SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2689631 - RS(2024/0253743-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LEONARDO PIRES GOULART
ADVOGADOS	:	PEDRO MARCON DE JESUS - RS106951
		LUCAS MARCON DE JESUS - RS111227
AGRAVADO	:	MELNICK EVEN ANGICO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
ADVOGADO	:	LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS048756

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES EM PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. VALIDADE DE CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% E ÓBICES SUMULARES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME
1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial pelos óbices da Súmula n. 83 do STJ, da Súmula n. 5 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ, além da inexistência de violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c restituição de valores, relativa a promessa de compra e venda firmada em 2021, com cláusula de retenção e patrimônio de afetação.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, determinou a devolução em parcela única, autorizou retenção de até 25%, correção pelo IGP-M e juros de 1% ao mês, com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem reformou para autorizar retenção de até 50% com base no art. 67 -A, §5º, da Lei n. 4.591/1964 e fixou o INCC como índice de correção; embargos de declaração foram desacolhidos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o acórdão chancelou cláusulas abusivas e impôs onerosidade excessiva em violação aos arts. 4º, 19, V, 51, IV e §1º, e 53 do CDC; (ii) saber se a cláusula penal de retenção de 50% deve ser reduzida nos termos do art. 413 do CC; (iii) saber se houve ausência de quadro-resumo típico em violação ao art. 26-A da Lei n. 13.786/2018; (iv) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC; e (v) saber se a aplicação do art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964 está em descompasso com o equilíbrio contratual e a proteção do consumidor.

Documento eletrônico VDA55556356 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:23:52
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 45acd54f-d641-40d8-b911-962f26146a4d

III. RAZÕES DE DECIDIR
6. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões com fundamentação adequada, registrando destaque negritado da penalidade e anuência do adquirente.
7. Incide a Súmula n. 5 do STJ para obstar a interpretação das cláusulas contratuais relativas ao quadro-resumo e à penalidade de retenção.
8. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame do acervo fático-probatório quanto ao cumprimento dos requisitos legais e à anuência do comprador.
9. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a validade da retenção de até 50% em empreendimento submetido a patrimônio de afetação, nos termos do art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964.

IV. DISPOSITIVO E TESE
10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 5 do STJ para obstar a revisão de cláusulas contratuais relativas ao quadro-resumo e à penalidade de retenção. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame do acervo fático-probatório quanto ao cumprimento dos requisitos legais e à anuência do adquirente. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a validade da retenção de até 50% em incorporação submetida a patrimônio de afetação, nos termos do art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964. 4. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta as questões essenciais com fundamentação suficiente, afastando a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, 489 e 1.022; CDC, arts. 4º, 19, V, 51, IV e §1º e 53; CC, art. 413; Lei n. 4.591/1964, arts. 35-A, §2º, VI e 67-A, §5º; Lei n. 13.786/2018, art. 26-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar 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, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55556356 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:23:52
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 45acd54f-d641-40d8-b911-962f26146a4d

Documento eletrônico VDA55556356 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:23:52
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 45acd54f-d641-40d8-b911-962f26146a4d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2689631 - RS(2024/0253743-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LEONARDO PIRES GOULART
ADVOGADOS	:	PEDRO MARCON DE JESUS - RS106951
		LUCAS MARCON DE JESUS - RS111227
AGRAVADO	:	MELNICK EVEN ANGICO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
ADVOGADO	:	LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS048756

