



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2133776 - SP (2024/0089082-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ANTONIO FRANCISCO DA SILVA
RECORRENTE : LEDINEIA ALMEIDA AZEVEDO SILVA
ADVOGADO : LAERCIO BENKO LOPES - SP139012
RECORRIDO : CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : CENTRAL PARK URBANISMO E ADMINISTRACAO LTDA
ADVOGADOS : EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707
ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934
RECORRIDO : LEGACY INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS : RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130
ERASMO PEDROSO DE OLIVEIRA NETO - SP261323
AGRAVANTE : CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : CENTRAL PARK URBANISMO E ADMINISTRACAO LTDA
ADVOGADOS : EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707
ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934
AGRAVANTE : LEGACY INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS : RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130
ERASMO PEDROSO DE OLIVEIRA NETO - SP261323
AGRAVADO : ANTONIO FRANCISCO DA SILVA
AGRAVADO : LEDINEIA ALMEIDA AZEVEDO SILVA
ADVOGADO : LAERCIO BENKO LOPES - SP139012
INTERES. : PEDRO LOPES ARNA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA POSSE DO IMÓVEL. CÁLCULO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 /STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 284/STF.

1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou jurisprudência no sentido de que, resolvido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador. Precedentes.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à forma de se calcular a taxa de fruição demandaria reapreciar as cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica com clareza e precisão os dispositivos legais que teriam sido supostamente violados ou interpretados de forma divergente pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula nº 284/STF.

4. DISPOSITIVO

- 4.1. Recurso especial de ANTONIO FRANCISCO DA SILVA e LEDINEIA ALMEIDA AZEVEDO SILVA não conhecido.
- 4.2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial interposto por LEGACY INCORPORADORA LTDA., CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRO.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2133776 - SP (2024/0089082-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ANTONIO FRANCISCO DA SILVA
RECORRENTE : LEDINEIA ALMEIDA AZEVEDO SILVA
ADVOGADO : LAERCIO BENKO LOPES - SP139012
RECORRIDO : CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : CENTRAL PARK URBANISMO E ADMINISTRACAO LTDA
ADVOGADOS : EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707
ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934
RECORRIDO : LEGACY INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS : RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130
ERASMO PEDROSO DE OLIVEIRA NETO - SP261323
AGRAVANTE : CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : CENTRAL PARK URBANISMO E ADMINISTRACAO LTDA
ADVOGADOS : EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707
ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934
AGRAVANTE : LEGACY INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS : RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130
ERASMO PEDROSO DE OLIVEIRA NETO - SP261323
AGRAVADO : ANTONIO FRANCISCO DA SILVA
AGRAVADO : LEDINEIA ALMEIDA AZEVEDO SILVA
ADVOGADO : LAERCIO BENKO LOPES - SP139012
INTERES. : PEDRO LOPES ARNA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA POSSE DO IMÓVEL. CÁLCULO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 /STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 284/STF.

1. O Superior Tribunal de Justiça consolidou jurisprudência no sentido de que, resolvido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador. Precedentes.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à forma de se calcular a taxa de fruição demandaria reapreciar as cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica com clareza e precisão os dispositivos legais que teriam sido supostamente violados ou interpretados de forma divergente pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula nº 284/STF.

4. DISPOSITIVO

- 4.1. Recurso especial de ANTONIO FRANCISCO DA SILVA e LEDINEIA ALMEIDA AZEVEDO SILVA não conhecido.
- 4.2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial interposto por LEGACY INCORPORADORA LTDA., CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRO.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ANTONIO FRANCISCO DA SILVA e LEDINEIA ALMEIDA AZEVEDO SILVA com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal. Por outro lado, LEGACY INCORPORADORA LTDA., CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e outro interpuseram agravo em face de inadmissão de recurso especial, ambos contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Apelação Cível. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda, de lote objeto de loteamento com fins residenciais, c. c. pedido de restituição integral dos valores pagos e da taxa de corretagem, bem como indenização das benfeitorias realizadas, ajuizada por compromissário comprador, sob alegação de que o empreendimento não possui licença de operação da CETESB. Sentença de parcial procedência. Recurso de ambas as partes.

1. Comissão de corretagem. Restituição. Alegação de participação no corretor no quadro societário da administradora do empreendimento, do descabimento da comissão quando o negócio é realizado em stand de vendas, e de que o valor foi pago a título de entrada. Litispendência. Ocorrência. Causa de pedir e pedido ora formulados veiculados em ação anterior, com enfretamento da questão pelo respectivo juízo. Recurso dos autores não conhecido nesse tópico.

