SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2123437 - RJ (2024/0042068-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
AGRAVANTE	:	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
		GUILHERME ABRANTES ESPEZIM - RJ255760
		MATEUS DE SOUZA BIZERRA - RJ272208
AGRAVADO	:	LUIZ RENATO VIANNA DE OLIVEIRA CASTRO
AGRAVADO	:	MICHELLE FERNANDES ALVES
ADVOGADOS	:	ALLAN MARCOS MACHADO FERREIRA - RJ167237
		RICARDO COELHO DE ARAUJO - RJ180239
		DIMÍTRIA TEIXEIRA DE MELLO - RJ200841
		YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201
		JULIANA LUIZA DOS SANTOS - RJ221761
		ETIENNE SERRAVALLE DE SOUZA LIMA - RJ185613

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL. INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. *HOLDING* INTEGRANTE DO GRUPO ECONÔMICO E DA CADEIA DE FORNECIMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE VALORES FIXADO EM 10%. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INVIABILIDADE EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. O Tribunal de origem, soberano na análise do contexto fático-probatório da demanda, reconheceu a legitimidade passiva *ad causam* da *holding* construtora corré com esteio na sua participação direta na cadeia de fornecimento e na estreita relação com a incorporadora de propósito específico no desenvolvimento do empreendimento imobiliário. Desconstituir tal premissa para acolher a tese de ilegitimidade atrai o óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, nas hipóteses de resilição de contrato de promessa de compra e

Documento eletrônico VDA59639941 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:41:16
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: d8650a71-9165-480c-926b-00f83f905dc8

venda por iniciativa ou desistência unilateral do comprador, é lícita a retenção pelo vendedor de um percentual flutuante entre 10% e 25% dos valores pagos, a ser arbitrado conforme as peculiaridades do caso concreto.
3. Fixado o percentual de retenção em 10% com amparo nos elementos de convicção dos autos pelas instâncias ordinárias, a pretensão de majoração para o patamar máximo de 25% demanda nova incursão sobre as premissas fático-probatórias e análise de cláusulas contratuais, o que encontra veto nas Súmulas n. 5 e 7/STJ, além de atrair a aplicação da Súmula n. 83/STJ por estar o acórdão recorrido em harmonia com a orientação desta Corte Superior. Agravo interno conhecido e, no mérito, improvido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59639941 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:41:16
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: d8650a71-9165-480c-926b-00f83f905dc8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2123437 - RJ (2024/0042068-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
AGRAVANTE	:	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
		GUILHERME ABRANTES ESPEZIM - RJ255760
		MATEUS DE SOUZA BIZERRA - RJ272208
AGRAVADO	:	LUIZ RENATO VIANNA DE OLIVEIRA CASTRO
AGRAVADO	:	MICHELLE FERNANDES ALVES
ADVOGADOS	:	ALLAN MARCOS MACHADO FERREIRA - RJ167237
		RICARDO COELHO DE ARAUJO - RJ180239
		DIMÍTRIA TEIXEIRA DE MELLO - RJ200841
		YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201
		JULIANA LUIZA DOS SANTOS - RJ221761
		ETIENNE SERRAVALLE DE SOUZA LIMA - RJ185613

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL. INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. *HOLDING* INTEGRANTE DO GRUPO ECONÔMICO E DA CADEIA DE FORNECIMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE VALORES FIXADO EM 10%. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INVIABILIDADE EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. O Tribunal de origem, soberano na análise do contexto fático-probatório da demanda, reconheceu a legitimidade passiva *ad causam* da *holding* construtora corré com esteio na sua participação direta na cadeia de fornecimento e na estreita relação com a incorporadora de propósito específico no desenvolvimento do empreendimento imobiliário. Desconstituir tal premissa para acolher a tese de ilegitimidade atrai o óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, nas hipóteses de resilição de contrato de promessa de compra e

Documento eletrônico VDA58955554 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:39
Código de Controle do Documento: cae147ac-f3cc-4a83-99ce-21e7192b5896

venda por iniciativa ou desistência unilateral do comprador, é lícita a retenção pelo vendedor de um percentual flutuante entre 10% e 25% dos valores pagos, a ser arbitrado conforme as peculiaridades do caso concreto.
3. Fixado o percentual de retenção em 10% com amparo nos elementos de convicção dos autos pelas instâncias ordinárias, a pretensão de majoração para o patamar máximo de 25% demanda nova incursão sobre as premissas fático-probatórias e análise de cláusulas contratuais, o que encontra veto nas Súmulas n. 5 e 7/STJ, além de atrair a aplicação da Súmula n. 83/STJ por estar o acórdão recorrido em harmonia com a orientação desta Corte Superior. Agravo interno conhecido e, no mérito, improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com fundamento no art. 1.021 do Código de Processo Civil, contra a decisão monocrática de minha lavra, acostada às fls. 1.184-1.191, que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

A referida decisão monocrática, ora agravada, foi proferida nos seguintes termos: assentou-se a inviabilidade do conhecimento da insurgência quanto à impossibilidade de desconsideração da personalidade jurídica e de inclusão da empresa CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. no polo passivo da demanda, ante a ocorrência de inovação recursal e a consequente ausência de prequestionamento da matéria na instância originária, atraindo a incidência das Súmulas n. 282/STF, 356/STF e 211/STJ.

