



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749264 - MS (2024/0344436-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : EDICARLOS RODRIGUES CHANFRIN
ADVOGADO : JOÃO PEREIRA DA SILVA - MS006022

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL, C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA DE TERRENO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Não há violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem examinou a controvérsia de forma suficiente e fundamentada, apreciando os argumentos relevantes ao deslinde da causa, inexistindo omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.

2. A jurisprudência do STJ admite, em casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, a retenção pelo vendedor de percentual entre 10% e 25% dos valores pagos, cabendo ao Tribunal de origem, com base nas peculiaridades do caso concreto, definir o percentual adequado dentro dessa faixa para recompor despesas administrativas e evitar desequilíbrio contratual.

3. O Tribunal *a quo* decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, de modo que se aplica à espécie o enunciado da Súmula 83/STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". O teor do referido enunciado aplica-se, inclusive, aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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 Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749264 - MS (2024/0344436-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **SAO BENTO INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADO : **VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720**
AGRAVADO : **EDICARLOS RODRIGUES CHANFRIN**
ADVOGADO : **JOÃO PEREIRA DA SILVA - MS006022**

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL, C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA DE TERRENO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Não há violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem examinou a controvérsia de forma suficiente e fundamentada, apreciando os argumentos relevantes ao deslinde da causa, inexistindo omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.

2. A jurisprudência do STJ admite, em casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, a retenção pelo vendedor de percentual entre 10% e 25% dos valores pagos, cabendo ao Tribunal de origem, com base nas peculiaridades do caso concreto, definir o percentual adequado dentro dessa faixa para recompor despesas administrativas e evitar desequilíbrio contratual.

3. O Tribunal *a quo* decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, de modo que se aplica à espécie o enunciado da Súmula 83/STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". O teor do referido enunciado aplica-se, inclusive, aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto pela SÃO BENTO INCORPORADORA LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 321-329).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL assim ementado (fl. 143):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES – REVOGAÇÃO DA CONCESSÃO DA JUSTIÇA GRATUITA – AFASTADA – PERCENTUAL DE RETENÇÃO EM CASO DE DESISTÊNCIA DO CONTRATANTE – ALTERAÇÃO PARA O PERCENTUAL DE 10% – TAXA DE FRUIÇÃO – AFASTADA – COMISSÃO DE CORRETAGEM – NECESSIDADE DE PRÉVIA INFORMAÇÃO AO COMPRADOR – RETENÇÃO DE VALORES A TÍTULO DE IPTU ATÉ A DATA DA RESCISÃO DO CONTRATO PELA SENTENÇA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I- Não é possível a revogação do benefício da justiça gratuita concedido à parte autora, haja vista que o § 2º do art. 99, do Código de Processo Civil, determina que o juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta de pressupostos legais para a concessão de gratuidade, e, não tendo a parte irresignada cuidado de carrear provas hábeis a afastar a concessão do benefício, deve ser mantido.

II- Segundo a orientação do Superior Tribunal de Justiça "nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador é admitida a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos." Percentual de retenção alterado de 2% para 10%.

III- Tratando-se de lote não edificado e inexistindo proveito econômico por ele proporcionado, bem como ausentes evidências de que a requerida tenha deixado de auferir lucro em razão da privação da posse do imóvel, não há falar em cobrança da taxa de fruição.

IV- Não é cabível a imposição do pagamento de comissão de corretagem ao comprador, nas hipóteses em que não há cláusula contratual prevendo a transferência da obrigação.

V- O IPTU se torna obrigação do promissário comprador a partir da entrega do imóvel a ele, momento no qual ele passa a ter disponibilidade de posse, gozo e uso do bem. E enquanto estiver na posse do imóvel, o promissário comprovador responde pelo pagamento do IPTU.

Recurso parcialmente provido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fl. 172):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES – OPOSIÇÃO AO JULGAMENTO VIRTUAL – IMPOSSIBILIDADE – PERCENTUAL DE RETENÇÃO EM CASO DE DESISTÊNCIA DO CONTRATANTE – PERCENTUAL FIXADO NA SENTENÇA MANTIDO – ALEGADA CONTRADIÇÃO E OMISSÃO NO ACÓRDÃO – MATÉRIA DEVIDAMENTE ANALISADA – PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO – PREQUESTIONAMENTO – DESNECESSIDADE DE

MANIFESTAÇÃO EXPRESSA – EMBARGOS REJEITADOS.