2. Rescisão de compromisso de compra e venda de lote. Descumprimento da loteadora na obrigação de obter a licença de operação pela CETESB. Inocorrência. Licença juntada aos autos. Compromissários compradores que não alegam ou comprovam qualquer prejuízo advindo de irregularidade momentânea, tanto que construíram residência no lote e lá residiram, do que decorre seu intuito em desistir do negócio e, portanto, sua culpa pela rescisão. Descabida a restituição integral dos valores pagos, embora o recurso dos autores comporte parcial provimento, para reduzir a retenção pelas rés de 25% para 20% das parcelas pagas, não somente porque este é percentual previsto em contrato (cláusula sexta, item b), mas porque é o adotado em casos parelhos por esta E. 15ª Câmara de Direito Privado. 2.1. Restituição das parcelas pagas. Correção monetária.

Aplicação do IGP-DI medido pela FGV. Cabimento. Índice contratualmente previsto para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel (cláusula terceira, item b.1.1.), que deve prevalecer, por força do princípio da isonomia e boa-fé contratuais. Recurso dos autores provido nesse tópico. 2.2. Restituição das parcelas pagas. Incidência de juros moratórios a partir da citação. Descabimento. Fluência a partir do trânsito em julgado, pois inexistente mora anterior do vendedor, na hipótese em que a rescisão contratual se deu por iniciativa do comprador, por não mais suportar o pagamento das parcelas. Recurso dos autores desprovido nesse tópico. 2.3. Taxa de fruição/ocupação. Lote efetivamente disponibilizado aos autores, que nele edificaram sua residência, de modo que experimentariam enriquecimento ilícito se não indenizassem a ré pela ocupação. Cabimento da retenção, pelas rés, dos valores referentes a fruição do imóvel, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o preço do imóvel, com atualização monetária pelo IGP-DI FGV, a partir da averbação do Termo de Vistoria de Obras na matrícula do loteamento, em 13.10.2014, até a desocupação do imóvel pelos autores. Recurso das rés provido. 2.4. Indenização das acessões e benfeitorias construídas no lote. Incidência do disposto no art. 34 da Lei nº 6.766/79. Embora o pleito indenizatório tenha sido rejeitado pela sentença, por deixarem

os autores de comprovar a regularidade da construção junto ao Poder Público Municipal, a melhor interpretação da Lei é aquela que efetivamente restitui as partes ao status quo ante, pois não provoca enriquecimento ilícito do vendedor nem do comprador. Precedentes deste Tribunal de Justiça e do C. Superior Tribunal de Justiça. Indenização, porém, condicionada à realização de perícia na fase de liquidação, cumprindo ao perito, ao avaliar o valor do imóvel, determinar se (i) bastam meras providências administrativas para regularização; (ii) há algum custo para regularização, que deve assim ser abatido da indenização; (iii) os custos para regularização superam o valor do imóvel, ou é caso de demolição nos termos das posturas municipais, hipóteses em que nada será devido pela loteadora, considerando que não poderá aproveitar as edificações. Recurso dos autores provido nesse tópico.

3. Litigância de má-fé. Litispendência omitida na petição inicial. Ilícitude da dedução de pedido expressamente rejeitado em demanda anterior (CPC, art. 80, III). Razoabilidade da multa de 5% sobre o valor pretendido a título de restituição de corretagem. Pleito da ré, em contrarrazões, acolhido, pois os autores reiteram a má-fé processual em seu apelo, de modo que o valor da multa fixado em sentença é majorado para 10% sobre o valor pretendido a título de restituição de corretagem.

4. Sentença reformada. Recurso dos autores parcialmente provido na parte conhecida, provido o recurso das rés" (e-STJ fls. 524/525).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 460/464).

Recurso de ANTÔNIO FRANCISCO DA SILVA e LEDINEIA ALMEIDA AZEVEDO SILVA.:

Os recorrentes sustentam, além da divergência jurisprudencial, violação dos artigos 53 e 54 do Código de Defesa do Consumidor.

Aduzem que *"a posse efetiva do lote e permissibilidade para a construção conforme o respectivo contra de compra e venda do lote, foi no dia 10/12/2021" (e-STJ fl. 639).*

Mencionam que a taxa de fruição prevista no contrato é extremamente onerosa.

