restituição de valores em que a parte autora pleiteou a resolução do compromisso de compra e venda, a restituição de 90% dos valores pagos com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora desde o trânsito em julgado, o afastamento da taxa de fruição e a não retenção de corretagem.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou rescindido o contrato por culpa exclusiva do autor, condenou a ré a restituir 90% dos valores pagos, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, fixou taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato e determinou o pagamento de tributos e taxas do período de posse, com correção e juros na hipótese de adimplemento pela ré (fls. 240-241).

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença, deu provimento ao recurso do autor e negou provimento ao recurso da ré. Preservou a retenção de 10% sobre os valores pagos, afastou a taxa de fruição por se tratar de lote não edificado, manteve a correção monetária desde cada desembolso e juros de mora

desde o trânsito em julgado, reconheceu a indevida retenção de corretagem por ausência de informação contratual adequada e fixou a sucumbência exclusiva da ré, com honorários de 15% sobre o valor sujeito à devolução (fls. 246-248).

I - Da alegada violação do art. 1.022, II, do Código de Processo Civil

A recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido teria incorrido em omissão relevante, ao deixar de se manifestar sobre a obrigatoriedade de observância dos arts. 927, III, e 1.040 do Código de Processo Civil, bem como sobre a aplicação integral da Lei n. 13.786/2018, especialmente quanto à retenção de 10% sobre o valor do contrato, ao desconto da comissão de corretagem e dos tributos incidentes sobre o imóvel. Sustenta, ainda, que o Tribunal de origem não teria enfrentado a força vinculante dos precedentes do Superior Tribunal de Justiça a respeito da matéria, configurando negativa de prestação jurisdicional.

Todavia, a insurgência não procede.

Da leitura do voto condutor, verifica-se que a Corte estadual enfrentou expressamente a disciplina da Lei n. 13.786/2018, consignando que “examinando-se a Lei n. 13.786/18 naquilo que ela trata da desistência ou rescisão por culpa do adquirente, em relação ao percentual de retenção, estão previstas três situações completamente distintas” (fls. 243), passando a descrever, de forma minuciosa, as hipóteses legais de retenção previstas no diploma normativo. Em seguida, o acórdão fundamenta a opção interpretativa adotada, asseverando que a diversidade de tratamento conferida pela lei para situações fáticas semelhantes seria “injustificável”, afirmando que “essa manifesta incongruência legal de tratamento à mesma hipótese fática não pode ser admitida” (fls. 244), razão pela qual, à luz do art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, deveria prevalecer a interpretação mais favorável ao adquirente, com a adoção do parâmetro de até 25% sobre os valores pagos (fls. 244).

Na sequência, o Tribunal de origem concluiu que, no caso concreto, a retenção de 10% sobre os valores efetivamente pagos mostrava-se adequada e suficiente para recompor os prejuízos da vendedora, consignando que tal quantia “compõe o prejuízo experimentado pela ré em razão da rescisão contratual” (fls. 244). Assim, houve manifestação expressa sobre a tese central deduzida pela recorrente, ainda que em sentido contrário ao pretendido.

Também foi especificamente apreciada a controvérsia relativa à comissão de corretagem. Consta do acórdão que “o contrato não cuidou de atribuir ao comprador o custeio dessa despesa, sendo, ao contrário, expresso quanto à realização dos encargos pela vendedora”, concluindo-se, em razão disso, pela “inobservância dos Temas 938 e 939, do Superior Tribunal de Justiça”, reputando-se indevido o desconto da corretagem (fls. 245). Portanto, a matéria foi enfrentada de forma clara, com base em precedentes desta Corte.

Ainda, quanto à taxa de fruição, o Tribunal estadual expressamente afastou sua exigibilidade, com fundamento em jurisprudência atual do STJ, citando o AgInt no AREsp n. 2.270.435/GO, no qual se assentou que, em se tratando de lote não edificado, “não há falar em enriquecimento ilícito” (fls. 247).

Desse modo, constata-se que todas as questões reputadas relevantes pela recorrente foram objeto de apreciação pelo acórdão recorrido, com fundamentação suficiente e coerente. A circunstância de o Tribunal ter adotado entendimento diverso daquele defendido pela parte não caracteriza omissão.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não há negativa de prestação jurisdicional quando o julgador, em decisão devidamente fundamentada, adota tese contrária à pretensão da parte, tratando-se, quando muito, de *error in iudicando*, e não de *error in procedendo*.

Assim, não tendo sido apontado qualquer vício de omissão, obscuridade ou contradição, não se conhece da alegada violação, pelo óbice da Súmula n. 284 do STF, que aplica-se por analogia.

II - Da alegada violação do art. 422 do Código Civil

A recorrente sustenta que a resistência do comprador em admitir a retenção da comissão de corretagem configuraria violação da boa-fé objetiva, à luz da vedação ao *venire contra factum proprium*, porquanto o recorrido teria aderido previamente às cláusulas contratuais e, em momento posterior, passado a impugná-las, buscando indevida restituição integral dos valores pagos.

