



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2585808 - SC(2024/0078863-1)

**RELATOR** : MINISTRO RAUL ARAÚJO  
**AGRAVANTE** : TARCÍSO VIDAL LOHN  
**AGRAVANTE** : MARIA DE LOURDES ABREU LOHN  
**ADVOGADOS** : RODRIGO DE ASSIS HORN - SC019600  
FABIO KUNZ DA SILVEIRA - SC023100  
LUIZ FERNANDO GONÇALVES PETRI - SC009402  
HELIO DE MELO MOSIMANN - SC016105  
RAFAEL DE ASSIS HORN - SC012003  
**AGRAVADO** : FORMACCO EMPREENDIMENTOS LTDA.  
**OUTRO NOME** : FORMACCO CEZARIUM EDIFICAÇÕES LTDA  
**ADVOGADOS** : WALTOIR MENEGOTTO - SC003058  
JULIANO CAPORAL MENEGOTTO - SC021555  
GIOVANA CAPORAL MENEGOTTO - SC033600  
RAPHAEL ATHERINO DOS SANTOS - SC019330  
DANIELA CAPORAL MENEGOTTO - SC008366  
RODRIGO MEDEIROS MENEGOTTO - SC042935

### EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR/CESSIONÁRIO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. RETENÇÃO CONTRATUAL. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. NÃO OCORRÊNCIA. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO NA AÇÃO DE RESTITUIÇÃO. TEMA CONTRATUAL. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não ocorre violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão adota fundamentação suficiente para a resolução integral da controvérsia, não se confundindo o julgamento desfavorável à parte com omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

2. A determinação de retenção do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o montante a ser restituído não configura julgamento *extra petita*, por se tratar de decorrência lógica da resolução do contrato por culpa dos cessionários/promitentes-compradores, além de estar prevista expressamente em cláusula contratual. A análise do entendimento adotado na origem demanda o reexame de matéria fática, probatória e de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de Recurso Especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. O termo inicial dos juros de mora para a restituição de valores, decorrente de resolução de contrato de compra e venda por culpa do comprador, incide a partir da citação na ação condenatória de restituição, por força do art. 405 do Código Civil, notadamente quando a ação de rescisão precedente submeteu a discussão da devolução à via autônoma.
4. O entendimento de que a correção monetária deve incidir desde o efetivo desembolso e os juros de mora desde a citação está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior (Súmula 83/STJ).
5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do Recurso Especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2585808 - SC(2024/0078863-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : TARCÍSO VIDAL LOHN  
**AGRAVANTE** : MARIA DE LOURDES ABREU LOHN  
**ADVOGADOS** : RODRIGO DE ASSIS HORN - SC019600  
FABIO KUNZ DA SILVEIRA - SC023100  
LUIZ FERNANDO GONÇALVES PETRI - SC009402  
HELIO DE MELO MOSIMANN - SC016105  
RAFAEL DE ASSIS HORN - SC012003  
**AGRAVADO** : FORMACCO EMPREENDIMENTOS LTDA.  
**OUTRO NOME** : FORMACCO CEZARIUM EDIFICAÇÕES LTDA  
**ADVOGADOS** : WALTOIR MENEGOTTO - SC003058  
JULIANO CAPORAL MENEGOTTO - SC021555  
GIOVANA CAPORAL MENEGOTTO - SC033600  
RAPHAEL ATHERINO DOS SANTOS - SC019330  
DANIELA CAPORAL MENEGOTTO - SC008366  
RODRIGO MEDEIROS MENEGOTTO - SC042935

### EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR/CESSIONÁRIO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. RETENÇÃO CONTRATUAL. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. NÃO OCORRÊNCIA. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO NA AÇÃO DE RESTITUIÇÃO. TEMA CONTRATUAL. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não ocorre violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão adota fundamentação suficiente para a resolução integral da controvérsia, não se confundindo o julgamento desfavorável à parte com omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

2. A determinação de retenção do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o montante a ser restituído não configura julgamento *extra petita*, por se tratar de decorrência lógica da resolução do contrato por culpa dos cessionários/promitentes-compradores, além de estar prevista expressamente em cláusula contratual. A análise do entendimento adotado na origem demanda o reexame de matéria fática, probatória e de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de Recurso Especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. O termo inicial dos juros de mora para a restituição de valores, decorrente de resolução de contrato de compra e venda por culpa do comprador, incide a partir da citação na ação condenatória de restituição, por força do art. 405 do Código Civil, notadamente quando a ação de rescisão precedente submeteu a discussão da devolução à via autônoma.

