SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2644858 - MG(2024/0175612-2)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
AGRAVADO	:	MARIA CLARA CAIRES - MICROEMPRESA
ADVOGADO	:	CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REVISIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. PRESCRIÇÃO DECENAL. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ . REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Considera-se deficiente a fundamentação de recurso especial que alega violação do art. 1.022 do CPC e não demonstra, clara e objetivamente, qual ponto omisso, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido não foi sanado no julgamento dos embargos de declaração. Incidência da Súmula n. 284/STF .

2. "*O postulado de revisão contratual e repetição de valores vinculados à ilegalidade de cláusulas deve observar o prazo decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na data da assinatura do contrato*"(AREsp n. 2.835.345/PB , relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026). Incide a Súmula n. 83/STJ.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

4. Agravo em recurso especial desprovido.

Documento eletrônico VDA56656842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/05/2026 17:04:18
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2026. Código de Controle do Documento: dce4ec57-77ee-4421-a0f0-a21b7b659c10

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA56656842 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/05/2026 17:04:18
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2026. Código de Controle do Documento: dce4ec57-77ee-4421-a0f0-a21b7b659c10

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2644858 - MG(2024/0175612-2)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
AGRAVADO	:	MARIA CLARA CAIRES - MICROEMPRESA
ADVOGADO	:	CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REVISIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. PRESCRIÇÃO DECENAL. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ . REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Considera-se deficiente a fundamentação de recurso especial que alega violação do art. 1.022 do CPC e não demonstra, clara e objetivamente, qual ponto omisso, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido não foi sanado no julgamento dos embargos de declaração. Incidência da Súmula n. 284/STF .

2. "*O postulado de revisão contratual e repetição de valores vinculados à ilegalidade de cláusulas deve observar o prazo decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na data da assinatura do contrato*"(AREsp n. 2.835.345/PB , relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026). Incide a Súmula n. 83/STJ.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

4. Agravo em recurso especial desprovido.

Documento eletrônico VDA56171715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/04/2026 11:12:35
Código de Controle do Documento: 2ca8c715-6e96-4533-b2dc-d7b927f5c295

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ (fls. 616-619).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 512):

> APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PRESCRIÇÃO – INOCORRÊNCIA – AÇÃO FUNDADA EM DIREITO PESSOAL - PRAZO DECENAL – ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL – CRITÉRIO DE REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES – ÍNDICE DE REMUNERAÇÃO DA CADERNETA DE POUPANÇA CUMULADA COM JUROS REMUNERATÓRIOS – ABUSIVIDADE CONFIGURADA – ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE LAZER – MULTA CONTRATUAL PREFIXADA ANTERIORMENTE NO CONTRATO – POSSIBILIDADE – JUROS DE MORA – MARCO INICIAL – DATA DA CITAÇÃO - VERBA HONORÁRIO – FIXAÇÃO COM BASE NO VALOR DA CONDENAÇÃO. No caso de a ação referir-se a revisão contratual, consubstanciada na pretensão de nulidade de cláusula abusiva e, por consequência lógica o recálculo das parcelas/prestações, tem-se ação fundada em direito pessoal, porque baseada na busca do equilíbrio econômico-financeiro da relação contratual. Se assim ocorre, deve ser aplicada a prescrição decenal prevista no art. 205, do Código Civil. Não decorrido o prazo de 10 anos entre a data da assinatura do contrato e o ajuizamento da ação, deve ser afastada a prejudicial de mérito de prescrição. A cláusula contratual que impõe a cumulação, para fins de reajuste das parcelas convencionadas, aplicação dos índices mensais da caderneta de poupança mais juros remuneratórios de 1% constitui abusividade, na medida em que configura “bis in idem”. Não há lugar para reformular a forma de correção das parcelas de modo a se aplicar somente o índice de 1% ao mês, por ausência de situação excepcional, além de ferir de morte o disposto no art. 51, § 6, do CPC, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada. Conquanto seja possível a cumulação anual dos juros remuneratórios de forma capitalizada, com respaldo na Lei n. 9.514/97, a ausência, no contrato dessa situação, afasta sua aplicação. figurado o inadimplemento do contrato, deve ser aplicada a multa no percentual previsto contratualmente, a título de penalidade, não sendo o caso de sua redução pela ausência de demonstração no sentido de que o valor se mostra excessivo, em razão da natureza e finalidade do negócio. Configurado o atraso na entrega das obras de lazer, a mora deve ser como marco inicial a data da citação, por cuida-se de obrigação contratual, na forma do disposto no art. 405 do Código Civil. Com base em precedente tirado de recurso repetitivo, a verba honorária deve ser fixada com base no valor da condenação, mesmo que o montante tenha que ser apurado em sede de liquidação, em razão da certeza de que o proveito econômico obtido não se mostrar inestimável, tampouco irrisório.

