



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2129384 - SP (2024/0082924-0)

**RELATOR** : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA  
**RECORRENTE** : EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**ADVOGADO** : LEANDRO GARCIA - SP210137  
**RECORRIDO** : ANDERSON TUFANIN DA SILVA  
**ADVOGADO** : RENAN AUGUSTO ZERUNIAN PRETTI - SP390768

### EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL EM COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. APLICAÇÃO DO ART. 32-A, II, DA LEI N. 6.766/1979 (LEI N. 13.786/2018). RETENÇÃO SOBRE O VALOR DO CONTRATO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

### I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferido em apelação cível, que deu provimento ao apelo da parte autora.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de lote urbano com restituição das parcelas pagas, definição da base de retenção e forma de devolução sob a égide do Código de Defesa do Consumidor.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a restituição com retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, fixou juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado e devolução em até 12 parcelas com carência de 12 meses, e estabeleceu sucumbência recíproca, com honorários de 10% em favor do autor sobre o valor a restituir e de 10% em favor das rés sobre o valor retido.
4. A Corte de origem fixou retenção de 10% sobre os valores efetivamente pagos, determinou devolução em parcela única, afastou a sucumbência recíproca e impôs sucumbência exclusiva da ré, com honorários de 15% sobre o valor a ser restituído.

### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o acórdão incorreu em omissão relevante e violou o art. 1.022, II, do CPC; (ii) saber se deixou de observar precedentes qualificados e o regime dos repetitivos, em afronta aos arts. 927, III, c/c 1.040 do CPC; (iii) saber se houve violação do art. 422 do Código Civil por ofensa à boa-fé objetiva e enriquecimento sem causa; (iv) saber se houve violação do art. 32-A, *caput*, II, IV, V e § 1º, da Lei n. 13.786/2018 quanto à retenção sobre o valor do contrato, tributos, corretagem e devolução parcelada; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial apto a ensejar o conhecimento pela alínea *c*.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão enfrentou a Lei n. 13.786/2018, a base de retenção, a corretagem e a forma de devolução; a divergência com a tese da recorrente não caracteriza omissão.

7. Incide a Súmula n. 284 do STF para a alegação de afronta aos arts. 927, III, e 1.040 do CPC por deficiência de fundamentação.

8. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e matéria fática quanto à corretagem, além de se verificar deficiência de fundamentação (Súmula n. 284 do STF).

9. Ocorreu a ofensa ao art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 (Lei n. 13.786/2018), impondo a retenção de até 10% sobre o valor atualizado do contrato, com restabelecimento da sentença nesse ponto.

10. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e provido.

*Tese de julgamento:* “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta as questões relevantes. 2. A Súmula n. 284 do STF afasta alegações genéricas de violação dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC. 3. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e matéria fática quanto à corretagem, além da deficiência de fundamentação. 4. Viola o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 o afastamento do critério legal da base de retenção, impondo-se a retenção de até 10% sobre o valor atualizado do contrato e o restabelecimento da sentença nesse ponto. 5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ”.

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

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 5 e 7; STF, Súmula n. 284; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 30/6/2025.

### 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 2129384 - SP(2024/0082924-0)**

**RELATOR** : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA  
**RECORRENTE** : EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**ADVOGADO** : LEANDRO GARCIA - SP210137  
**RECORRIDO** : ANDERSON TUFANIN DA SILVA  
**ADVOGADO** : RENAN AUGUSTO ZERUNIAN PRETTI - SP390768

### EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL EM COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. APLICAÇÃO DO ART. 32-A, II, DA LEI N. 6.766/1979 (LEI N. 13.786/2018). RETENÇÃO SOBRE O VALOR DO CONTRATO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

### I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferido em apelação cível, que deu provimento ao apelo da parte autora.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de lote urbano com restituição das parcelas pagas, definição da base de retenção e forma de devolução sob a égide do Código de Defesa do Consumidor.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a restituição com retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, fixou juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado e devolução em até 12 parcelas com carência de 12 meses, e estabeleceu sucumbência recíproca, com honorários de 10% em favor do autor sobre o valor a restituir e de 10% em favor das rés sobre o valor retido.
4. A Corte de origem fixou retenção de 10% sobre os valores efetivamente pagos, determinou devolução em parcela única, afastou a sucumbência recíproca e impôs sucumbência exclusiva da ré, com honorários de 15% sobre o valor a ser restituído.

### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o acórdão incorreu em omissão relevante e violou o art. 1.022, II, do CPC; (ii) saber se deixou de observar precedentes qualificados e o regime dos repetitivos, em afronta aos arts. 927, III, c/c 1.040 do CPC; (iii) saber se houve violação do art. 422 do Código Civil por ofensa à boa-fé objetiva e enriquecimento sem causa; (iv) saber se houve violação do art. 32-A, *caput*, II, IV, V e § 1º, da Lei n. 13.786/2018 quanto à retenção sobre

o valor do contrato, tributos, corretagem e devolução parcelada; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial apto a ensinar o conhecimento pela alínea c.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão enfrentou a Lei n. 13.786/2018, a base de retenção, a corretagem e a forma de devolução; a divergência com a tese da recorrente não caracteriza omissão.

7. Incide a Súmula n. 284 do STF para a alegação de afronta aos arts. 927, III, e 1.040 do CPC por deficiência de fundamentação.

8. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e matéria fática quanto à corretagem, além de se verificar deficiência de fundamentação (Súmula n. 284 do STF).

9. Ocorreu a ofensa ao art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 (Lei n. 13.786/2018), impondo a retenção de até 10% sobre o valor atualizado do contrato, com restabelecimento da sentença nesse ponto.

10. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e provido.

*Tese de julgamento:* “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta as questões relevantes. 2. A Súmula n. 284 do STF afasta alegações genéricas de violação dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC. 3. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e matéria fática quanto à corretagem, além da deficiência de fundamentação. 4. Viola o art. 32 -A, II, da Lei n. 6.766/1979 o afastamento do critério legal da base de retenção, impondo-se a retenção de até 10% sobre o valor atualizado do contrato e o restabelecimento da sentença nesse ponto. 5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ”.

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

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 5 e 7; STF, Súmula n. 284; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgados em 30/6/2025.

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EMAIS URBANISMO FARREL 158 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.

O julgado foi assim ementado (fl. 184):

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Sentença de parcial procedência. Apelo da parte autora para que a retenção seja limitada a 25% sobre o valor total pago, sendo a restituição em parcela única. Acolhimento. Matéria revisitada por este Relator. Diversidade de tratamento dispensado pela Lei nº. 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 que deve ser fixada no percentual de 10%, porém sobre os valores solvidos, e não sobre o valor do contrato. Quantia, na espécie, que compõe o prejuízo experimentado pela ré em razão da rescisão. Tal quantia, ademais, deverá ser restituída em uma única parcela, nos termos da súmula 2 deste Tribunal. Sucumbência exclusiva da parte ré. APELO PROVIDO.

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 CPC, porque o acórdão seria omissivo quanto à aplicação da Lei n. 13.786/2018 e às teses sobre retenção, corretagem, tributos e parcelamento;

b) 927, III, c/c 1.040 do CPC, pois o acórdão teria desrespeitado precedentes qualificados e o regime dos repetitivos quanto aos critérios de restituição e retenção;

c) 32-A, *caput*, II, IV, V, § 1º, da Lei n. 13.786/2018, visto que deve prevalecer a retenção de 10% sobre o valor do contrato, a possibilidade de descontos de tributos e a retenção da corretagem integrada ao preço, com devolução parcelada; e

d) 422 do Código Civil, porquanto a decisão recorrida violaria o exercício regular de direito, a boa-fé objetiva e resultaria em enriquecimento sem causa.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto à aplicação da Lei n. 13.786/2018 em contratos de loteamento e aos parâmetros de retenção e devolução, indicando como paradigmas, entre outros, REsp n. 1.933.972/SP, REsp n. 1.371.844/SP, EDcl no AREsp n. 489.543/RJ, AgRg nos EDcl no REsp n. 677.040/RJ, AgRg no REsp n. 1.073.556/RS e AgRg no REsp n. 1.186.491/MS.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos dispositivos indicados, se reforme o acórdão recorrido, se aplique a Lei n. 13.786/2018 com: retenção de 10% sobre o valor do contrato; exclusão da devolução da comissão de corretagem integrada ao preço; desconto dos tributos incidentes; devolução parcelada com carência, e se afaste a condenação em devolução em parcela única. Requer ainda que se anule o acórdão por violação do 1.022 do CPC e se determine novo julgamento dos embargos de declaração para sanar omissões, contradições e obscuridades.

