AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2715309 - RJ(2024/0294768-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	AVAL CACHAMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	JEFFERSON HENRIQUE DE SOUZA ALVES - RJ128418 IGOR LAGE SANTOS - RJ207187 JULIANA CRISTINA OLIVEIRA LOPES - RJ251600 RENATO DE SOUZA ALVES - RJ187627
AGRAVADO	:	AYDA CORBO CANHACO
AGRAVADO	:	GILMAR GOMES LUDUVICE JUNIOR
ADVOGADOS	:	JOSÉ BATISTA FLORES - RJ114051 AMAURY SOARES MARQUES JUNIOR - RJ079553

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL PELO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda por parte do promissário-comprador quando o adimplemento contratual se torna economicamente insuportável. Nesses casos, a resolução enseja a restituição parcial das parcelas pagas. O acórdão recorrido, ao decidir nesse sentido, encontra-se em consonância com a jurisprudência da Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

2. Incide o óbice da Súmula 284/STF quando a parte recorrente faz alegações genéricas de violação à lei federal (art. 53 do CDC) ou deixa de indicar precisamente quais dispositivos teriam sido afrontados quanto a teses específicas de majoração da retenção.

3. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Documento eletrônico VDA54865603 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:32:57
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: ab4eb98e-3a75-4ace-b6d5-5be1bdf698dc

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54865603 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:32:57
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: ab4eb98e-3a75-4ace-b6d5-5be1bdf698dc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2715309 - RJ(2024/0294768-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	AVAL CACHAMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	JEFFERSON HENRIQUE DE SOUZA ALVES - RJ128418 IGOR LAGE SANTOS - RJ207187 JULIANA CRISTINA OLIVEIRA LOPES - RJ251600 RENATO DE SOUZA ALVES - RJ187627
AGRAVADO	:	AYDA CORBO CANHACO
AGRAVADO	:	GILMAR GOMES LUDUVICE JUNIOR
ADVOGADOS	:	JOSÉ BATISTA FLORES - RJ114051 AMAURY SOARES MARQUES JUNIOR - RJ079553

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL PELO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda por parte do promissário-comprador quando o adimplemento contratual se torna economicamente insuportável. Nesses casos, a resolução enseja a restituição parcial das parcelas pagas. O acórdão recorrido, ao decidir nesse sentido, encontra-se em consonância com a jurisprudência da Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

2. Incide o óbice da Súmula 284/STF quando a parte recorrente faz alegações genéricas de violação à lei federal (art. 53 do CDC) ou deixa de indicar precisamente quais dispositivos teriam sido afrontados quanto a teses específicas de majoração da retenção.

3. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SPE AVAL CACHAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

Documento eletrônico VDA54542704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:55
Código de Controle do Documento: 7639bcd9-6849-4f38-899c-895ded9fbf10

> *"APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E OUTROS PLEITOS. RELAÇÃO DE CONSUMO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO E OUTRO PACTOS. IMPOSSIBILIDADE DOS AUTORES DE ARCAR COM AS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO. DISTRATO. DIREITO DE RETENÇÃO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM RESTITUIÇÃO DE 75% DO VALOR QUITADO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL QUE SE REFORMA. 1. Alegação dos autores de julgamento ultra petita. Não Ocorrência. 2. É lícito aos autores desistirem da avença, por motivos de ordem particular, ensejando a rescisão do contrato e, como consectário, a devolução do que foi pago, resguardado o direito de retenção da ré, a título de suporte administrativo, como vem decidindo esta E. Corte em casos semelhantes. 3. Ratifique-se que é iterativa a jurisprudência do STJ no sentido de ser possível a resilição unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, caso em que a extinção do negócio jurídico ensejará a retenção pelo promitente vendedor, de parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação. 4. Examinando o contexto fático-probatório dos autos e utilizando os parâmetros de restituição que vem sendo estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça e por este Tribunal de Justiça, entendo que afigura razoável e proporcional a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a importância efetivamente paga pelos consumidores, valor este que será suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da resilição contratual. 5. Quanto às arras, o STJ adota posicionamento no sentido de que, nos casos de rescisão do contrato após pagas as arras e algumas prestações vencidas, as arras devem ser computadas como parte do preço, para fins de cálculo do percentual de retenção, na medida em que integra o preço final. 6. Honorários advocatícios que merecem reforma, para serem fixados nos termos do artigo 86, parágrafo único. 7. Recurso da empresa ré ao qual se nega provimento e recurso dos autores ao qual se dá parcial provimento." (e-STJ, fls. 338-339)*