Nas razões do recurso especial (fls. 535-595), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, I e II do CPC, ausente a demonstração da ofensa;

(ii) arts. 205, 206, § 3º, IV, 884, 885 e 886 do CC e 927, III, e 987, § 2º, do CPC, sustentando a necessidade do reconhecimento da prescrição parcial da

Documento eletrônico VDA56171715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/04/2026 11:12:35
Código de Controle do Documento: 2ca8c715-6e96-4533-b2dc-d7b927f5c295

pretensão autoral (fl. 567). Aduz que, "*uma vez que o contrato objeto da lide foi firmado em 01/11/2014, pugna-se pelo reconhecimento da prescrição de eventuais créditos decorrentes de pagamentos realizados pela parte Recorrida há mais de 3 (três anos), contados retroativamente do ajuizamento da presente ação (11/07/2021)*" (fl. 594);

(iii) arts. 406 e 591 do CC, 5º, III, § 2º, da Lei n. 9.514/1997 e 46 da Lei n. 10.931/2004 , pois o "*acórdão recorrido está em [...] manifesta contrariedade ao entendimento pacífico deste Egrégio Superior Tribunal de Justiça, para o qual a cobrança de juros visando remunerar o capital investido pelo empreendedor é perfeitamente cabível, sem prejuízo da incidência dos índices de correção monetária pactuados ou legalmente instituídos*" (fl. 574). Argumenta que a decisão recorrida "*violou o disposto no art. 46, da Lei 10.931/04, na medida em que entendeu que este dispositivo legal só autorizaria a aplicação do índice de remuneração da caderneta de poupança, sem a cobrança de qualquer percentual destinado a efetivamente remunerar o capital empregado pelo investidor*". Acrescenta que "*de igual modo, restou violado, ainda, o art. 5º, inciso III, § 2º, da Lei 9.514/97, o qual, conforme visto, na esteira das normas gerais contidas nos artigos 591 e 406, do Código Civil, garantiu aos agentes que realizam operações de financiamento imobiliário o direito à percepção de juros remuneratórios, mesmo quando não integrem o SFI*" (fl. 578);

(iv) arts. 187, 393, 396, 421, parágrafo único, 422, 884 e 885 do CC, sob o argumento de que "*o Tribunal de origem aplicou multa por inadimplemento contratual em desfavor desta Recorrente, no patamar máximo de 20% sobre o valor total da negociação, argumentando que houve inobservância do contrato firmado, no tocante a os prazos de entrega das obras pactuadas*" (fl. 582); e

(v) art. 413, do CC, pugnando "*pela redução equitativa da cláusula penal imposta, na remota hipótese de se considerar que houve o inadimplemento alegado pela parte Recorrida*" (fl. 589).

No agravo (fls. 626-657), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 661-664).

É o relatório.

VOTO

No que se refere à ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, a parte recorrente se ateve a formular alegação genérica de violação desses dispositivos, sem demonstrar de forma específica em que consistiu o vício cometido pelo Tribunal de origem.

Assim, diante da fundamentação recursal deficiente, que impede a exata compreensão da controvérsia, incide no caso a Súmula n. 284/STF.

Documento eletrônico VDA56171715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/04/2026 11:12:35
Código de Controle do Documento: 2ca8c715-6e96-4533-b2dc-d7b927f5c295

A questão da prescrição foi enfrentada pela Corte local nos seguintes termos (fls. 516-518):