No mérito, consignou-se que a modificação do percentual de retenção de valores — fixado pelo Tribunal de origem em 10% (dez por cento) — demandaria o reexame do acervo fático-probatório, atraindo o óbice da Súmula n. 7/STJ. Ademais, aplicou-se o óbice da Súmula n. 83/STJ por estar o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior. Por fim, determinou-se a majoração dos honorários advocatícios para 12% (doze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Em suas razões recursais (fls. 1.195-1.203), as agravantes sustentam a necessidade de reforma do *decisum*, asseverando que as apontadas violações dos preceitos normativos foram devidamente abordadas pelo acórdão recorrido, de modo a afastar a incidência das Súmulas n. 211/STJ, 282/STF e 356/STF. Argumentam a existência de equívoco processual na inclusão da empresa CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. no polo passivo da lide, asseverando ter ocorrido a antecipação

Documento eletrônico VDA58955554 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:39
Código de Controle do Documento: cae147ac-f3cc-4a83-99ce-21e7192b5896

imotivada da desconsideração da personalidade jurídica para a fase de conhecimento, com violação do art. 134 do Código de Processo Civil e do art. 50 do Código Civil.

Defendem a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ, sob o argumento de que a reforma do julgado dispensa o reexame de matéria fático-probatória, limitando-se à aplicação literal da legislação vigente quanto à observância da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade e à inaplicabilidade da Súmula n. 543/STJ aos casos de desistência unilateral. Postulam a majoração do percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, com amparo em entendimento consolidado da Segunda Seção. Pugnam, outrossim, pelo afastamento da Súmula n. 83/STJ diante da demonstração de divergência jurisprudencial.

Ao final, requerem a reconsideração da decisão agravada ou a submissão do presente recurso ao julgamento colegiado, para que seja provido o agravo interno, conhecido o agravo em recurso especial e dado provimento ao recurso especial interposto.

Os agravados, LUIZ RENATO VIANNA DE OLIVEIRA CASTRO e MICHELLE FERNANDES ALVES, apresentaram contraminuta (fls. 1.211-1.216), argumentando, em síntese, que as recorrentes não impugnaram especificamente os fundamentos da decisão monocrática, limitando-se a reiterar as razões do recurso especial. Afirmam que o acórdão de origem resolveu a lide em plena consonância com a jurisprudência desta Corte, de modo que a pretensão de elevar o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) exige incursão sobre fatos e circunstâncias concretas, atraindo os óbices das Súmulas n. 211, 7 e 83/STJ, bem como das Súmulas n. 282 e 356/ STF. Ao final, postulam o desprovimento do agravo interno, com a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil e a majoração dos honorários advocatícios recursais.

VOTO

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

O agravo interno é cabível, tempestivo e preenche os demais pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

Contudo, a irresignação não merece prosperar. Os argumentos expendidos pela agravante são insuficientes para infirmar os fundamentos da decisão monocrática atacada, a qual deve ser mantida por suas próprias e jurídicas razões.

A controvérsia em debate consiste em definir a subsistência dos óbices das Súmulas n. 7 e 83/STJ quanto ao reconhecimento da legitimidade passiva da empresa controladora e à fixação do percentual de retenção de valores em 10% (dez por cento) decorrente de resilição contratual por iniciativa dos promitentes compradores.

Documento eletrônico VDA58955554 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:39
Código de Controle do Documento: cae147ac-f3cc-4a83-99ce-21e7192b5896

As agravantes empreendem considerável esforço argumentativo para tentar convencer de que a lide versa sobre matéria exclusivamente de direito – se a inclusão de construtora *holding* no polo passivo configura desconsideração da personalidade jurídica antecipada com ofensa ao artigo 50 do Código Civil e ao artigo 134 do Código de Processo Civil, e se o percentual de retenção deve ser majorado para 25% (vinte e cinco por cento) nos casos de resilição unilateral de promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente.

A tese, contudo, não se sustenta. O Tribunal de origem, ao julgar o recurso de apelação e os subsequentes embargos de declaração, firmou seu convencimento com base nas premissas extraídas da análise do contrato e das circunstâncias da causa: a de que a empresa CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. possui legitimidade passiva por integrar a cadeia de fornecimento e o grupo econômico do empreendimento imobiliário, e a de que, diante da resilição contratual por iniciativa dos adquirentes e sem culpa das construtoras, o percentual de retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos revela-se adequado e proporcional para indenizar o vendedor pelas despesas administrativas.