4. O entendimento de que a correção monetária deve incidir desde o efetivo desembolso e os juros de mora desde a citação está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior (Súmula 83/STJ).

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do Recurso Especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TARCISO VIDAL LOHN e OUTRA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado na alínea “a” do art. 105, inciso III, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça de Santa Catarina, assim ementado:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CONDENATÓRIA. AUTORES QUE VISAM A DEVOLUÇÃO, POR PARTE DA CONSTRUTORA, DE VALORES QUE TERIAM PAGO EM DECORRÊNCIA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POSTERIORMENTE RESCINDIDO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA QUE FORA OBJETO DE CESSÃO DE DIREITOS EM FAVOR DOS REQUERENTES. AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL PELA CONSTRUTORA EM FACE DOS ORA AUTORES, ANTE A INADIMPLÊNCIA DESTES. DECISÃO NAQUELA DEMANDA QUE RESCINDIU A AVENÇA E DETERMINOU QUE A DISCUSSÃO RELATIVA A EVENTUAIS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS DEVERIA SER REALIZADA EM DEMANDA PRÓPRIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DE AMBAS AS PARTES. RECURSO DA RÉ CONHECIDO APENAS EM PARTE, ANTE A INOVAÇÃO RECURSAL RELATIVA A DISCUSSÃO ACERCA DO REGIME CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE ALEGAÇÃO DA MATÉRIA EM PRIMEIRO GRAU DE JURISDIÇÃO. PRESCRIÇÃO. ALEGAÇÃO, POR PARTE DA REQUERIDA, DE APLICAÇÃO DO PRAZO TRIENAL (ART. 206, §3º, IV, DO CC/02). INSUBSISTÊNCIA. APLICAÇÃO DO PRAZO DECENAL À ESPÉCIE. PREFACIAL RECHAÇADA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. CONSTRUTORA REQUERIDA QUE AJUIZOU AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL, A QUAL FOI JULGADA PROCEDENTE, DE MODO QUE TORNOU-SE DEVEDORA DO MONTANTE PERCEBIDO DOS PROMITENTES-COMPRADORES. PRELIMINAR AFASTADA. MÉRITO. DESFAZIMENTO DA AVENÇA QUE CONDUZ À NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DE EVENTUAIS VALORES PAGOS. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. DISPENSABILIDADE DA COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DO CESSIONÁRIO AO CEDENTE, PORQUANTO ESTE TRANSFERIU TODOS OS DIREITOS E OBRIGAÇÕES REFERENTES AO CONTRATO PRIMITIVO, COM ANUÊNCIA DA CONSTRUTORA. SUB-ROGAÇÃO DOS CESSIONÁRIOS NO DIREITO À RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. NECESSIDADE, APENAS, DE AVERIGUAR SE HOUVE PAGAMENTO À CONSTRUTORA. PAGAMENTO DE PARTE DO MONTANTE DEMONSTRADO. QUITAÇÃO DA ÚLTIMA PARCELA, COM A CONFIRMAÇÃO DE RECEBIMENTO POR PARTE DA CONSTRUTORA, O QUE, POR EXPRESSA PREVISÃO LEGAL, PRESUME O PAGAMENTO DAS ANTERIORES (ART. 322, CC/02). PLANILHA DENOMINADA “ANÁLISE DOS PAGAMENTOS REALIZADOS” EMITIDA POR PARTE DA PRÓPRIA CONSTRUTORA. MENÇÃO, QUANDO DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL, AO INADIMPLETIMENTO DOS CESSIONÁRIOS APENAS EM RELAÇÃO AO FINANCIAMENTO, MAS NÃO*