Argumentam que

"(...) Se for mantida a fruição nas conformidades estabelecidos no v. Acórdão, sendo deduzido 0,5% ao mês desde período de inadimplência, sendo marco inicial 30/09/2014, teríamos em torno de 102 meses x 0,5% o que retornaria 51% do valor atualizado do imóvel, sendo assim Vossa Excelência, os Embargados iriam poder reter o valor estimado de R\$107.510,82" (e-STJ fl. 643).

Pleiteiam pela alteração na data de imissão de posse ou na redução do percentual estipulado contratualmente.

Contrarrazões às e-STJ 718/743.

Recurso de CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E OUTROS:

Nas razões do recurso especial, os recorrentes sustentam divergência jurisprudencial no tocante à correção monetária.

Aduzem que

" (...) o v. Acórdão, o qual determinou a correção monetária seria realizada de acordo com a variação do índice do IGP/DI, os Ilustres Julgadores

do Tribunal, contrariam precedentes do Colendo Superior, uma vez que, esta Corte Especial, entende que a correção poderia ser realizada por outro índice, desde que pactuado entre as partes, o que não é o caso em tela, pois não há previsão contratual para que as prestações a serem restituídas aos recorridos obedeçam ao mesmo índice de reajuste das parcelas estabelecido em contrato (IGP-DI)" (e-STJ fl. 574).

Contrarrazões às e-STJ fls. 745/756.

É o relatório.

VOTO

1 - Recurso especial de ANTÔNIO FRANCISCO DA SILVA e OUTRA.

A irresignação não merece prosperar.

No tocante ao percentual da taxa de fruição, o tribunal de origem assim se manifestou:

"(...)

Ó lote negociado foi efetivamente disponibilizado aos autores, e nele edificaram sua residência, de modo que experimentariam enriquecimento ilícito se não indenizassem as rés pela ocupação.

Assim, fica autorizada a retenção, pelas rés, dos valores referentes a fruição do imóvel, pelo tempo de posse, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, índice que é razoável e está previsto contratualmente (cláusula sexta, item 'd' - fl. 71), calculado sobre o preço do imóvel (item 4 do quadro resumo - fl. 83), com atualização monetária IGP-DI (índice contratualmente eleito - cláusula terceira, itens b.1 e b1.1 - fl. 68; item 5.2, 'a' do quadro-resumo - fl. 83), até a efetiva desocupação.

Cabe observar, para evitar dificuldades em fase de liquidação, que a taxa deve incidir por todo o período em que os autores usufruíram da posse direta do imóvel, o que, nos termos da contestação, deu-se a partir da averbação do Termo de Vistoria de Obras na matrícula do loteamento, em 13.10.2014, (fls. 170, 301) quando então os compromissários compradores estavam liberados para aprovar seus projetos de construção e iniciar as obras em seus respectivos lotes (cláusula sétima - fl. 72), o que não foi impugnado especificamente em réplica (fls. 350/383).

Fica, assim afastada a alegação do autores, no sentido de que o termo inicial da taxa de fruição/ocupação do lote é a transferência da posse em caráter definitivo, com a quitação total do preço da venda e compra.

Basta a imissão na posse pelo adquirente, a permitir a efetiva fruição/ocupação do lote, para ensejar o pagamento da respectiva indenização, na hipótese de rescisão do contrato" (e-STJ fl. 531).

Com efeito, rescindido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador.

Entretanto, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à forma de se calcular a taxa de fruição exigiria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pelos óbices das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA POSSE DO IMÓVEL.

- 1. Discute-se nos autos acerca do termo inicial de incidência da indenização pela ocupação do imóvel no caso de rescisão contratual.*
- 2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou jurisprudência no sentido de que rescindido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador. Precedentes.*
- 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.046.731/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024, DJe de 22/11/2024.)*

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. HONORÁRIOS. CAUSALIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

- 1. 'Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador' (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017).*
- 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e contratual (Súmulas 5 e 7/STJ).*
- 3. Consoante entendimento do STJ, não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado. Incidência da Súmula 83 do STJ.*
- 4. Não tendo havido o prequestionamento de parte dos temas postosem debate nas razões do recurso especial, requisito do qual não estão imunes nem mesmo as matérias de ordem pública, incidentes os enunciados 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.*
- 5. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.924.480/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023).*

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TAXA DE FRUIÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

- 1. Nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível afixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem. Precedentes.*
- 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).*
- 3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela parte recorrente, quanto ao valor fixado a título de taxa de fruição e aos critérios de cálculos utilizados, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.*
- 4. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 2.090.348/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)*

2 - Agravo em recurso especial de CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e OUTROS.