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES EM PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. VALIDADE DE CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% E ÓBICES SUMULARES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME
1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial pelos óbices da Súmula n. 83 do STJ, da Súmula n. 5 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ, além da inexistência de violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c restituição de valores, relativa a promessa de compra e venda firmada em 2021, com cláusula de retenção e patrimônio de afetação.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, determinou a devolução em parcela única, autorizou retenção de até 25%, correção pelo IGP-M e juros de 1% ao mês, com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem reformou para autorizar retenção de até 50% com base no art. 67 -A, §5º, da Lei n. 4.591/1964 e fixou o INCC como índice de correção; embargos de declaração foram desacolhidos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o acórdão chancelou cláusulas abusivas e impôs onerosidade excessiva em violação aos arts. 4º, 19, V, 51, IV e §1º, e 53 do CDC; (ii) saber se a cláusula penal de retenção de 50% deve ser reduzida nos termos do art. 413 do CC; (iii) saber se houve ausência de quadro-resumo típico em violação ao art. 26-A da Lei n. 13.786/2018; (iv) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC; e (v) saber se a aplicação do art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964 está em descompasso com o equilíbrio contratual e a proteção do consumidor.

Documento eletrônico VDA55221519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:49
Código de Controle do Documento: 9fc46a9f-01a0-4b6e-86b0-a583baf42865

III. RAZÕES DE DECIDIR
6. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões com fundamentação adequada, registrando destaque negritado da penalidade e anuência do adquirente.
7. Incide a Súmula n. 5 do STJ para obstar a interpretação das cláusulas contratuais relativas ao quadro-resumo e à penalidade de retenção.
8. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame do acervo fático-probatório quanto ao cumprimento dos requisitos legais e à anuência do comprador.
9. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a validade da retenção de até 50% em empreendimento submetido a patrimônio de afetação, nos termos do art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964.

IV. DISPOSITIVO E TESE
10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 5 do STJ para obstar a revisão de cláusulas contratuais relativas ao quadro-resumo e à penalidade de retenção. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame do acervo fático-probatório quanto ao cumprimento dos requisitos legais e à anuência do adquirente. 3. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a validade da retenção de até 50% em incorporação submetida a patrimônio de afetação, nos termos do art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964. 4. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem enfrenta as questões essenciais com fundamentação suficiente, afastando a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, 489 e 1.022; CDC, arts. 4º, 19, V, 51, IV e §1º e 53; CC, art. 413; Lei n. 4.591/1964, arts. 35-A, §2º, VI e 67-A, §5º; Lei n. 13.786/2018, art. 26-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LEONARDO PIRES GOULART contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pelos óbices da Súmula n. 83 do STJ, da Súmula n. 5 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ, além da inexistência de violação aos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil (fls. 719-725).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 761-771.

Documento eletrônico VDA55221519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:49
Código de Controle do Documento: 9fc46a9f-01a0-4b6e-86b0-a583baf42865

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c restituição de valores.

O julgado foi assim ementado (fl. 640):

> APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. RESOLUÇÃO POR INICIATIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR. CLÁUSULA DE RETENÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. O CONTRATO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO FOI FIRMADO NO ANO DE 2021, SITUAÇÃO QUE ATRAI A INCIDÊNCIA DA NOVA LEI DO DISTRATO, A SABER, LEI N. 13.786/2018. CABÍVEL, PORTANTO, A RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR, CONSIDERANDO PREVISÃO CONTRATUAL DENTRO DOS PARÂMETROS DEFINIDOS PELA LEI, BEM COMO TRATANDO-SE DE EMPREENDIMENTO SUJEITO A PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. CONSIDERANDO O DISPOSTO NO ART. 67-A, §5º, DA LEI N. 4.591/67, ALTERADO PELA LEI N. 13.876/2018, INCIDE NA ESPÉCIE O ÍNDICE PREVISTO CONTRATUALMENTE PARA A CORREÇÃO DOS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS. CASO EM QUE HÁ PREVISÃO DE INCIDÊNCIA DO INCC.
> APELAÇÃO DO AUTOR DESPROVIDA. APELAÇÃO DA DEMANDADA PROVIDA.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 670):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. INEXISTÊNCIA DE OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO, OMISSÃO OU ERRO MATERIAL QUE NECESSITE SER ACLARADO, NOS TERMOS DO ART. 1.022 DO CPC. COM EFEITO, O ACÓRDÃO ENFRENTOU DE FORMA FUNDAMENTADA TODAS AS QUESTÕES SUSCITADAS PELO EMBARGANTE, NÃO SE PRESTANDO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PARA ABRIGAR INCONFORMIDADES COM O JULGADO E/OU TENTATIVA DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS.