*EM RELAÇÃO ÀS PARCELAS QUE SERIAM PAGAS DIRETAMENTE À REQUERIDA. PAGAMENTO DESTAS BEM DEMONSTRADO. NECESSIDADE DE DEVOLUÇÃO DO MONTANTE RECEBIDO, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VALOR A SER CALCULADO EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE, ENTRETANTO, DE RETENÇÃO DE 20% (VINTE POR CENTO), EM RAZÃO DA CULPA DOS CESSIONÁRIOS PELO DESFAZIMENTO DO PACTO. JUROS DE MORA A CONTAR DA CITAÇÃO. SENTENÇA MODIFICADA. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. RECURSO DA RÉ CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSO DOS AUTORES CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO..” (e-STJ, fl. 374)*

Os embargos de declaração opostos em face do acórdão de apelação foram rejeitados (e-STJ, fls. 430-434).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil, pois teria havido decisão extra petita ao se aplicar, de ofício, multa contratual de 20% a favor da recorrida, sem pedido expresso, em matéria que não seria de ordem pública.

(ii) art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois teria ocorrido omissão no acórdão dos embargos quanto à vedação de julgamento extra petita e à necessidade de pedido da parte para aplicação da multa contratual, impondo a anulação do julgado integrativo.

(iii) art. 405 do Código Civil, em conjunto com os arts. 219 do Código de Processo Civil de 1973 e 394 e 395 do Código Civil, pois o termo inicial dos juros de mora sobre a restituição de valores seria o escoamento do prazo da notificação extrajudicial feita pela recorrida; subsidiariamente, seria a data da citação na ação de rescisão contratual, já que a recorrida teria reconhecido desde então a obrigação de devolver valores e nada teria depositado.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 471-480).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

## **VOTO**

Extraí-se dos autos que, na origem, Tarciso Vidal Lohn e Maria de Lourdes Abreu Lohn alegam ter assumido, por cessão com anuência da construtora, a posição contratual de promitentes compradores de imóvel, e que, após a rescisão judicial do compromisso de compra e venda, a ré não restituiu os valores pagos, apesar de previsão contratual e de sua própria postulação pretérita nesse sentido. Propuseram ação condenatória para obter a devolução dos valores desembolsados, com correção e juros, sustentando o retorno ao *status quo ante* e apontando a constituição em mora da construtora desde o escoamento do prazo da notificação extrajudicial, ou, subsidiariamente, desde a citação na ação de rescisão.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a ré à restituição de Cr\$ 745.000.000,00, com atualização monetária desde 27/07/1993 e juros de mora a partir da citação, autorizada a compensação com crédito apurado em liquidação na ação de rescisão; afastou a prescrição, fixou sucumbência proporcional e, em embargos, corrigiu erro material para consignar o valor de Cr\$ 745.000.000,00 (e-STJ, fls. 164-166, 198-199 e 217).

No acórdão, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina conheceu do recurso da ré e negou-lhe provimento, e conheceu do recurso dos autores para dar-lhe parcial provimento, determinando a devolução dos valores pagos a serem apurados em liquidação, com correção desde cada desembolso e juros de mora a partir da citação, admitindo a retenção de 20% em razão da culpa dos cessionários pelo desfazimento do pacto; redistribuiu os ônus sucumbenciais e, em embargos de declaração opostos por ambas as partes, rejeitou-os por ausência dos vícios do art. 1.022 do CPC (e-STJ, fls. 374-375 e 430-434).

Preambularmente, no que concerne à tese de omissão apresentada pela recorrente, é importante esclarecer que os embargos de declaração possuem uma natureza específica e fundamentação vinculada, com o propósito de elucidar o verdadeiro significado de uma decisão que apresenta obscuridade, contradição, omissão ou erro material, conforme disposto no art. 1.022 do CPC, não tendo, portanto, caráter modificativo.

Ademais, a jurisprudência desta Corte é consolidada ao afirmar que, quando os fundamentos adotados são suficientes para justificar a conclusão da decisão, o julgador não está obrigado a refutar, individualmente, cada argumento apresentado pela parte.