Foram apresentadas contrarrazões.

O recurso especial foi admitido pelas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 com indeferimento do efeito suspensivo, por ausência de demonstração do *periculum in mora* e do *fumus boni iuris*.

## VOTO

### I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual em que a parte autora pleiteou a rescisão do compromisso de compra e venda de lote urbano, com

restituição das parcelas pagas, afastamento da retenção desproporcional e devolução em parcela única, sob a égide do Código de Defesa do Consumidor.

O Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou a restituição dos valores pagos com retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, fixou juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado e devolução em até 12 parcelas com carência de 12 meses; fixou sucumbência recíproca, com honorários de 10% em favor do autor sobre o valor a restituir e de 10% em favor das rés sobre o valor retido.

A Corte estadual reformou a sentença para fixar a retenção em 10% sobre os valores efetivamente pagos, determinar a devolução em parcela única, afastar a sucumbência recíproca e impor sucumbência exclusiva da ré, com majoração dos honorários para 15% sobre o valor a ser restituído (fls. 188-191).

## **II - Art. 1.022, II, do CPC**

O recorrente sustenta que o acórdão do Tribunal de Justiça incorreu em omissão relevante, por não ter enfrentado adequadamente a aplicação da Lei n. 13.786/2018, especialmente no que se refere aos critérios de retenção de valores, à possibilidade de retenção da comissão de corretagem, ao desconto de tributos incidentes sobre o imóvel e à forma de devolução (parcelada ou não). Afirma que o órgão julgador teria deixado de analisar tais dispositivos legais e as teses jurídicas deduzidas nas razões recursais, configurando negativa de prestação jurisdicional nos termos do art. 1.022, II, do CPC.

Entretanto, a alegação não procede.

Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que a Corte de origem enfrentou expressamente a disciplina da Lei n. 13.786/2018 e os critérios nela previstos. O voto condutor consignou que, examinando-se a Lei n. 13.786/2018 quanto à desistência ou rescisão por culpa do adquirente, “estão previstas três situações completamente distintas”, passando a descrevê-las e, em seguida,

afirmando que a diversidade de tratamento legal seria “injustificável”, razão pela qual, à luz do art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, deveria prevalecer o critério mais favorável ao consumidor, concluindo pela retenção de 10% sobre os valores pagos.

Assim, houve manifestação explícita acerca da norma federal invocada e da razão pela qual o Tribunal local optou por não aplicar o critério legal do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, na redação da Lei n. 13.786/2018.

Também foi especificamente apreciada a questão da 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”, motivo pelo qual se reputou indevido o desconto, com menção expressa à inobservância dos Temas n. 938 e 939 do STJ. Logo, a matéria foi enfrentada de forma clara, a partir da interpretação do instrumento contratual.

No tocante à taxa de fruição e aos encargos, o Tribunal estadual igualmente se pronunciou, afastando a sua exigibilidade por se tratar de lote não edificado, com fundamento em precedentes do Superior Tribunal de Justiça, e mantendo a correção monetária desde cada desembolso e os juros de mora a partir do trânsito em julgado. Ademais, ao final, fixou a sucumbência exclusiva da ré, demonstrando que todas as consequências jurídicas da rescisão contratual foram apreciadas.

Dessa forma, verifica-se que o acórdão recorrido examinou, de modo suficiente e coerente, a aplicação da Lei n. 13.786/2018, bem como as teses relativas à retenção, à corretagem, aos encargos e à forma de restituição.

A circunstância de ter adotado solução diversa da pretendida pela parte recorrente não caracteriza omissão, mas, quando muito, inconformismo com o mérito da decisão. Não se configura, portanto, violação do art. 1.022, II, do CPC, porquanto inexistente negativa de prestação jurisdicional.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não configura omissão quando a decisão impugnada aprecia todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte recorrente.

Nesse sentido, colhe-se recente julgado:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO QUE NÃO CONHECE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MÉRITO. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME

1. [...]

3. A decisão embargada fundamenta-se de forma clara, coerente e suficiente, expondo expressamente as razões pelas quais não conheceu do agravo interno, notadamente a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada.

**4. Não se configura omissão quando o julgado enfrenta todas as questões relevantes suscitadas pelas partes, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.**

5. Inexistente contradição interna no julgado, pois há compatibilidade lógica entre os fundamentos expostos e a conclusão adotada.

6. [...]

8. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da decisão ou à reapreciação de fundamentos já analisados, sendo incabíveis quando utilizados como sucedâneo recursal.

9. Embora arguido o caráter protelatório do recurso, a rejeição dos embargos de declaração se dá sem aplicação de multa, por ausência de evidência de má-fé ou intuito de retardar o andamento processual. IV. DISPOSITIVO

10. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025, destaquei.)

### **III - Art. 927, III, c/c 1.040 do CPC**

O recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou os arts. 927, III, e 1.040 do Código de Processo Civil, por não ter observado precedentes qualificados e o regime dos recursos repetitivos do Superior Tribunal de Justiça, especialmente no que se refere aos critérios de retenção, restituição, corretagem e tributos na rescisão de contratos imobiliários regidos pela Lei n. 13.786/2018. Afirma, em síntese, que a Corte de origem teria decidido em desconformidade com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, deixando de aplicar entendimento vinculante.

Todavia, a alegação não merece prosperar. A parte recorrente limita-se a invocar, de forma genérica, a violação dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC, sem indicar, de maneira clara e precisa, quais precedentes qualificados ou julgamentos repetitivos teriam sido desrespeitados, tampouco demonstrar a correlação entre a *ratio decidendi* desses supostos precedentes obrigatórios e a solução adotada no acórdão recorrido. Não há, assim, a necessária individualização do precedente vinculante nem a exposição do ponto específico de divergência interpretativa.

Diante desse contexto, verifica-se que a insurgência recursal não demonstra, de forma objetiva, qual precedente obrigatório teria sido desconsiderado, nem em que medida o acórdão recorrido teria afrontado a autoridade de decisão proferida sob a sistemática dos repetitivos.

A argumentação apresentada restringe-se a afirmar, em termos amplos, que houve desrespeito à jurisprudência do STJ, sem estabelecer a indispensável correlação lógica entre o dispositivo legal invocado e o conteúdo decisório impugnado, o que impede a exata compreensão da controvérsia federal deduzida.

Incide, portanto, por analogia, a Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal, segundo a qual é inadmissível o recurso quando a deficiência na fundamentação não permite a exata compreensão da controvérsia, uma vez que a parte recorrente não indicou, de forma específica, os precedentes qualificados

supostamente violados nem demonstrou o desacordo concreto entre eles e o acórdão recorrido.

Assim, não se conhece do recurso quanto a esse ponto.

#### **IV - Art. 422 do CC**

O recorrente alega violação do art. 422 do Código Civil, ao sustentar que a resistência do comprador em admitir a retenção de valores, especialmente da comissão de corretagem, configuraria ofensa à boa-fé objetiva e ao exercício regular de direito, implicando enriquecimento sem causa. Defende, em síntese, que a conduta da parte adversa seria incompatível com o comportamento anteriormente assumido no contrato, caracterizando *venire contra factum proprium*.

Todavia, a insurgência não comporta conhecimento. A parte recorrente limita-se a imputar à parte adversa comportamento supostamente contrário à boa-fé objetiva, sem demonstrar, de modo claro e específico, em que medida o acórdão recorrido teria vulnerado o comando normativo do art. 422 do Código Civil.

A argumentação desenvolvida dirige-se à conduta do comprador, mas não estabelece correlação lógica entre o conteúdo decisório do acórdão impugnado e o dispositivo legal apontado como violado, deixando de explicitar qual fundamento jurídico adotado pelo Tribunal de origem afrontaria a norma federal invocada. Configura-se, assim, deficiência de fundamentação recursal, a atrair, por analogia, a incidência da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

Além disso, a Corte estadual afastou a retenção da comissão de corretagem com base na interpretação do contrato celebrado entre as partes, consignando expressamente que o instrumento não atribuiu ao comprador o custeio dessa despesa, sendo, ao contrário, expresso quanto à assunção dos encargos pela vendedora. A partir dessa premissa fática, concluiu-se pela indevida retenção da corretagem, em consonância com os Temas n. 938 e 939 do Superior Tribunal de Justiça. Para infirmar tal conclusão, seria necessário reexaminar o conteúdo

contratual e o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada na via especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Dessa forma, a pretensão recursal de ver reconhecida a violação do art. 422 do Código Civil encontra óbice, simultaneamente, na deficiência de fundamentação, nos termos da Súmula n. 284 do STF, e nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, razão pela qual não se conhece do recurso especial nesse ponto.