Os embargos de declaração opostos posteriormente pela empresa ré contra o acórdão de apelação foram rejeitados, com aplicação de multa (e-STJ, fls. 374-391).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 463, 474 e 422 do Código Civil, e art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, pois teria havido afronta ao princípio do pacta sunt servanda e à irretratabilidade/irrevogabilidade do contrato, já que a resilição unilateral pela compradora inadimplente seria indevida; a resolução do contrato só poderia ser requerida pela parte lesada, que seria a vendedora, ou esta poderia exigir o cumprimento.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 481).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, GILMAR GOMES LUDUVICE JUNIOR e AYDA CORBO CANHAÇO alegam ter firmado, em 22/08/2015, contrato de promessa de

Documento eletrônico VDA54542704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:55
Código de Controle do Documento: 7639bcd9-6849-4f38-899c-895ded9fbf10

compra e venda de unidade no empreendimento "Now Smart Residence", pelo qual desembolsam R$ 112.147,51, e, por motivos de ordem pessoal, pretendem rescindir o negócio, em relação de consumo, com devolução de 90% dos valores pagos e tutela de urgência para evitar negativação. Propõem ação de rescisão contratual cumulada com pedido de tutela antecipada, devolução de quantias pagas e outros pleitos em face de SPE AVAL CACHAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A sentença rescinde o contrato, determina a restituição de 75% dos valores pagos (excluídos os vinculados a seguro), com correção e juros moratórios a partir do trânsito em julgado, e fixa sucumbência recíproca, com honorários de 10% para cada parte; afasta a impugnação ao valor da causa e fundamenta a possibilidade de resilição unilateral em precedentes, vedando cláusula de perda integral (e-STJ, fls. 225-227).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro nega provimento à apelação da ré e dá parcial provimento à apelação dos autores, mantendo a rescisão e a retenção de 25% sobre os valores pagos, reconhecendo a natureza consumerista da relação, excluindo a dedução das arras da base de cálculo da restituição por integrarem o preço, e condenando a ré ao pagamento integral das despesas processuais e honorários de 10%, nos termos do art. 86, par. único, do CPC (e-STJ, fls. 338-356).

No que tange à tese recursal apresentada, verifica-se que, no julgamento dos recursos interpostos pelas partes, o Tribunal de origem, ao dar provimento apenas à apelação interposta pelos recorridos, assim consignou:

> *"Quanto à irretratabilidade e irrevogabilidade do contrato de compra e venda de imóvel alegada pela empresa ré, ora apelante, tem-se que a resolução contratual é direito subjetivo dos consumidores, operando-se por simples manifestação de vontade da parte que não tem mais interesse em dar continuidade ao vínculo contratual por não mais possuir condições econômica para arcar com o pagamento das prestações pactuadas com a promitente-vendedora.*
> *[...]*
> *É possível, nessa vereda, a rescisão do contrato por desistência dos compradores, devendo-se, todavia, observar o direito de retenção pela ré de parte dos valores pagos.*
> *Com efeito, o cabimento da devolução dos valores pagos pelos contratantes, em caso de rescisão em contratos imobiliários, foi tratado pelo Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recurso repetitivo:*
> *"Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa o desfazimento. (REsp 1300418 SC, submetido ao procedimento dos recursos especiais repetitivos, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013) .*
> *O entendimento apontado deu ensejo à Súmula 543 do STJ.*
> *[...]*
> *Imperioso ressaltar que o artigo 54 do CDC classifica como "por adesão" os contratos que as construtoras apresentam para assinatura pelos adquirentes. Isto porque as respectivas cláusulas são redigidas unilateralmente pela*