Ainda consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

A propósito:

*“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA. 1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional. 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido.” (AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025.)*

Analisando os autos, observa-se que o aresto recorrido apresenta extensa fundamentação acerca das questões acima delimitadas, inexistindo, portanto, violação artigo 1.022 do CPC.

Em verdade, observa-se que o TJSC, quando do julgamento da apelação, manifestou-se sobre a questão suscitada pela recorrente, esclarecendo que:

*“No que diz respeito ao mérito, ambas as partes se insurgem contra a conclusão adotada em sentença.*

*A ré reiterou inexistir prova de pagamento à construtora, tampouco a menção ao valor que deveria ser restituído, de modo que entende ser incabível a sua condenação à devolução de qualquer valor.*

*Os autores, por sua vez, aduziram que a sentença reconheceu que eles "ressarciram" aos cedentes a totalidade daquilo que estes desembolsaram à construtora, mas de forma antagônica condenou a construtora à devolução aos autores apenas da entrada que estes teriam "ressarcido" aos cedentes.*

*Sustentaram, em síntese, que a relação entre cedentes e cessionários não interfere na obrigação de a construtora ressarcir aquilo que foi recebido, independente de quem efetuou o pagamento. Alegaram que, embora inexistia prova documental do pagamento aos cedentes, não restou possibilitada a realização sequer de oitiva da testemunhas, razão pela qual, subsidiariamente, requereram o reconhecimento do cerceamento de defesa.*

*Pois bem.*

*Razão, de fato, assiste aos autores, devendo a sentença ser modificada.*

*Inicialmente, há que se pontuar que, desfeita a avença nos autos n. 023.94.014249-0, é necessário o retorno das partes ao status quo ante, com todos os consectários que essa operação determina, tanto para a promitente vendedora, como para os promitentes compradores.*

*No caso vertente, o que mais importa averiguar é o alcance das consequências advindas da rescisão contratual para as partes, considerando, em especial, o fato de que os autores não eram, originariamente, os promitentes compradores do imóvel negociado, antes sim assumiram a posição contratual dos adquirentes originários mediante instrumento de cessão.*

*Nesse ponto, cabe destacar que a cessão de posição contratual é, no mais das vezes, um contrato complexo, em que o cessionário assume obrigações tanto em relação ao cedente como em relação ao cedido. Dito de outra forma, e utilizando os termos adequados à realidade do instrumento firmado entre as partes, os autores (cessionários) pactuaram obrigações com os compradores originários (cedentes), e também com a cedida (a construtora ré).*

*Afirma-se isso porque o instrumento de cessão não é, via de regra, contrato gratuito, mas oneroso. Em razão disso, o cessionário remunera o cedente pela "compra" da posição contratual por ele ocupada, e, com isso, assume as obrigações que o cedente possuía com o cedido.*

*Na espécie, vê-se que os autores obrigaram-se ao pagamento de Cr\$ 1.788.000.000,00 (um bilhão e setecentos e oitenta e oito milhões de cruzeiros) em benefício dos cedentes Rafael Blanco Muniz e Maria Helena Muniz para adquirir, destes, a posição em que eles figuravam no contrato originário firmado com a ré. Esses valores seriam pagos mediante uma primeira parcela de Cr\$ 745.000.000,00 (setecentos e quarenta e cinco milhões de cruzeiros), cuja quitação foi dada no próprio instrumento de cessão (item "a" da cláusula terceira do contrato de cessão; evento 1, anexo 5, p. 3), mais diversas notas promissórias para a quitação do saldo remanescente relativo à cessão (item "b" da cláusula mencionada acima).*

*Por outro lado, os autores também se obrigaram a assumir a dívida oriunda do contrato originário, que os cedentes possuíam perante a ré. Nesse particular, comprometeram-se ao pagamento de Cr\$ 2.112.077.583,22 (dois bilhões cento e doze milhões setenta e sete mil quinhentos e oitenta e três cruzeiros e vinte e dois centavos) mediante financiamento à construtora (item "d" da mesma cláusula acima), além de Cr\$ 521.500.000,00 (quinhentos e vinte e um milhões e quinhentos mil cruzeiros) "até o final da construção do empreendimento", também em favor da construtora (item "e" da mesma cláusula). Registre-se que isso é dito de forma clara e expressa no ajuste, o qual vem anotado com a informação de que "Os valores constantes nos itens 'c' e 'd' são devidos à anuente" (evento 1, anexo 5, p. 4, rodapé).*

