



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2700537 - RJ (2024/0276076-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A
AGRAVANTE : AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS S.A.
ADVOGADO : DOMICIANO NORONHA DE SA - RJ123116
AGRAVADO : CLAUDIO MARCELO ATHAYDE VOLDEMAR
ADVOGADO : DANIEL GUERRA CARIUS - RJ176600
INTERES. : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RELAÇÃO CONSUMERISTA. LEI DO DISTRATO. RESCISÃO. PERCENTUAL FIXADO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ARRAS. DEVOLUÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

1. A ausência de enfrentamento, pelo acórdão recorrido, da tese recursal sobre a impossibilidade de devolução das arras sob o enfoque indicado (art. 418 do Código Civil), aliada à rejeição dos embargos de declaração e à não alegação de violação do art. 1.022 do CPC, evidencia a falta de prequestionamento, atraindo as Súmulas 282/STF e 211/STJ.

2. Configura deficiência de fundamentação a dissociação entre as razões do especial e os fundamentos do acórdão recorrido, notadamente quanto à exceção do contrato não cumprido, o que atrai, por analogia, a Súmula 284/STF.

3. Em relações de consumo, o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato), impondo limitação de retenção em patamar compatível com a jurisprudência desta Corte (entre 10% e 25%), razão pela qual incide a Súmula 83/STJ diante da consonância do acórdão recorrido.

4. A revisão do percentual de retenção definido pelas instâncias ordinárias demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigghi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2700537 - RJ (2024/0276076-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.
AGRAVANTE : AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS S.A.
ADVOGADO : DOMICIANO NORONHA DE SA - RJ123116
AGRAVADO : CLAUDIO MARCELO ATHAYDE VOLDEMAR
ADVOGADO : DANIEL GUERRA CARIUS - RJ176600
INTERES. : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RELAÇÃO CONSUMERISTA. LEI DO DISTRATO. RESCISÃO. PERCENTUAL FIXADO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ARRAS. DEVOLUÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

1. A ausência de enfrentamento, pelo acórdão recorrido, da tese recursal sobre a impossibilidade de devolução das arras sob o enfoque indicado (art. 418 do Código Civil), aliada à rejeição dos embargos de declaração e à não alegação de violação do art. 1.022 do CPC, evidencia a falta de prequestionamento, atraindo as Súmulas 282/STF e 211/STJ.

2. Configura deficiência de fundamentação a dissociação entre as razões do especial e os fundamentos do acórdão recorrido, notadamente quanto à exceção do contrato não cumprido, o que atrai, por analogia, a Súmula 284/STF.

3. Em relações de consumo, o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato), impondo limitação de retenção em patamar compatível com a jurisprudência desta Corte (entre 10% e 25%), razão pela qual incide a Súmula 83/STJ diante da consonância do acórdão recorrido.

4. A revisão do percentual de retenção definido pelas instâncias ordinárias demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. e AGER INCORPORAÇÕES

IMOBILIÁRIAS S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão do óbice das Súmulas 211/STJ, 282/STF, 284/STF, 83/STJ e 7/STJ.

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 489-490):

Agravo Interno na Apelação Cível. Decisão monocrática da Relatora, que deu provimento parcial ao recurso. Inexistência de argumento novo capaz de alterar a decisão, que assim restou ementada: “Apelação Cível. Ação de Rescisão Contratual c/c Indenizatória. Relação de Consumo. Promessa de compra e venda de unidade residencial em empreendimento imobiliário em construção. Alegação de atraso nas obras e posterior incorporação de sociedades empresárias. Assinatura de termo aditivo com postergação de prazo de conclusão e alteração de saldo devedor. Alegação de recusa de rescisão do contrato. Inadimplência. Sentença de improcedência. Reforma em parte. Preliminar de ilegitimidade passiva da terceira ré rejeitada. Incidência da Teoria da Asserção. Ademais, há solidariedade dos participantes da cadeia de consumo. Exegese do artigo 7º, parágrafo único, e artigo 25, parágrafo 1º, do CDC. Possibilidade da rescisão unilateral por parte do promitente comprador, em razão de posterior alteração de sua situação financeira. Restituição das parcelas pagas pelo promissário-comprador, mas não em sua totalidade, haja vista a incidência de parcela de retenção para fazer frente ao prejuízo causado com o desgaste da unidade imobiliária e as despesas com administração, corretagem, propaganda e outras congêneres suportadas pela empresa vendedora. Incidência da Súmula n.543 do E. STJ. Percentual que pode variar de 10% a 25% sobre o valor pago. Entendimento consolidado no E. STJ. Fixação no caso concreto de 20% de retenção. Não configuração de danos morais. Inversão dos ônus sucumbenciais, na forma do art.86, parágrafo único, do CPC. Jurisprudência e precedentes citados: 0002889-59.2018.8.19.0205 - APELAÇÃO Des(a). ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH - Julgamento: 30/07/2019 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL; 0236577-92.2017.8.19.0001 - APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 06/11/2018 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL; 0424593-64.2016.8.19.0001 - APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). MÔNICA FELDMAN DE MATTOS - Julgamento: 10/10/2019 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL; 0045253-44.2016.8.19.0002 - APELAÇÃO 1ª Ementa Des(a). JDS MARIA AGLAE TEDESCO VILARDO - Julgamento: 07/05/2019 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL. PARCIAL PROVIMENTO DO

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 627-633).