Documento eletrônico VDA54542704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:55
Código de Controle do Documento: 7639bcd9-6849-4f38-899c-895ded9fbf10

construtora, sem que o adquirente possa discutir ou modificar substancialmente o conteúdo do contrato. Ainda que o consumidor consiga modificar ou inserir alguma cláusula, não será alterada a classificação do contrato, pois o instrumento só é considerado paritário quando as partes contratantes manifestam suas vontades analisando e debatendo livremente todas as condições e cláusulas que constarão do mesmo. Nos contratos paritários a vontade de um contratante não se sobrepõe à dos demais.

Assim sendo, a cláusula contratual que impede a devolução do valor pago pelo imóvel em caso de desistência do consumidor revela-se abusiva, retratando vantagem excessiva à ré.

Quanto ao percentual de retenção, o entendimento predominante no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que pode variar entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento), conforme se observa do julgamento proferido no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n.º 1.062.082/AM.

[...]

Registre-se que o Código de Defesa do Consumidor veda o estabelecimento de cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, conforme se observa da leitura do artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor [...].

Ressalte-se, por oportuno, que a desistência do negócio jurídico por parte do comprador é risco inerente à atividade desenvolvida pela ré e, portanto, fato previsível que deve ser considerado quando do planejamento do empreendimento a ser executado.

Ratifique-se que é iterativa a jurisprudência do STJ no sentido de ser possível a resilição unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas de suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel, caso em que a extinção do negócio jurídico ensejará a retenção pelo promitente vendedor, de parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação.

A lei consumerista coíbe a cláusula de decaimento que determine a retenção do valor integral ou substancial das prestações pagas por consubstanciar vantagem exagerada do incorporador.

Não obstante, é justo e razoável admitir-se a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização, publicidade e comissão de vendedores, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel.

Assim, repise-se, examinando o contexto fático-probatório dos autos e utilizando os parâmetros de restituição que vem sendo estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça e por este Tribunal de Justiça, entendo que afigura razoável e proporcional a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a importância efetivamente paga pelos consumidores, valor este que será suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da resilição contratual.

[...]

Conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, este o valor dado como sinal é considerado como arras confirmatórias e não indenizatórias, integrando, assim, o valor final do bem.

[...]

Assim, a sentença merece reforma para excluir da sentença a determinação de dedução da referida base de cálculo os valores comprovadamente correspondentes às despesas com arras." (e-STJ, fls. 346-354)

Na hipótese em análise, conforme se observa do trecho do acórdão acima transcrito, não obstante os argumentos deduzidos pela parte recorrente quanto à suposta afronta ao princípio do *pacta sunt servanda* e à irretratabilidade/irrevogabilidade do contrato — ao argumento de que a resolução contratual somente poderia ser requerida pela parte lesada —, o Tribunal de origem consignou que a resolução unilateral do contrato pelo promitente comprador,

Documento eletrônico VDA54542704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:55
Código de Controle do Documento: 7639bcd9-6849-4f38-899c-895ded9fbf10

ainda que fundada em insuportabilidade econômica, configura direito subjetivo do consumidor, devendo-se, contudo, resguardar o direito de retenção, pela parte ré, de parcela dos valores pagos.