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade de agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

A deficiência na fundamentação recursal ficou evidenciada, visto que os recorrentes não indicaram especificamente quais os artigos de lei federal teriam sido contrariados pelo aresto recorrido, embora tenham se insurgido quanto à motivação da decisão, inviabilizando a compreensão da controvérsia posta nos autos.

Consectariamente, incide a Súmula nº 284/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA - DANOS MORAIS. PLANO DE SAÚDE. CARÊNCIA DE APONTAMENTO CLARO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL QUE TERIA SIDO MACULADO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, o conhecimento de recurso especial exige a indicação dos dispositivos de lei federal supostamente violados. Ausente tal requisito, 'incide a Súmula n.284/STF' (AgInt no AREsp n. 2.108.361/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 23/9/2022) .

2. (...).

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.175.300/BA, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. SÚMULA 284/STF. APLICAÇÃO ANALÓGICA. CABIMENTO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DA ALÍNEADO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL EM QUE SE FUNDA O RECURSO. SÚMULA 284/STF.FALTA DE APONTAMENTO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO OU OBJETO DEINTERPRETAÇÃO DISSONANTE. SÚMULA 284/STF. DIVERGÊNCIA NOTÓRIA. NÃOOCORRÊNCIA. DANOS MORAIS. EXORBITÂNCIA NÃO EVIDENCIADA. REVISÃO.IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. É plenamente cabível a aplicação analógica, por esta Corte Superior, do enunciado n. 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

2. A recorrente não indicou, no apelo especial, a alínea do dispositivo constitucional na qual se fundamenta o reclamo, circunstância que impede o seu conhecimento, segundo o teor do verbete sumular n. 284/STF.

3. Para o cabimento do recurso especial, é imprescindível que sejam apontados, de forma clara, os preceitos legais objeto de ofensa ou interpretação dissente, sob pena de inadmissão. Incidência do enunciado n. 284 da Súmula da Suprema Corte.

4. A divergência jurisprudencial apontada não é notória, razão pela qual não há falar em flexibilização da exigência de indicação do dispositivo legal objeto de interpretação dissonante.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que a alteração do valor estabelecido pelas instâncias ordinárias, a título de danos morais, só é possível quando o referido montante tiver sido fixado em patamar irrisório ou excessivo.

6. No feito em análise, a quantia indenizatória não pode ser considerada exorbitante, de modo que a sua revisão demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada na via eleita, ante a incidência do enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

7. Agravo interno desprovido" (AgInt no AREsp 1.824.850/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 21/6/2021).

3 - Dispositivo:

Ante o exposto, não conheço do recurso especial de ANTONIO FRANCISCO DA SILVA e LEDINEIA ALMEIDA AZEVEDO SILVA e quanto ao recurso de LEGACY INCORPORADORA LTDA., CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRO, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) do valor do proveito econômico obtido, ficando os autores responsáveis pelo pagamento de 2/3 (dois terços) e a parte ré em 1/3 (um terço) desse valor, em razão da sucumbência recíproca.

Assim, em observância ao art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, em favor do patrono da parte recorrida, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.133.776 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0089082-0

Número de Origem:
10004529120228260011

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANTONIO FRANCISCO DA SILVA

RECORRENTE : LEDINEIA ALMEIDA AZEVEDO SILVA

ADVOGADO : LAERCIO BENKO LOPES - SP139012

RECORRIDO : CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRIDO : CENTRAL PARK URBANISMO E ADMINISTRACAO LTDA

ADVOGADOS : EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707

ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934

RECORRIDO : LEGACY INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADOS : ERASMO PEDROSO DE OLIVEIRA NETO - SP261323

RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130

AGRAVANTE : CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : CENTRAL PARK URBANISMO E ADMINISTRACAO LTDA

ADVOGADOS : EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707

ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934

AGRAVANTE : LEGACY INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADOS : ERASMO PEDROSO DE OLIVEIRA NETO - SP261323

RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130

AGRAVADO : ANTONIO FRANCISCO DA SILVA

AGRAVADO : LEDINEIA ALMEIDA AZEVEDO SILVA

ADVOGADO : LAERCIO BENKO LOPES - SP139012

INTERES. : PEDRO LOPES ARNA

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025