*Ou seja, no mesmo contrato de cessão, foram pactuadas duas relações jurídicas distintas: uma dos cessionários (autores) com os cedentes; outra dos cessionários (autores) com a incorporadora (ré). Embora essas relações tenham elementos de contato entre si – como não poderia ser diferente –, elas devem ser analisadas de forma independente, pois as obrigações dos cessionários perante os cedentes não interferem na relação daqueles com a construtora. Igualmente, as obrigações dos cessionários com a construtora não podem interferir na relação daqueles com os cedentes.*

*Estabelecidas essas premissas, fica claro que os autores assumiram a posição contratual dos cedentes no compromisso de compra e venda (evento 1, anexos 3-4), em razão do contrato de cessão de direitos n. 068/93 (evento 1, anexo 5), assinado em 27.07.1993, o qual contou com a anuência da construtora requerida. A cláusula primeira do contrato de cessão é clara em dispor que "os cedentes cedem e transferem os direitos e obrigações do imóvel designado por um apartamento de n. 101, localizado no Bloco B-2 do Ed. Res. Marbella".*

*[...]*

*Por tudo o que foi exposto, então, é que entendo que restou demonstrado o pagamento das parcelas relativas ao imóvel, representadas pela planilha denominada "análise dos pagamentos realizados" (evento 18, anexo 27), cujo montante deve ser restituído aos autores, sob pena de enriquecimento sem causa da construtora.*

*No entanto, porque incontroverso que o pacto foi desfeito por culpa dos cessionários/promitentes compradores, à construtora é devida a retenção de parte dos valores a serem devolvidos a estes e, à luz do que foi estipulado entre as partes (cláusula 25, evento 1, anexo 4, p. 5), deve haver a retenção de 20% (vinte por cento) do montante a ser restituído.*

*Assim, a sentença deve ser modificada para que o pleito seja parcialmente acolhido, a fim de condenar a ré à devolução dos valores pagos relativamente ao contrato mencionado, o qual deve, com base na planilha do evento 18, anexo 27, ser liquidado em fase própria, possibilitada a retenção por esta do percentual de 20% (vinte por cento).*

*No mais, em que pese a insurgência de ambas as partes, os juros de mora devem incidir desde a citação na presente demanda, por força do art. 405 do CC/02, visto se tratar de demanda que tem como base relação contratual e visto que a ação que rescindiu o negócio jurídico submeteu o recebimento de eventual valor a ação autônoma.*

*[...]*

*Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso da ré e negar-lhe provimento e conhecer do recurso dos autores e dar-lhe parcial provimento, para modificar sentença e acolher parcialmente o pleito exordial, a fim de condenar a ré à devolução do valor pago relativamente ao contrato objeto dos autos, o qual deve ser calculado em fase de liquidação de sentença, sobre o qual deve incidir juros de mora a partir da citação e atualização monetária desde cada desembolso, possibilitada a retenção do percentual de 20% (vinte por cento) do montante. No mais, modificar os ônus de sucumbência e fixá-los na forma da fundamentação.”(e-STJ, fls. 368 - 373)*

Nos embargos de declaração, o colegiado afirmou, de modo direto, inexistir qualquer vício do art. 1.022 do CPC, conforme se extrai dos seguintes trechos:

*“Inicialmente, não há que se falar em decisão extra petita em razão da determinação de retenção de 20% (vinte por cento) das parcelas pagas, visto que tal determinação é decorrência lógica da resolução contratual, com a aplicação de cláusula expressamente prevista no instrumento (evento 1, anexo 4, p. 5, cláusula 25), o qual foi submetido à apreciação deste juízo.*