Em suas razões, a parte agravante alega que a controvérsia é de direito, não exigindo reexame de prova (Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ inaplicáveis), e que houve cotejo analítico suficiente para demonstrar a divergência sobre o percentual de retenção.

No mérito, sustenta ofensa aos arts. 418 do Código Civil e 67-A da Lei n. 4.591/1964, defendendo a retenção de 25% dos valores pagos e a separação das arras, que não se incluem no percentual de retenção.

Aduz violação do art. 422 do Código Civil (boa-fé objetiva) pela conduta do adquirente ao abandonar pagamentos próximo à entrega das chaves. Alega, também, ofensa ao art. 476 do Código Civil (exceção do contrato não cumprido). Registra, ao final, “clara ofensa ao disposto no artigo 473, Código Civil” (fl. 842), e requer o provimento do agravo interno para admitir o recurso especial e, no mérito, majorar a retenção para 25%, com juros a partir do trânsito e exclusão das arras do cálculo da retenção (fls. 842-843).

Postulou o provimento.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 893-898).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Inicialmente, conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem não apreciou a tese recursal de impossibilidade de devolução das arras, por violação do art. 418 do Código Civil, sob o enfoque trazido pela parte agravante, motivo pelo qual está ausente o requisito do prequestionamento.

Apesar de a questão ter sido submetida ao conhecimento da Corte de origem por meio de embargos de declaração, estes foram rejeitados e, no recurso especial, não foi alegada violação do art. 1.022 do CPC.

A propósito, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. POUPANÇA. CORREÇÃO MONETÁRIA. OFENSA AOS ARTS. 489, § 1º, IV, 2º, 492 E 503, TODOS DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. JUÍZO DE PRELIBAÇÃO. AUSÊNCIA DE VINCULAÇÃO DO STJ. USO DA TABELA PRÁTICA DO TRIBUNAL DE ORIGEM. VIOLAÇÃO DA COISA JULGADA.

INOCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de enfrentamento pelo acórdão recorrido da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, o que incluiu a própria violação do art. 489, § 1º, IV do CPC, quando não prequestionado na origem.

2. O juízo de admissibilidade exarado pelo tribunal de origem não vincula o STJ.

3. A jurisprudência desta Corte entende possível a utilização dos índices de correção monetária da tabela prática do TJSP, desde que não haja proibição no título executivo, hipótese em que não resta configurada ofensa à coisa julgada. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.781.372/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024.)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONCURSO PÚBLICO. ANULAÇÃO DE QUESTÕES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CLARA DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL SUPOSTAMENTE VIOLADO. FALTA DE PARTICULARIZAÇÃO DO INCISO. SÚMULA 284/STF. PREVISÃO DAS QUESTÕES NO EDITAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS 5 E 7/STJ. violação do ART. 489 DO CPC/2015. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

3. Quanto ao art. 489 do CPC/2015, não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, tampouco foram opostos embargos de declaração com o objetivo de sanar eventual omissão. Ausente, portanto, o requisito do prequestionamento, ainda que implícito, incidem, no ponto, as Súmulas 282 e 356/STF, por analogia.

4. Não atende à exigência contida nos arts. 1.029, § 1º, do CPC; e 255, § 1º, do RISTJ a alegação de divergência jurisprudencial desprovida do efetivo cotejo analítico e da demonstração da similitude fática e jurídica entre as decisões paradigmas e a recorrida.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.473.162/RJ, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. ALEGADA OFENSA AO ART. 489, § 1º, IV, DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE

PREQUESTIONAMENTO DO DISPOSITIVO. SÚMULA 282/STF. ARTS. 17, §§ 6º A 8º, DA LEI 8.429/92. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO CONDENATÓRIO RECORRIDO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. MANIFESTAÇÃO DOS RÉUS PRÉVIA AO RECEBIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. SENTENÇA PROFERIDA. PRECLUSÃO CONFIGURADA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

[...]

III. Na forma da jurisprudência desta Corte, "o enfrentamento dos argumentos capazes de infirmar o julgado, mas de uma forma contrária ao buscado pela parte, não caracteriza o defeito previsto no art. 489, § 1.º, inciso IV, do CPC/2015" (STJ, AR Esp 1.229.162/GO, relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, D Je de 07/03/2018). No mesmo sentido: STJ, AgInt no REsp 1.683.366/MG, relator Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, D Je de 30/04/2018).