Todavia, a insurgência não comporta conhecimento. Com efeito, a parte recorrente limita-se a imputar ao recorrido comportamento supostamente contrário à boa-fé objetiva, sem, contudo, demonstrar de que modo o acórdão recorrido teria vulnerado norma federal específica que consagre tal princípio. Em outras palavras, a argumentação dirige-se à conduta da parte adversa, mas não estabelece correlação lógica e jurídica entre o conteúdo decisório do acórdão impugnado e o dispositivo de lei federal indicado como violado, deixando de explicitar qual comando normativo teria sido contrariado e por qual razão.

Configura-se, assim, deficiência de fundamentação recursal, na medida em que a recorrente não desenvolve tese jurídica apta a infirmar o fundamento adotado pela Corte de origem, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia, segundo a qual é inadmissível o recurso cuja motivação é genérica ou dissociada da decisão recorrida.

Além disso, a Corte estadual afastou a restituição da comissão de corretagem com fundamento na interpretação do contrato celebrado entre as partes, consignando expressamente que o ajuste “não cuidou de atribuir ao comprador o custeio dessa despesa, sendo, ao contrário, expresso quanto à realização dos encargos pela vendedora”. A partir dessa premissa fática, concluiu pela

inobservância dos Temas n. 938 e 939 do Superior Tribunal de Justiça e, por conseguinte, pela indevida retenção da verba de corretagem.

Cumpre destacar, ainda, que, conforme a jurisprudência desta Corte, consolidada no Tema n. 938, a transferência da comissão de corretagem ao adquirente somente é admitida quando houver informação prévia, clara e destacada acerca da obrigação. No caso concreto, o Tribunal de origem, com base na análise do instrumento contratual, afirmou inexistir previsão expressa nesse sentido (fls. 245), premissa que não pode ser revista na via especial, por demandar reexame do conteúdo contratual e do conjunto fático-probatório dos autos.

Incidem, portanto, simultaneamente, o óbice da Súmula n. 284 do STF, por deficiência de fundamentação, e os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, o que impede o conhecimento da insurgência recursal nesse ponto.

III - Da alegada violação dos arts. 927, III, c/c 1.040 do Código de Processo Civil

A recorrente sustenta, em síntese, que o Tribunal de origem deixou de observar a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e os precedentes obrigatórios aplicáveis à matéria, especialmente no que se refere à aplicação da Lei n. 13.786/2018 e à possibilidade de retenção da comissão de corretagem, afirmando que o acórdão recorrido teria desconsiderado entendimento pacificado desta Corte sobre distrato imobiliário e corretagem.

Todavia, as alegações não merecem acolhida.

Com efeito, a recorrente limita-se a invocar, de forma genérica, os arts. 927, III, e 1.040 do CPC, sem indicar, de modo claro e específico, qual precedente qualificado do Superior Tribunal de Justiça teria sido desrespeitado, tampouco demonstrar em que medida a *ratio decidendi* desse suposto precedente obrigatório colidiria com os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido. Não há, portanto, a necessária correlação entre o dispositivo legal apontado como violado e a

conclusão adotada pela Corte estadual, o que inviabiliza a compreensão da controvérsia federal deduzida.

No caso, o Tribunal de origem decidiu a controvérsia a partir de fundamentos próprios, extraídos da interpretação do contrato e da legislação aplicável, consignando que "o contrato não cuidou de atribuir ao comprador o custeio [da corretagem], sendo, ao contrário, expresso quanto à realização dos encargos pela vendedora", e que, nessa perspectiva, não se verificou a observância dos Temas n. 938 e 939 do Superior Tribunal de Justiça, reputando indevido o desconto da comissão de corretagem.

Do mesmo modo, ao tratar da retenção de valores, afirmou existir “manifesta incongruência legal de tratamento à mesma hipótese fática”, aplicando, na diretriz do art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, o percentual de retenção que melhor atende aos interesses do consumidor, fixado em 10% sobre os valores pagos.

Diante desse contexto, a recorrente não demonstra que o acórdão recorrido tenha deixado de observar precedente obrigatório desta Corte, mas apenas manifesta inconformismo com a solução adotada, sem individualizar o comando vinculante supostamente violado nem explicitar o modo pelo qual os arts. 927, III, e 1.040 do CPC teriam sido contrariados.

Tal deficiência de fundamentação atrai a incidência da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia, segundo a qual é inadmissível o recurso quando a deficiência na sua fundamentação não permite a exata compreensão da controvérsia.

Assim, as alegações da recorrente quanto à suposta violação dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC não se mostram aptas a infirmar o acórdão recorrido, impondo-se o não conhecimento do recurso especial nesse ponto, em razão da deficiência de fundamentação.

IV - Da alegada violação do art. 32-A, § 1º, § 2º, II, IV, V, da Lei n. 6.766/1979 , introduzido pela Lei n. 13.786/2018

Cumpra analisar, separadamente, os incisos indicados, considerando-se que o contrato foi celebrado na vigência do novo regime legal.