> Sustenta a apelante que a discussão travada nos autos refere-se à declaração de nulidade de cláusulas contratuais reputadas abusivas pelo consumidor, de forma que a restituição de tais valores encontra-se como fundamento último na própria vedação ao enriquecimento ilícito, fazendo incidir, desse modo, o disposto no art. 206, §3º, inc. IV, do Código Civil.
>
> De plano saliento que a apelante, durante a instrução processual sequer levantou a tese de prescrição. Contudo, por cuidar-se de matéria de ordem pública, passa-se a apreciar a tese suscitada.
>
> Em análise dos autos eletrônicos, contata-se que o aludido contrato acostado em evento 04, foi entabulado pelas partes em 01/11/2014, enquanto a ação foi ajuizada em 11/06/2021.
>
> Do contrato, conforme consta da cláusula 1ª, item 3 - "PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO" consta o pagamento de sinal no valor de R$ 25.000,00; 08 parcelas intermediárias anuais, corrigíveis, no valor unitário de R$ 5.000,00, com vencimento das 02 últimas (intermediárias) em 20/10/2021 e 20/10/2022; e, 100 parcelas mensais e corrigíveis, no valor unitário de R$ 1.000,00, vencível a 1ª em 25/12/2014 e as demais nos iguais dias dos meses imediatamente subsequentes.
>
> A leitura da petição inicial autoriza concluir que a pretensão da apelada consiste na revisão do contrato, com base na tese de que a cláusula contratual de reajuste das parcelas com previsão de incidência de índice de remuneração dos depósitos da poupança cumulado com juros de 1% ao mês e de forma capitalizada e, não simples ressarcimento, como pretende fazer crer a apelante. Por esse ângulo, a discussão perpassa não pela repetição do indébito, mas pela declaração da nulidade de cláusula que entende abusiva e, por consequência, recálculo das prestações para - se for o caso -, restituição de valores pagos indevidamente. Portanto, a ação é fundada em direito pessoal, porque tem por base o equilíbrio econômico-financeiro na relação contratual.
>
> Se assim ocorre, a prejudicial de prescrição não se enquadra em nenhuma das hipóteses descritas no art. 206 do Código Civil, de modo que, a meu juízo, deve ser aplicado ao caso, a prescrição decenal prevista no art. 205 do Código Civil, de modo que, sendo o ajuizamento da ação em 11/06/2021 e a formalização do contrato em 01/11/2014, inocorreu a prescrição decenal.
>
> [...]
>
> Forte nessas considerações, rejeito a prejudicial de mérito, por considerar que o prazo prescricional, no caso, é decenal.

O acórdão recorrido está em conformidade com a orientação jurisprudencial desta Corte, no sentido de que "*a ação revisional de contrato possui natureza eminentemente pessoal, sendo aplicável o prazo prescricional geral de dez anos, conforme o artigo 205 do Código Civil*" (REsp n. 2.058.340/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026). No mesmo sentido:

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO DECENAL EM AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. TERMO INICIAL NA ASSINATURA DO CONTRATO. CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO NÃO PROVIDO.

Documento eletrônico VDA56171715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/04/2026 11:12:35
Código de Controle do Documento: 2ca8c715-6e96-4533-b2dc-d7b927f5c295

[...]

2. O postulado de revisão contratual e repetição de valores vinculados à ilegalidade de cláusulas deve observar o prazo decenal do art. 205 do CC, com termo inicial na data da assinatura do contrato.

[...]

(AREsp n. 2.835.345/PB, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026.)

Incide no caso a Súmula n. 83/STJ.

No que diz respeito aos índices de juros e correção monetária previstos no contrato firmado entre as partes, a Corte local assim se manifestou (fls. 518-522):

> Em suas razões de recurso, a apelante sustenta a legalidade da cobrança dos juros remuneratórios e da correção monetária pelo índice da poupança – validade do contrato firmado – observância do art. 46 da Lei 10.931/04, de modo que as taxas e os juros cobrados na cláusula 3.1 do contrato são devidas.
>
> Para melhor compreensão transcreve-se trecho do capítulo 3.1 do contrato, quando se fixou a forma de correção das parcelas. *In verbis:*
>
> > Estabelecem as partes que as parcelas do preço constantes no item 3.4 do preâmbulo deste instrumento serão corrigidas mensalmente mediante a aplicação do índice de remuneração plena dos depósitos de caderneta de poupança (art. 46, Lei 10.931/04), acrescido de 1% (hum ponto percentual), devendo ser tomado por base o índice da aludida caderneta de poupança do último dia de cada mês ocorrido anteriormente ao do vencimento de cada prestação.
>
> Da cláusula transcrita, de fato, restou configurado o *bis in idem*, em virtude da cumulação de juros remuneratórios à taxa de 1% ao mês, somado ao índice mensal de remuneração da caderneta de poupança para atualizar o valor das prestações/parcelas mensais, pois a poupança, como cediço, é remunerada pela TR + 0,5% de juros.
>
> [...]
>
> Cabe consignar que o citado art. 46 da Lei nº 10.931/2004, dispõe que: "Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança". E, diferentemente do que pretende defender a apelante, o índice de remuneração básica se refere à Taxa Referencial, contudo, sem cumulação com o índice da poupança.
>
> [...]
>
> Da cuidadosa análise da cláusula 3.1 do contrato, constata-se evidenciada a cumulação abusiva do índice da remuneração plena dos depósitos de caderneta de poupança, com juros remuneratórios de 1% ao mês, o que derrui a aludida tese de que citado dispositivo autoriza a cumulação.
>
> Quanto ao pedido alternativo, no sentido de afastar a cobrança dos juros de 0,5%, a título de correção monetária e, em seu lugar, manter a cobrança dos juros remuneratórios de 1% ao mês, não vejo como acolher a tese defendida, na medida em que, além de inexistir no caso analisado, situação excepcional, estar-se-ia ferindo de morte o disposto no art. 51, § 6º do CDC, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada. Demais disso, a questão colocada em debate refere-se à abusividade da cumulação da