IV. Não tendo o acórdão hostilizado expendido juízo de valor sobre o art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015, a pretensão recursal esbarra em vício formal intransponível, qual seja, o da ausência de prequestionamento - requisito viabilizador da abertura desta instância especial -, atraindo o óbice da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"), na espécie. Precedentes.

[...]

VII. Agravo interno improvido.

(AgInt no AR Esp n. 1.454.011/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 24/9/2019, DJe de 30/9/2019, destaquei.)

Ainda que não seja necessária a menção expressa e numérica aos dispositivos de lei alegadamente violados, para que a matéria seja considerada prequestionada, é indispensável que tenha sido apreciada pela Corte de origem sob o viés pretendido pela parte recorrente no recurso especial.

Nesse sentido, cito: AgInt no AREsp n. 1.582.679/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 26/5/2020; AgInt no AREsp n. 1.668.790/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe de 8/9/2020; AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.579.951/AP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.

Ademais, intocável a aplicação da Súmula n. 284/STF acerca da tese de que a parte contrária não poderia requerer a indenização buscada, tendo em vista que estaria inadimplente. Constou da decisão recorrida que não houve requerimento ou fundamentação no sentido de que se estaria diante da exceção do contrato não cumprido. Ao contrário, buscava-se a rescisão contratual justamente por não conseguir a

manutenção da adimplência. Desse modo, as razões do recurso especial se mostram desconexas com o apresentado na fundamentação do acórdão do Tribunal de origem. Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. EXECUÇÃO PROVISÓRIA DE MULTA. FUNDAMENTOS DISSOCIADOS. SÚMULA N. 284/STF.

1. É deficiente o recurso especial quando suas razões estão dissociadas dos fundamentos do acórdão impugnado, o que atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284 do STF.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.987.012/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 5/3/2026.)

Ainda, o que foi decidido em decisão monocrática é a expressão do entendimento das Turmas de Direito Privado desta Corte, firme no sentido da incidência do Código de Defesa do Consumidor sobre a Lei do Distrato, quando se está diante de uma relação consumerista:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS C/C RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E DEVOLUÇÃO E QUANTIAS PAGAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de declaração de cláusulas abusivas c/c rescisão de contrato de compra e venda de imóvel e devolução e quantias pagas.

2. Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. A Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

4. Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, "quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição", em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira

Turma, DJEN 19/9/2025).

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.205.723/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 6/3/2026. Grifo meu.)

Dessa forma, dada a consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte, inafastável o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Por fim, constata-se que a convicção do Tribunal de origem acerca do percentual adequado a ser fixado a título de retenção decorreu da análise do conjunto fático-probatório dos autos.

A revisão dessas conclusões do acórdão para acolher a pretensão recursal, ou seja, para reconhecer que o percentual deveria ser de 25%, demandaria o reexame de fatos e provas dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ. Nesse sentido, confirmam-se precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA VENTILADA APENAS NA SENTENÇA. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA N. 211/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS NOVOS.

1. Não supre o requisito constitucional do prequestionamento a discussão da matéria suscitada em recurso especial por ocasião da sentença, sem que o tema tenha sido efetivamente debatido pelo Tribunal recorrido em seu acórdão. Em razão do efeito substitutivo, prevalece a fundamentação adotada pelo órgão hierarquicamente superior. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

2. A pretensão de reavaliar o percentual de retenção fixado pelo Tribunal de origem, com base na análise de razoabilidade e nas peculiaridades do caso concreto, demanda o reexame do acervo fático-probatório e a interpretação de cláusulas do contrato, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. O agravo interno não apresenta argumentos novos e suficientes para infirmar a decisão monocrática que não conheceu do recurso especial.

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.148.674/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 5/3/2026. Grifo meu.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.
3. **Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.**
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 3.046.260/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 5/3/2026. Grifo meu.)

A tese defendida nas razões recursais não está a exigir do STJ a emissão de um juízo acerca da existência ou não de ofensa a tratado ou lei federal, mas sim a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

A esta Corte não é dado fugir do contexto fático definitivamente delineado nas instâncias ordinárias, tampouco é possível perquirir, a partir da leitura de peças processuais, se os fatos ocorreram de forma diferente daquela apresentada no acórdão recorrido como espera a parte agravante.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.700.537 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0276076-9

Número de Origem:

00255092720208190001 202424504291 255092720208190001

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
S.A

AGRAVANTE : AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS S.A.

ADVOGADO : DOMICIANO NORONHA DE SA - RJ123116

AGRAVADO : CLAUDIO MARCELO ATHAYDE VOLDEMAR

ADVOGADO : DANIEL GUERRA CARIUS - RJ176600

INTERES. : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
S.A

AGRAVANTE : AGER INCORPORACOES IMOBILIARIAS S.A.

ADVOGADO : DOMICIANO NORONHA DE SA - RJ123116

AGRAVADO : CLAUDIO MARCELO ATHAYDE VOLDEMAR

ADVOGADO : DANIEL GUERRA CARIUS - RJ176600

INTERES. : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026