A pretensão das agravantes, ao postularem a reforma desse julgado sob a alegação de que a inclusão da sócia holding demandaria incidente de desconsideração da personalidade jurídica ou de que o patamar de retenção deveria obedecer rigidamente ao percentual de 25% (vinte e cinco por cento), colide frontalmente com a vedação ao reexame dessas premissas. Para se chegar a uma conclusão diversa daquela alcançada pela instância ordinária — ou seja, para afastar a legitimidade da construtora ou para rever o percentual de retenção arbitrado —, seria indispensável uma nova e aprofundada incursão no arcabouço fático-probatório, providências vedadas pela Súmula n. 7/STJ.

O Tribunal de origem, soberano na análise do contexto fático, rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva ao assentar a responsabilidade solidária das rés com base na cadeia de fornecimento e na estreita relação entre a incorporadora de propósito específico e a holding construtora no desenvolvimento do empreendimento imobiliário.

A respeito do tema, a jurisprudência desta Corte Superior orienta-se no sentido de que é inviável a intervenção na instância especial para revisão da legitimidade das empresas integrantes do grupo econômico, por demandar a incursão sobre os fatos da causa e as cláusulas do negócio jurídico. Nesse sentido, confira-se precedente desta Corte em caso análogo:

> DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA

Documento eletrônico VDA58955554 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:39
Código de Controle do Documento: cae147ac-f3cc-4a83-99ce-21e7192b5896

> N. 7/STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA N. 543/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA N. 83/STJ. DANO MORAL. ATRASO EXCESSIVO. REVISÃO DO QUANTUM. SÚMULA N. 7/STJ.
> **1. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, reconheceu a legitimidade passiva e a responsabilidade solidária das agravantes com fundamento na participação destas na cadeia de fornecimento e no grupo econômico.**
> **A alteração de tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.**
> 2. Nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa exclusiva do promitente vendedor, deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas, nos termos da Súmula n. 543/STJ.
> 3. O descumprimento do prazo para a entrega do imóvel enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes, sendo o prejuízo do promitente comprador presumido. Incidência da Súmula n. 83/STJ.
> 4. O atraso excessivo na entrega da unidade imobiliária - no caso, superior a 9 anos - ultrapassa o mero descumprimento contratual e justifica a condenação por danos morais.
> 5. A revisão do montante fixado a título de danos morais é inviável em recurso especial quando o valor não se mostra irrisório ou exorbitante, ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.
> Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.651.116/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026, grifo meu.)

No que tange à invocação do entendimento firmado pela Segunda Seção no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP — sob o argumento de que deveria prevalecer o percentual fixo de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção como padrão para os contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018 —, a insurgência carece de amparo jurídico.

Este Superior Tribunal consolidou o entendimento de que o percentual de retenção nas hipóteses de resilição contratual por iniciativa do comprador pode flutuar de forma razoável entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, a depender das circunstâncias de cada caso concreto.

A fixação no patamar mínimo pelo Tribunal local, amparada nos elementos de convicção dos autos, não destoa da orientação desta Corte, mas reflete a aplicação de margem discricionária permitida pela jurisprudência, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Documento eletrônico VDA58955554 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:39
Código de Controle do Documento: cae147ac-f3cc-4a83-99ce-21e7192b5896

A pretensão de aplicar de forma rígida ou automática o patamar máximo de 25% (vinte e cinco por cento) a uma relação que as instâncias ordinárias definiram como adequadamente recomposta com a retenção de 10% (dez por cento) esbarra, ainda, na necessidade de reexame da extensão dos prejuízos operacionais, atraindo os óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Desconstituir as premissas fáticas assentadas pelo juízo de origem para chancelar a majoração da retenção ou para afastar a responsabilidade solidária reconhecida na origem exigiria, inevitavelmente, o reexame minucioso do acervo documental e das cláusulas contratuais, providência que encontra óbice nos enunciados sumulares citados. Nesse sentido, já me posicionei:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RESCISÃO CONTRATUAL EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. LEI DO DISTRATO. CONTROLE DE ABUSIVIDADE À LUZ DO CDC. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% SOBRE VALORES PAGOS. DECISÃO MANTIDA.
> I. CASO EM EXAME
> 1. O recurso. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 83 e 7 do STJ.
> 2. Fato relevante. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos, relativa a contrato de compromisso de compra e venda de lote, em que o acórdão estadual afastou a incidência direta de cláusulas contratuais e da Lei nº 13.786/2018 por abusividade, com fundamento no art. 51, IV, do CDC, e manteve o afastamento da taxa de fruição por se tratar de lote sem comprovação de edificação.
> 3. As decisões anteriores. Embargos de declaração rejeitados no Tribunal de origem.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 4. A questão em discussão consiste em aferir: (i) se houve negativa de prestação jurisdicional, à luz do art. 1.022, II, do CPC, por suposta omissão quanto à incidência do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979 e do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964 (Lei do Distrato); e (ii) se, em contrato celebrado após a vigência da Lei n. 13.786/2018, a cláusula penal e as retenções previstas, ainda que dentro dos limites legais e reproduzindo comando normativo, podem ser reputadas abusivas à luz do CDC, definindo-se a base de cálculo e o percentual de retenção aplicáveis.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 5. Não configurada negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal de origem enfrentou, de modo claro e suficiente, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que contrariamente à pretensão da agravante, inexistindo violação ao art. 1.022, II, do CPC.
> 6. O livre convencimento motivado autoriza o julgador a apreciar fatos e provas e a aplicar o direito cabível, não