I – Nos termos do art. 369, inciso III, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, não cabe sustentação oral nos embargos de declaração. Logo, inexistente justificativa para aguardar o prazo para eventual oposição ao julgamento virtual. Ademais, prestigia-se, através do julgamento virtual, a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação.

II- O recurso de embargos de declaração não é via apropriada para o reexame de matéria de mérito já decidida, da mesma forma que não se prestam para a manifestação expressa sobre aplicação ou violação de dispositivos legais ou constitucionais com a finalidade única de prequestionamento.

Em não sendo caso de nenhuma das hipóteses do art. 1022, do Código de Processo Civil, rejeitam-se os aclaratórios.

Nas razões do agravo interno, alega-se que (fl. 335):

[...] conforme se denota do recurso especial, apontou-se exatamente qual era o vício incorrido pela decisão ao reconhecer o padrão-base de retenção mas deixar de aplicá-lo em razão de premissa material equivocada.

Portanto, com a devida vênia, não há de se falar em deficiência ou dificuldade de compreensão uma vez que o vício objeto dos embargos foi devidamente especificado e elencado no corpo do recurso e, não tendo sido este sanado, evidente a violação ao art. 1.022. Aliás, o Exmo. Des. Vice-presidente, ao realizar o juízo primeiro de admissibilidade, sequer pontuou dificuldade de compreensão da controvérsia.

Sustenta que (fl. 337):

Quanto ao entendimento de suposto óbice na súmula 83, esta também não merece subsistir. Isto é, conforme amplamente demonstrado no corpo do recurso especial e nas demais manifestações processuais, esta eg. Corte Superior sedimentou seu entendimento de aplicação do padrão-base de retenção em 25% dos valores pagos quando a rescisão se opera por culpa do consumidor, o que incontroversamente ocorreu nestes autos.

Aduz, ainda, que, "compulsando as razões recursais, verifica-se que houve expressa demonstração, suficiente para compreensão da controvérsia, de que houve violação à dispositivo de lei federal (alínea “a”) que causou, também, dissídio jurisprudencial (alínea “c”) para/com o entendimento firmado no REsp nº 1.723/519/SP" (fl. 340).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

O agravada não apresentou contraminuta (fl. 373).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não merece prosperar.

Não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

DA VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC

No caso dos autos, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem deixou claro que (fls. 153-155):

Quanto ao percentual relativo à retenção de valores, verifica-se que o Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão do contrato por culpa do comprador, a restituição das parcelas será de forma parcial, mas o aludido percentual deverá ser entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte cinco por cento). Nessa linha:

[...]

In casu, tratando-se de rescisão do contrato particular de compra e venda de imóvel, em razão da desistência do comprador, a devolução dos valores desembolsados pelo adquirente deve ser parcial, admitindo-se a retenção de determinado percentual destinado a cobrir os gastos alusivos à operação de compra e venda.

Contudo, extrai-se que o contrato firmado entre as partes assinalou quanto à eventual pedido de rescisão contratual pleiteada pela parte contratante, o seguinte:

[...]

Quanto à referida matéria, o magistrado "a quo" deixou de fixar percentual, mantendo somente a incidência da cláusula penal de 2% (dois por cento) sobre o preço total ajustado e corrigido.

Não obstante a cláusula contratual tenha estabelecido o percentual de 25% do valor total do contrato e 2% sobre o preço total ajustado e corrigido, entendo ser prudente e razoável que seja autorizada a revisão do contrato, bem como a dedução ao equivalente a 10% (dez por cento) do montante efetivamente pago, devidos ao réu, conforme entendimento jurisprudencial.

[...]

Em suma, no que tange ao percentual de retenção, a sentença comporta alterações, de modo o percentual estipulado na sentença de 2% passe a constar de 10% sobre o valor total de contrato.

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade ao que foi apresentado em juízo. Verifica-se que o acórdão recorrido possui fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

O que a parte recorrente aponta como "omissão" ou "falta de fundamentação" traduz, na verdade, mero inconformismo com a tese jurídica adotada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos e dispositivos legais invocados pelas partes, quando já encontrou motivo suficiente para fundamentar sua decisão. O Poder Judiciário não funciona como um órgão consultivo, obrigado a responder a um "questionário" das partes.

A propósito, cito os seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. RECURSOS ISOLADOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DE FLAVIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ESTIPULAÇÃO IMPRÓPRIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DE UNIMED. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. EQUIPARAÇÃO DE DOENÇA OCUPACIONAL A ACIDENTE PESSOAL. IMPOSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DO CONTRATO DE SEGURO. DUPLA CORREÇÃO DO CAPITAL SEGURADO. CONFIGURAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECONHECIMENTO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A alegada violação dos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil não se sustenta, porquanto o Tribunal estadual decidiu a matéria de forma fundamentada e coerente, ainda que em sentido contrário aos interesses das partes, não se prestando a via dos embargos de declaração para o rejuízo da causa.