*Aliás, é incontroverso que o desfazimento da avença deu-se por culpa dos requerentes, de modo que necessária a aplicação da referida multa. Demonstrado, ainda, que não houve a devolução de qualquer montante nos autos da ação de rescisão contratual nº 0014249-54.1994.8.24.0023, tampouco a aplicação da referida penalidade, já que nesta se relegou à ação autônoma a devolução das quantias pagas pelos requerentes.*

*Assim, não há que se falar em qualquer incorreção na determinação de retenção do percentual referido.*

*Acerca da aplicação dos juros de mora desde a data da citação na ação de rescisão contratual, novamente sem razão os requerentes, porquanto tal questão já restou devidamente decidida no julgado combatido, tratando-se de mera tentativa de rediscussão da matéria, senão vejamos:*

*"No mais, em que pese a insurgência de ambas as partes, os juros de mora devem incidir desde a citação na presente demanda, por força do art. 405 do CC/02, visto se tratar de demanda que tem como base relação contratual e visto que a ação que rescindiu o negócio jurídico submeteu o recebimento de eventual valor a ação autônoma.*

*"Não procede, pois, o argumento dos autores no sentido de que deveria ser considerada a citação na demanda que resolveu o contrato, porquanto não restou reconhecida naquela ação a obrigação de restituição de valores, mas apenas possibilitou a eventual propositura de ação autônoma para este fim." (evento 38 - SG)*

*Inexistente, pois, quaisquer dos vícios alegados, tratando-se de mera tentativa de rediscussão da matéria, o que é vedado em sede de embargos de declaração. A ré, da mesma forma, incorre em indevida tentativa de rediscussão da matéria, ao alegar que a quitação não pode ser reconhecida por presunção e que ainda faltava efetuar o pagamento das parcelas dos meses de 10/93 e 11/93. Ora, o julgado combatido, após detida e sistemática análise das provas dos autos, concluiu que estavam devidamente comprovados os pagamentos à construtora, a qual se limitou, durante todo o decurso processual, a afirmar que nada lhe havia sido pago, sendo inviável que agora pretenda rediscutir matérias fáticas sequer mencionadas anteriormente, sobretudo em sede de embargos de declaração, o qual visa unicamente a correção de algum dos vícios mencionados no art. 1.022 do CPC." (e-STJ, fls. 432 - 433)*

Desse modo, observa-se que o Tribunal de origem apreciou expressamente que não houve julgamento *extra petita* e que a retenção de 20% decorre da cláusula contratual e da culpa dos cessionários. Além disso, fixou-se o termo inicial dos juros de mora na data da citação da presente demanda, com fundamento no art. 405 do Código Civil, afastando a incidência a partir do escoamento da notificação extrajudicial ou da citação na ação de rescisão contratual.

Portanto, não há que se falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional, tendo o acórdão julgado a controvérsia sob a ótica jurídica que entendeu aplicável ao caso concreto, não sendo legítimo confundir fundamentação sucinta com fundamentação deficiente apenas porque contrária aos interesses da parte.

Quanto ao mérito, verifica-se, inicialmente, que a retenção de 20% (vinte por cento) das parcelas pagas foi determinada, na origem, como decorrência lógica da resolução contratual, com fundamento em cláusula expressamente prevista no instrumento contratual (evento 1, anexo 4, p. 5, cláusula 25), submetido à apreciação judicial.

Ademais, como pontuado no julgamento dos embargos opostos, "*Demonstrado, ainda, que não houve a devolução de qualquer montante nos autos da ação de rescisão contratual nº 0014249-54.1994.8.24.0023, tampouco a aplicação da referida penalidade, já que nesta se relegou à ação autônoma a devolução das quantias pagas pelos requerentes*" (e-STJ, fl. 432).