Documento eletrônico VDA55221519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:49
Código de Controle do Documento: 9fc46a9f-01a0-4b6e-86b0-a583baf42865

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 4º, 19, V, 51, IV e §1º, e 53, do Código de Defesa do Consumidor, porque o acórdão teria chancelado cláusulas abusivas e onerosidade excessiva, contrariando a boa-fé e a função social;

b) 413, do Código Civil, já que a cláusula penal de retenção de 50% foi aplicada de modo manifestamente excessivo, devendo ser reduzida ao patamar de 10% a 25%;

c) 26-A, da Lei n. 13.786/2018, pois houve ausência de quadro-resumo típico, com violação da forma legal exigida para contratos de incorporação;

d) 489 e 1.022, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão teria sido omisso e sem fundamentação adequada, deixando de enfrentar a ausência de quadro-resumo, a abusividade da cláusula penal, a violação ao CDC e à função social do contrato;

e) 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964, visto que a aplicação desse dispositivo estaria em descompasso com o equilíbrio contratual e a proteção do consumidor.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se limite a retenção a até 25% dos valores pagos, com restituição em parcela única. Requer ainda que se reconheça a ausência de quadro-resumo e a abusividade das cláusulas contratuais, com aplicação das normas do CDC.

Contrarrazões às fls. 703-716.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA55221519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:49
Código de Controle do Documento: 9fc46a9f-01a0-4b6e-86b0-a583baf42865

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c restituição de valores em que a parte autora pleiteou a declaração de rescisão com devolução, em parcela única, de 90% dos valores pagos, afastando a retenção contratual e aplicando índices e regras do CDC (fls. 678-682).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato e condenou a ré a devolver, em parcela única, os valores adimplidos, autorizando retenção de até 25%, correção pelo IGP-M e juros de 1% ao mês; fixou honorários de 10% para cada patrono, com sucumbência recíproca (fl. 680).

A Corte de origem reformou a sentença para julgar improcedentes os pedidos do autor, autorizando a retenção de até 50% dos valores pagos, sob a égide do art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964 (Lei do Distrato) e do regime de patrimônio de afetação, e fixando o INCC como índice de correção. Majorou os honorários sucumbenciais devidos ao patrono da parte apelada em 12% (fls. 633-639).

I - Arts. 489 e 1.022, do Código de Processo Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação, afirmando que não foram enfrentadas a ausência de quadro-resumo, a abusividade da retenção de 50%, as violações ao CDC e o desequilíbrio contratual (fls. 682-689).

O acórdão dos embargos de declaração registrou inexistirem omissão, contradição, obscuridade ou erro material, destacando o cumprimento legal quanto ao destaque negritado da penalidade e a anuência do comprador, e rejeitou a rediscussão do mérito (fls. 668-671).

Não se verifica a alegada ofensa ao artigo, pois a questão referente à omissão quanto ao quadro-resumo, à abusividade da cláusula penal e às violações ao CDC foi devidamente analisada pela Corte estadual que concluiu pela

Documento eletrônico VDA55221519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:49
Código de Controle do Documento: 9fc46a9f-01a0-4b6e-86b0-a583baf42865

inexistência de vício e pela adequação da fundamentação, com exame expresso do cumprimento legal e da anuência do adquirente, não havendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fl. 669):

> Da leitura do contrato firmado, é possível verificar que há o cumprimento dos requisitos elencados pela lei, no sentido de existir destaque negritado em relação à penalidade de retenção de 50% dos valores pagos, bem como pela anuência expressa do comprador.

Diferente do alegado, o acórdão recorrido enfrentou a controvérsia de maneira exaustiva e coerente. A Corte estadual fundamentou que a relação jurídica é regida pela Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato), visto que o contrato foi pactuado no ano de 2021.