Observa-se, na espécie, que o entendimento adotado no aresto recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

A propósito:

> *DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO PARCIAL DO VALORES PAGOS. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*
> *1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda, por parte do promissário comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.*
> *2. Ocorrendo a resolução do compromisso por culpa do promissário comprador, este deverá ser ressarcido parcialmente sobre o valor pago.*
> *3. No caso em julgamento, considerando suas peculiaridades, a taxa de ocupação deve incidir desde o início da permanência no imóvel até sua efetiva devolução, tendo em vista a necessidade de não gerar enriquecimento sem causa por parte do promissário comprador.*
> *4. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão.*
> *5. Recurso especial provido.*
> *(REsp n. 1.211.323/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 1/10/2015, DJe de 20/10/2015.)*
>
> *EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO PARCIAL DO VALORES PAGOS. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES.*
> *1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda, por parte do promissário comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.*
> *2. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão.*
> *3. Embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes, a fim de dar parcial provimento ao recurso especial, tão somente para fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado.*
> *(EDcl no AgInt no REsp n. 1.793.339/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 3/9/2019, DJe de 10/9/2019.)*

Documento eletrônico VDA54542704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:55
Código de Controle do Documento: 7639bcd9-6849-4f38-899c-895ded9fbf10

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. É inviável a análise de tese alegada apenas em agravo interno, por caracterizar inovação recursal. Precedentes.

2. Não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal local, que apreciou todas as questões que lhe foram postas de forma expressa e suficiente, embora não tenha acolhido o pedido da parte insurgente em sede de embargos de declaração.

3. "O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda, por parte do promissário comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual. Ocorrendo a resolução do compromisso por culpa do promissário comprador, este deverá ser ressarcido parcialmente sobre o valor pago." (REsp 1211323/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 20/10/2015).

4. 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 05/12/2017, DJe 12/12/2017).

5. Nos termos da jurisprudência do STJ, não tendo sido feita a indicação clara e precisa dos dispositivos de lei federal em torno dos quais haveria a divergência jurisprudencial, evidencia-se a deficiência na fundamentação do recurso a atrair o óbice da Súmula 284 do STF.

6. Quanto à tese de aplicação imediata do art. 67-A, § 5º da Lei nº. 13.786/2018, verifica-se que não foi analisada pelo acórdão recorrido e sequer foi suscitada nos embargos de declaração, o que atrai a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF, por analogia, ante a ausência de prequestionamento.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.761.076/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021.)

Quanto à alegada violação ao art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, a parte recorrente somente faz alegação genérica de sua violação, sem a indicação, de forma clara e precisa, de que modo o aresto o teria contrariado, o que atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

Ilustrativamente:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE VEÍCULO. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282 DO STF. ART. 884 DO CC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. DISPOSITIVO NÃO INDICADO. COTEJO ANALÍTICO. SIMILITUDE FÁTICA. INEXISTÊNCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Diante da impugnação dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade, há que se reconsiderar a decisão da Presidência do STJ para novo exame do agravo em recurso especial.

Documento eletrônico VDA54542704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:55
Código de Controle do Documento: 7639bcd9-6849-4f38-899c-895ded9fbf10

2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula nº 282 do STF.
3. A alegada afronta a lei federal não foi demonstrada com clareza, caracterizando, dessa maneira, a ausência de fundamentação jurídica e legal, conforme previsto na Súmula nº 284 do STF.
4. A comprovação da divergência jurisprudencial exige a indicação do dispositivo de lei federal sobre o qual se manifeste o dissídio entre tribunais, sob pena de incidência da Súmula nº 284 do STF.
5. Para comprovação do dissenso pretoriano, é necessário que o recorrente proceda ao cotejo analítico, mediante a demonstração da identidade das situações fáticas e da interpretação diversa dada ao mesmo dispositivo.
6. Agravo interno provido. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.
(AgInt no AREsp n. 2.947.278/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025, sem destaque no original.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO POR CULPA EXCLUSIVE DO PROMITENTE VENDEDOR. STATUS QUO ANTE. SÚMULA 543/STJ.
1. Hipótese em que o Tribunal de origem, com base no acervo probatório dos autos, concluiu pela culpa exclusiva do promitente vendedor pela rescisão contratual.
2. "Casos de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo comprador, bem como a incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído a partir da citação" (AgInt no AREsp n. 2.248.235/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023).
3. "Tanto na hipótese de direito de arrependimento quanto na de inexecução do contrato, à devolução das arras deverá ser somado o 'equivalente', se aquele que se arrependeu ou inadimpliu foi quem as recebeu" (REsp 1.927.986/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 25.6.2021).
4. A ausência da devida demonstração de ofensa aos dispositivos legais apontados como violados evidencia a deficiência na fundamentação do recurso, a atrair o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedente.
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.452.840/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, sem grifos no original.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE FALÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS POR EQUIDADE. ART. 85, § 8, DO CPC/2015. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA A DISPOSITIVO LEGAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. CONCLUSÕES ADOTADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.
1. A deficiência na fundamentação do recurso obsta o conhecimento do recurso especial se, da leitura, não for possível aferir de que maneira o acordão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial (Súmula n. 284 do STF).
2. O recurso especial é inviável quando o tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento."