**V - Art. 32-A, *caput*, II, IV, V, § 1º, da Lei n. 13.786/2018**

A recorrente sustenta a violação do art. 32-A, *caput*, II, IV, V e § 1º, da Lei n. 13.786/2018, por entender que, tratando-se de contrato de loteamento celebrado na vigência do referido diploma legal e rescindido por iniciativa do adquirente, deveria prevalecer o critério legal específico de retenção de 10% sobre o valor do contrato, bem como a possibilidade de desconto dos tributos incidentes sobre o imóvel, a retenção da comissão de corretagem integrada ao preço e a restituição parcelada dos valores.

A insurgência comporta exame fracionado.

No tocante ao art. 32-A, V, relativo à comissão de corretagem, a insurgência não comporta conhecimento. O Tribunal de origem assentou premissa fática no sentido de que o contrato não atribuiu ao comprador o custeio dessa despesa, sendo, ao contrário, expresso quanto à assunção do encargo pela vendedora, razão pela qual reputou indevida a retenção da corretagem, com referência aos Temas n. 938 e 939 do STJ. A pretensão de autorizar a retenção da corretagem com base no art. 32-A, V, exigiria a revisão do conteúdo contratual e das premissas fáticas adotadas no acórdão recorrido, providência vedada na via especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Quanto ao art. 32-A, IV, que trata do desconto de tributos e encargos incidentes sobre o imóvel, verifica-se a ausência de interesse recursal. O acórdão recorrido manteve a disciplina da restituição com correção monetária desde cada

desembolso e juros a partir do trânsito em julgado, sem afastar, em tese, a responsabilidade do adquirente pelos encargos do período de posse, limitando-se a resolver a controvérsia quanto à retenção principal e à corretagem. Assim, inexistindo sucumbência específica da recorrente nesse ponto, falta utilidade à pretensão recursal, o que impede o conhecimento da insurgência por ausência de interesse.

No que se refere ao art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, na redação da Lei n. 13.786/2018, assiste razão ao recorrente.

O acórdão recorrido reconheceu que a controvérsia se insere no âmbito da Lei n. 13.786/2018, mas afastou o critério legal próprio dos contratos de loteamento, ao afirmar haver “diversidade de tratamento dispensado pela Lei n. 13.786/18” e “incongruência legal que não pode subsistir”, aplicando com fundamento no art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, o parâmetro que reputou mais favorável ao consumidor, fixando a retenção em 10% sobre os valores pagos, e não sobre o valor do contrato. Todavia, tal fundamentação não se mostra suficiente para afastar a incidência da norma federal específica. A invocação genérica de “incongruência legal”, desacompanhada de demonstração concreta de incompatibilidade do comando normativo com a hipótese dos autos, não autoriza a substituição do critério legal expresso por solução diversa de índole jurisprudencial.

Ao proceder dessa forma, a Corte de origem acabou por afastar a aplicação do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, em ofensa direta ao dispositivo federal que disciplina, de modo específico, a retenção nos contratos de loteamento celebrados sob a vigência da Lei n. 13.786/2018.

Impõe-se, portanto, reconhecer a violação indicada, para que seja observado o critério legal próprio, consistente na retenção de até 10% sobre o valor atualizado do contrato.

## **VI - Dissídio jurisprudencial**

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

A parte recorrente invoca dissídio pretoriano com fundamento na alínea *c* do permissivo constitucional, porém não observa os requisitos formais indispensáveis à sua demonstração. Limita-se a transcrever ementas e trechos isolados de julgados, sem proceder ao necessário cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados, deixando de evidenciar, de forma precisa, a identidade fática entre os casos confrontados e a oposição concreta entre as teses jurídicas adotadas.

Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, incumbe ao recorrente demonstrar, de modo analítico, 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 parte recorrente não indica, 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, de forma genérica, que o acórdão recorrido estaria em desacordo com a jurisprudência desta Corte Superior.

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

## **VII - Conclusão**

**Ante o exposto, conheço, em parte, do recurso especial e 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, restabelecendo, no ponto, a sentença, proferida no primeiro grau.**

**É o voto.**



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.129.384 / SP**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0082924-0

Número de Origem:  
10450967320228260576

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 FARREL 158 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

RECORRIDO : ANDERSON TUFANIN DA SILVA

ADVOGADO : RENAN AUGUSTO ZERUNIAN PRETTI - SP390768

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