Documento eletrônico VDA58955554 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:39
Código de Controle do Documento: cae147ac-f3cc-4a83-99ce-21e7192b5896

> implicando omissão o não acolhimento das teses recursais quando os fundamentos decisórios abarcam os pontos relevantes.
> **7. A jurisprudência desta Corte compatibiliza a Lei nº 13.786/2018 com o CDC, admitindo o controle judicial de cláusulas penais e retenções manifestamente excessivas em relações de consumo; em hipóteses de rescisão por iniciativa ou culpa do adquirente, o percentual de retenção se fixa, em regra, entre 10% e 25% sobre o montante efetivamente pago, e não sobre o valor total atualizado do contrato.**
> **8. A pretensão recursal demanda reexame de provas e de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ); estando o acórdão recorrido em consonância com a orientação consolidada desta Corte, incide a Súmula 83/STJ.**
> 9. Ausentes elementos novos aptos a infirmar a decisão agravada, impõe-se sua manutenção integral.
> IV. DISPOSITIVO
> Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 3.009.918/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026, grifo meu.)

Portanto, o acórdão recorrido está solidamente ancorado em fundamentos de fato e em harmonia com a jurisprudência dominante deste Tribunal, tornando inviável a revisão na via do recurso especial. A decisão agravada, ao aplicar os óbices das Súmulas n. 7 e 83/STJ, agiu em estrita conformidade com a pacífica e reiterada jurisprudência desta Corte de Uniformização.

Desse modo, não havendo argumentos novos e consistentes capazes de alterar o panorama jurídico delineado, a manutenção da decisão agravada é medida que se impõe.

Ante o exposto, conheço do agravo interno e, no mérito, nego-lhe provimento.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58955554 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:39
Código de Controle do Documento: cae147ac-f3cc-4a83-99ce-21e7192b5896

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.123.437 / RJ

Número Registro: 2024/0042068-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00369410620178190209 202325125510

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
RECORRENTE	: CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	: ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
	GUILHERME ABRANTES ESPEZIM - RJ255760
	MATEUS DE SOUZA BIZERRA - RJ272208
RECORRIDO	: LUIZ RENATO VIANNA DE OLIVEIRA CASTRO
RECORRIDO	: MICHELLE FERNANDES ALVES
ADVOGADOS	: ALLAN MARCOS MACHADO FERREIRA - RJ167237
	RICARDO COELHO DE ARAUJO - RJ180239
	DIMÍTRIA TEIXEIRA DE MELLO - RJ200841
	YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201
	JULIANA LUIZA DOS SANTOS - RJ221761
	ETIENNE SERRAVALLE DE SOUZA LIMA - RJ185613

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

Documento eletrônico VDA59611358 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:03:47
Código de Controle do Documento: e8f46d93-5182-4126-8ec8-125f8974e61b

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
AGRAVANTE	: CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	: ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
	GUILHERME ABRANTES ESPEZIM - RJ255760
	MATEUS DE SOUZA BIZERRA - RJ272208
AGRAVADO	: LUIZ RENATO VIANNA DE OLIVEIRA CASTRO
AGRAVADO	: MICHELLE FERNANDES ALVES
ADVOGADOS	: ALLAN MARCOS MACHADO FERREIRA - RJ167237
	RICARDO COELHO DE ARAUJO - RJ180239
	DIMÍTRIA TEIXEIRA DE MELLO - RJ200841
	YAN LUCAS DOS SANTOS SILVA - RJ241201
	JULIANA LUIZA DOS SANTOS - RJ221761
	ETIENNE SERRAVALLE DE SOUZA LIMA - RJ185613

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59611358 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:03:47
Código de Controle do Documento: e8f46d93-5182-4126-8ec8-125f8974e61b