Documento eletrônico VDA56171715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/04/2026 11:12:35
Código de Controle do Documento: 2ca8c715-6e96-4533-b2dc-d7b927f5c295

> utilização do índice da caderneta de poupança (art. 46 da Lei nº 10.931/2004), com outro não disposto na fase da contratação.
>
> [...]
>
> No que tange à alegação de que se mostra possível cumulação anual dos juros remuneratórios, com respaldo no que dispõe o art. 5º da Lei n. 9.514/97 , conquanto de fato seja possível essa modalidade de capitalização, como restou decidido no julgamento do IRDR n. 1.0301.16.015958-0/002, deste TJMG, certo é que no contrato celebrado entre as partes, acostado aos autos (evento 04), não há qualquer menção à sua cobrança, de modo que, não pode o judiciário, a seu talante, modificar as cláusulas do contrato, senão para inferir abusividade.
>
> Estabelecidas essas premissas, a manutenção da sentença, no ponto analisado, é medida que se impõe.

No que diz respeito à multa aplicada, o Tribunal de origem concluiu que (fls. 522-523):

> Insurge-se a apelante quanto à condenação ao pagamento da multa contida no art. 9º do contrato, ao fundamento de que todas as obras estruturais foram concluídas, não havendo que se cogitar qualquer atraso a atribuir contra si, na condução das obras de infraestrutura.
>
> Ocorre que a prova documental e pericial constante nestes autos, ficou comprovado, que as “obras estruturais e obras nas áreas de lazer” não foram concluídas na data convencionada que ocorreria em outubro/2016. Lado outro, a apelante não cuidou de demonstrar, com base no disposto no art. 373, inc. II, do CPC, a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do autor.
>
> Nessa quadra, ao se concluir pela culpa exclusiva da apelante quanto ao descumprimento do contrato firmado, corolário lógico sua condenação ao pagamento da multa prevista na cláusula 9ª, pela parte que deu causa ao descumprimento.
>
> [...]
>
> No caso, as próprias partes convencionaram a pena de multa para o caso de inadimplemento, no percentual de 20% sobre o valor total da negociação. Se assim ocorre, a inadimplência da apelante ficou clara na medida em que ficou inadimplente quanto ao prazo para a entrega das obras de lazer do empreendimento. Essa situação autoriza a manutenção da sentença, na medida em que o comprador tem direito ao recebimento da multa prevista no contrato.
>
> [...]
>
> No caso, a meu juízo, a penalidade não se mostra excessiva, na medida em que, embora tenha o contrato sido firmado nos idos de 2014, ainda em 2018, conforme termos de inspeção, as obras de lazer do empreendimento não haviam sido concluídas. Aliado a tal fato, conquanto a comercialização do lote tenha ocorrido em 2014, somente em 2016 é que a apelante requereu o alvará para construção da obra, de modo que não se pode imputar culpa de terceiros, como soe acontecer.
>
> [...]
>
> Forte nessas premissas, a manutenção da sentença, no ponto, é medida que se impõe.

Documento eletrônico VDA56171715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/04/2026 11:12:35
Código de Controle do Documento: 2ca8c715-6e96-4533-b2dc-d7b927f5c295

No contexto dos autos, rever a conclusão do acórdão acerca da existência de *bis in idem*, de abuso e de desvantagem exagerada do consumidor no caso concreto, bem como quanto ao cabimento da multa e à inexistência de excesso da penalidade contratualmente prevista, demandaria reavaliação do contrato e dos demais elementos fático-probatórios, providências vedadas na via especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA56171715 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/04/2026 11:12:35
Código de Controle do Documento: 2ca8c715-6e96-4533-b2dc-d7b927f5c295

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.644.858 / MG

Número Registro: 2024/0175612-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000211986377004 50089690920218130433

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
AGRAVADO	:	MARIA CLARA CAIRES - MICROEMPRESA
ADVOGADO	:	CHRISTIAN KLEBER PINTO DE ALMEIDA - MG066644

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de maio de 2026

Documento eletrônico VDA56642500 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 12/05/2026 02:49:59
Código de Controle do Documento: 21fb8eda-c182-4ff4-a7a2-74b8b463d227