Ao decidir que a Lei n. 13.786/2018 prevalece sobre as normas gerais do CDC no que tange aos limites de retenção em incorporações imobiliárias, o Tribunal local não foi omisso, mas apenas adotou entendimento jurídico diverso do pretendido pela parte recorrente.

II - Art. 26-A, da Lei n. 13.786/2018

A parte recorrente afirma que faltou quadro-resumo típico no contrato, em violação à forma legal exigida, devendo reconhecer-se a nulidade das estipulações e a rescisão motivada (fls. 682-689).

O acórdão recorrido assentou que, sob a vigência da Lei do Distrato, houve cumprimento dos requisitos legais, com destaque negritado das penalidades e anuência do adquirente, citando o art. 35-A, VI, e §2º, da Lei n. 4.591/1964, e confirmou a validade da estipulação de retenção em empreendimento submetido a patrimônio de afetação (fls. 634-637).

Documento eletrônico VDA55221519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:49
Código de Controle do Documento: 9fc46a9f-01a0-4b6e-86b0-a583baf42865

A questão relativa à alegada ausência de quadro-resumo foi decidida pelo Tribunal a quo com fundamento na análise das cláusulas contratuais e das circunstâncias documentais do caso.

Rever tal entendimento encontra óbice na incidência da Súmula n. 5 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ.

III - Art. 413, do Código Civil

Alegou a parte recorrente que a retenção de 50% é manifestamente excessiva, devendo ser reduzida entre 10% e 25%, à luz da função social e da boa-fé (fls. 688-691).

O acórdão recorrido aplicou o art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964, por se tratar de incorporação submetida ao patrimônio de afetação, reconhecendo a validade da penalidade contratual até o limite de 50%, com previsão expressa e anuência, e reformou a sentença para possibilitar tal retenção (fls. 634-638).

Assim, ao decidir que, em contratos de incorporação submetidos ao patrimônio de afetação, é possível a retenção de até 50% dos valores pagos, está em sintonia com o entendimento do STJ.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido, os seguintes julgados: AgInt no REsp n. 2.055.691/SP; AgInt no REsp n. 2.023.713/SP; e REsp n. 2.121.232/SP (fls. 723-724).

IV - Arts. 4º, 19, V, 51, IV e §1º, e 53, do Código de Defesa do Consumidor

Sustenta que a decisão violou normas do CDC ao admitir cláusulas abusivas, impor onerosidade excessiva e desconsiderar a boa-fé e a função social do contrato (fls. 679-691).

Documento eletrônico VDA55221519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:49
Código de Controle do Documento: 9fc46a9f-01a0-4b6e-86b0-a583baf42865

O acórdão recorrido, considerando a nova relação jurídica firmada em 2021, a incidência da Lei do Distrato e o regime de afetação, concluiu pela validade da cláusula penal com retenção de 50% e pela observância dos requisitos legais, inclusive com destaque negritado e anuência do comprador (fls. 634-637).

A controvérsia foi decidida com base em cláusulas contratuais e elementos do caso concreto.

A reforma do julgado demandaria interpretação contratual e reexame do acervo fático-probatório, o que é incabível em recurso especial, ante os óbices da Súmula n. 5 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial para negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA55221519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:49
Código de Controle do Documento: 9fc46a9f-01a0-4b6e-86b0-a583baf42865

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.689.631 / RS

Número Registro: 2024/0253743-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
51242511120218210001

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	LEONARDO PIRES GOULART
ADVOGADOS	:	PEDRO MARCON DE JESUS - RS106951
		LUCAS MARCON DE JESUS - RS111227
AGRAVADO	:	MELNICK EVEN ANGICO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
ADVOGADO	:	LUCAS BRAGA EICHENBERG - RS048756

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou 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.

Documento eletrônico VDA55528490 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:56:46
Código de Controle do Documento: f42a58b2-b687-444f-a42e-86718b7e3086

Brasília, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55528490 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:56:46
Código de Controle do Documento: f42a58b2-b687-444f-a42e-86718b7e3086