Documento eletrônico VDA54542704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:55
Código de Controle do Documento: 7639bcd9-6849-4f38-899c-895ded9fbf10

(AgInt no AREsp n. 2.219.305/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

Do exame dos autos, verifica-se ainda que a parte recorrente sustenta que há valores que não podem ser incluídos no percentual de devolução à parte recorrida, pugnando pelo aumento da retenção para o mínimo de 30% e apontando legislações, sem contudo, indicar qual ou quais dispositivos de lei federal entendeu violados pelo acórdão recorrido nesse sentido.

Tal situação torna patente a falta de fundamentação do apelo especial, incidindo, também, por analogia, o óbice da Súmula 284 do STF.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.*
> *1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.*
> *2. A Corte Especial, quando do julgamento dos Embargos de Divergência 603.137/MG, passou a adotar o entendimento jurisprudencial consagrado pelo Supremo Tribunal Federal, no sentido de que a pessoa jurídica, com ou sem fins lucrativos, somente faz jus ao benefício da assistência judiciária gratuita se demonstrar a impossibilidade de dispor de recursos para custeio das despesas processuais sem comprometimento do seu regular funcionamento.*
> *Incidência da Súmula 83/STJ.*
> *2.1. Na hipótese em análise, o Tribunal a quo entendeu por manter a decisão que revogou a concessão da referida benesse processual, por considerar não demonstrada a insuficiência de recursos da pessoa jurídica. Para derruir a conclusão a que chegou o Tribunal a quo seria necessário o reexame do acervo fático-probatório contido nos autos, providência inviável na presente esfera recursal, ante o enunciado da Súmula 7, desta Corte Superior de Justiça.*
> ***3. A falta de indicação, pela parte recorrente, de quais dispositivos legais teriam sido violados pelo acórdão recorrido no que tange à tese de que não teria ocorrido descumprimento contratual implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia.***
> *4. Agravo interno desprovido.*
> *(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.661.474/RJ, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 24/3/2025, g.n.)*

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento).

É como voto.

Documento eletrônico VDA54542704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:55
Código de Controle do Documento: 7639bcd9-6849-4f38-899c-895ded9fbf10

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.715.309 / RJ

Número Registro: 2024/0294768-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00131423420178190208 131423420178190208 202424505135

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: AVAL CACHAMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	: JEFFERSON HENRIQUE DE SOUZA ALVES - RJ128418
	RENATO DE SOUZA ALVES - RJ187627
	IGOR LAGE SANTOS - RJ207187
	JULIANA CRISTINA OLIVEIRA LOPES - RJ251600
AGRAVADO	: AYDA CORBO CANHACO
AGRAVADO	: GILMAR GOMES LUDUVICE JUNIOR
ADVOGADOS	: JOSÉ BATISTA FLORES - RJ114051
	AMAURY SOARES MARQUES JUNIOR - RJ079553

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Documento eletrônico VDA54846374 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:07:12
Código de Controle do Documento: 27c6144c-a902-4017-abfb-fca1b941669e

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

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54846374 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:07:12
Código de Controle do Documento: 27c6144c-a902-4017-abfb-fca1b941669e