Por conseguinte, para afastar a conclusão do Tribunal estadual e reconhecer a ocorrência de julgamento *extra petita* em razão da determinação de pagamento da multa

contratual decorrente da cláusula penal, seria necessário interpretar cláusulas do contrato, bem como reexaminar as premissas fáticas da causa, providências inadmissíveis em recurso especial, à luz dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ilustrativamente:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA DO VENDEDOR COMPROVADA. APLICAÇÃO DO CDC. SÚMULA 543 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. SÚMULA 5 E 7 STJ.*

*DECISÃO MANTIDA*

*1. Constatado pelo Tribunal local a culpa do vendedor, cabível a resolução do contrato e devolução integral dos valores pagos. Súmula 543 STJ.*

*2. A revisão dessas premissas quanto a mora do devedor demandaria reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas. Óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.*

*3. Agravo interno a que se nega provimento.*

*(AgInt no AREsp n. 2.603.102/MT, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)*

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TESE DE CERCEAMENTO DE DEFESA. RAZÕES DISSOCIADAS DA DECISÃO. ARGUMENTAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284 DO STF. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. TESE DE VIOLAÇÃO DE SÚMULAS DO STJ. LEI FEDERAL. NÃO APONTADA. SÚMULA 518 DO STJ. INCIDÊNCIA. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. CAPITALIZAÇÃO. PREVISÃO EXPRESSA. MODIFICAÇÃO DAS PREMISSAS. IMPOSSIBILIDADE. CONTRATO EMPRESARIAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. NÃO RECONHECIDA. MITIGAÇÃO DA TEORIA FINALISTA. INEXISTÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.*

*1. Devidamente impugnada a decisão que, na origem, não admitiu o especial, merece reforma a decisão da Presidência que não conheceu do agravo.*

*2. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando as razões do recurso estão dissociadas do que decidido no acórdão recorrido. Aplicação da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.*

*3. Conforme disposto na Súmula 518/STJ, não cabe ao STJ apreciar violação de súmula em recurso especial, visto que o enunciado não se insere no conceito de lei federal.*

*4. O Tribunal de Justiça entendeu que a capitalização dos juros deu-se conforme o que fora pactuado na cédula de crédito bancário. Assim, o acolhimento da pretensão recursal, como ora perseguido, demandaria a análise do acervo fático-probatório dos autos, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ.*

*5. Na hipótese, o acórdão recorrido entendeu pela inexistência de vulnerabilidade técnica, jurídica fática e/ou informacional e negou a aplicação da teoria finalista mitigada. A reforma do julgado demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito estreito do recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.*

*6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*

*(AgInt no AREsp n. 2.780.949/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)*

Outrossim, o aresto recorrido assentou que a correção monetária deve incidir desde o efetivo desembolso dos valores pagos, enquanto os juros de mora devem fluir a partir da citação.

Não há que se falar em violação, uma vez que o entendimento adotado na origem está em harmonia com o posicionamento consolidado desta Corte Superior.

Por conseguinte, na espécie, impõe-se a aplicação da Súmula 83/STJ.

Nessa linha de intelecção:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE DE DESISTÊNCIA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. TERMO INICIAL DO JUROS DE MORA. CITAÇÃO.*

*1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido da possibilidade de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, conforme cristalizado no Enunciado n.º 543, da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

*2. Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros devem incidir a partir da citação.*

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

*4. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.*

*(AgInt no REsp n. 1.939.663/RN, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022.)*

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.585.808 / SC**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0078863-1

Número de Origem:

03228888420148240023 3228888420148240023

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : TARCÍSO VIDAL LOHN

AGRAVANTE : MARIA DE LOURDES ABREU LOHN

ADVOGADOS : RAFAEL DE ASSIS HORN - SC012003

HELIO DE MELO MOSIMANN - SC016105

RODRIGO DE ASSIS HORN - SC019600

FABIO KUNZ DA SILVEIRA - SC023100

LUIZ FERNANDO GONÇALVES PETRI - SC009402

AGRAVADO : FORMACCO EMPREENDIMENTOS LTDA.

OUTRO : FORMACCO CEZARIUM EDIFICAÇÕES LTDA  
NOME

ADVOGADOS : WALTOIR MENEGOTTO - SC003058

DANIELA CAPOVAL MENEGOTTO - SC008366

RAPHAEL ATHERINO DOS SANTOS - SC019330

JULIANO CAPOVAL MENEGOTTO - SC021555

GIOVANA CAPOVAL MENEGOTTO - SC033600

RODRIGO MEDEIROS MENEGOTTO - SC042935

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

E VENDA

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

Brasília, 09 de março de 2026