IV.1 - Do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979

A recorrente sustenta que, em resolução contratual por fato imputado ao adquirente, em contrato de loteamento submetido ao novo regime legal, deveria incidir o critério expresso quanto à cláusula penal e despesas administrativas, limitado a 10% sobre o valor atualizado do contrato, conforme o art. 32-A, II. Afirma que o acórdão, ao afastar esse comando e manter retenção de 10% apenas sobre os valores pagos, negou vigência à norma federal específica.

Razão lhe assiste.

O Tribunal de origem reconheceu a regência da Lei n. 13.786/2018, mas afastou o critério legal dos loteamentos invocando “manifesta incongruência legal de tratamento à mesma hipótese fática” e, com base no art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, adotou parâmetro “até 25% da quantia paga”, preservando, ao final, retenção de 10% sobre os valores pagos (fls. 243-244).

Contudo, tal raciocínio não se sustenta no caso concreto, pois o acórdão não individualiza por que a disciplina específica dos loteamentos (art. 32-A, II) seria incongruente a ponto de ser substituída por critério diverso, extraído de construção geral mais favorável ao consumidor. A invocação genérica de incongruência, sem demonstração de incompatibilidade concreta do comando normativo com a hipótese julgada, não autoriza afastar regra federal expressa, sob pena de esvaziar o regime jurídico instituído pela Lei n. 13.786/2018 para contratos celebrados após sua vigência.

Ao substituir o critério legal do art. 32-A, II por solução diversa fundada apenas na “diversidade de tratamento” da Lei n. 13.786/2018 e na aplicação

abstrata do art. 47 do CDC, a Corte local afastou norma federal específica, em ofensa ao art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 (fls. 243-244).

Impõe-se, portanto, reconhecer a violação suscitada, por inobservância do parâmetro legal próprio dos loteamentos vigente à época da contratação.

IV.2 - Do art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979 (corretagem)

A insurgência não comporta conhecimento. O acórdão fixou premissa decisiva por interpretação do contrato, registrando que o ajuste “não cuidou de atribuir ao comprador o custeio dessa despesa, sendo, ao contrário, expresso quanto à realização dos encargos pela vendedora” (fls. 245), reputando indevido o desconto. A pretensão de aplicar o art. 32-A, V para permitir retenção da corretagem exigiria reexame do conteúdo contratual e das premissas fáticas, vedado em recurso especial, à luz das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV.3 - Do art. 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979 (tributos e despesas)

Falta interesse recursal. O acórdão assentou que a sentença já havia determinado o desconto/pagamento de tributos e taxas incidentes no período de posse, concluindo pela ausência de utilidade na reforma pretendida. Inexistindo sucumbência, não se conhece do recurso especial nesse ponto.

Em suma, conhece-se do recurso especial para reconhecer a violação do art. 32 -A, II, da Lei n. 6.766/1979, na redação da Lei n. 13.786/2018, e não se conhece da insurgência quanto ao art. 32-A, V, em face dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, e quanto ao art. 32-A, IV, por ausência de interesse recursal, nos termos acima.

V - Do alegado dissídio jurisprudencial

No que se refere à alegada divergência jurisprudencial, o recurso especial não comporta conhecimento.

A recorrente invoca dissídio pretoriano com fundamento na alínea *c* do permissivo constitucional, porém não observa os requisitos formais indispensáveis

à sua demonstração. Com efeito, limita-se a transcrever ementas e trechos isolados de julgados desta Corte, sem proceder ao necessário cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados, deixando de evidenciar a identidade fática entre os casos confrontados e a oposição concreta entre as teses jurídicas adotadas.

Nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, incumbe ao recorrente demonstrar, de forma analítica, a similitude fática entre os julgados e a divergência na interpretação do mesmo dispositivo de lei federal, ônus do qual não se desincumbiu. A mera colação de precedentes, desacompanhada da exposição circunstanciada das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não é suficiente para caracterizar o dissídio jurisprudencial.

Além disso, a recorrente não aponta, com precisão, qual dispositivo de lei federal teria recebido interpretação divergente nos julgados paradigmas, nem demonstra em que consistiria a divergência interpretativa, restringindo-se a afirmar, em termos genéricos, que o acórdão recorrido estaria em desacordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Dessa forma, ausente a demonstração formal e analítica da divergência jurisprudencial, nos moldes exigidos pela legislação processual e pelo Regimento Interno desta Corte, impõe-se o não conhecimento do recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial em parte e, nessa extensão, dou-lhe provimento para reconhecer a violação do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, com a redação dada pela Lei n. 13.786/2018, determinando**

que a instância ordinária observe o critério ali previsto na apuração dos valores a serem eventualmente restituídos ao adquirente, nos termos da presente fundamentação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.121.225 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0028280-7

Número de Origem:
10317600220228260576

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

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 : EMAIS URBANISMO MIRASSOL 201 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

RECORRIDO : ILTON CARLOS ZUANAZZI

ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 15 de junho de 2026