2. A revisão do entendimento do Tribunal de origem acerca da configuração de estipulação imprópria implica no reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que a equiparação entre doença laboral e acidente de trabalho é restrita ao direito trabalhista e previdenciário, não se aplicando aos contratos de seguro privado, que possuem limites e definições próprias, impondo-se a interpretação restritiva das cláusulas contratuais, consoante os arts. 757 e 760 do Código Civil.

4. É vedado o enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil, configurando "dupla correção" a atualização monetária de um capital segurado que já estava

corrigido na data considerada como termo inicial para a incidência da correção. Incidência da Súmula n. 632/STJ.

5. A condenação ao pagamento de indenização securitária em valor inferior ao pleiteado na inicial, mas não em parte mínima do pedido, enseja a sucumbência recíproca, com a distribuição proporcional das despesas processuais e dos honorários advocatícios, nos termos do art. 86 do Código de Processo Civil.

6. Agravo em recurso especial de FLAVIA conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Recurso especial de UNIMED conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 2.152.116/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 8/5/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. JULGAMENTO ANTECIPADO DO MÉRITO. INDEFERIMENTO DE PROVA ORAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. SÚMULA 7/STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Afasta-se a alegação de negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem expôs, de forma clara, precisa e completa, os fundamentos que embasaram o reconhecimento do cerceamento de defesa, não se confundindo decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou omissão (arts. 11, 489 e 1.022 do CPC).

2. Configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado do mérito quando há controvérsia fática relevante e o magistrado indefere prova oral requerida de forma oportuna e justificada pela parte, para, em seguida, julgar improcedente o pedido por ausência de comprovação das alegações, produzindo incompatibilidade lógica entre o julgamento antecipado e a conclusão por falta de provas.

3. A pretensão da parte agravante de ver reconhecida a suficiência da prova documental e a desnecessidade de produção de prova oral, em confronto com a conclusão do Tribunal de origem quanto à necessidade de dilação probatória, demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, à luz da Súmula 7/STJ.

4. A multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não incide automaticamente em razão do não provimento unânime do agravo interno, exigindo demonstração de manifesta inadmissibilidade ou caráter abusivo ou protelatório do recurso, o que não se verifica no caso concreto.

5. Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que negara provimento ao recurso especial e afastada a aplicação da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC.

(AgInt no AREsp n. 2.787.206/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 22/5/2026.)

Consoante aludido na decisão agravada, a jurisprudência desta Corte Superior fixou seu entendimento que a cláusula de retenção em caso de rescisão contratual de bem imóvel flutua entre 10% e 25% a depender do caso e das circunstâncias concretas ora delineadas pela origem, não podendo falar em percentual fixo, como argumenta o agravante.

Nesse sentido, cito:

CIVIL. CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. **AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RETENÇÃO DE VALORES. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DISTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. RECURSO DE EMAIS E MAIS PARQUE MIRASSOL NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL NÃO EDIFICADO (LOTE). PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM 10% SOBRE OS VALORES PAGOS. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO PARA 25%. REANÁLISE DE FATOS E PROVAS INVIÁVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE DESTAQUE DO VALOR DA CORRETAGEM. QUESTÃO ENVOLVENDO CUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. REVOLVIMENTO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INAPLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO AOS CONTRATOS ANTERIORES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO. RECURSO DE LUIZ HENRIQUE KINJO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PROCEDÊNCIA INTEGRAL DO PEDIDO (RESTITUIÇÃO DE 90% DOS VALORES PAGOS). AFASTAMENTO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE EM FACE DA SUCUMBÊNCIA. VEDAÇÃO DA COMPENSAÇÃO. NATUREZA ALIMENTAR DA VERBA. VIOLAÇÃO DO ART. 85, CAPUT, §§ 10 E 14, DO CPC. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.**

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porque não demonstrada omissão, contradição ou obscuridade capaz de comprometer a fundamentação do acórdão recorrido. A questão foi dirimida pelo Tribunal de origem, de maneira adequada e suficiente, não havendo negativa de jurisdição quando o tribunal decide fundamentadamente contra os interesses da parte.

2. A pretensão da promitente-vendedora de elevar o percentual de retenção de 10% para 25% dos valores pagos, quando a decisão recorrida fundamenta a fixação

na análise das características do imóvel (lote não edificado) e na suficiência do montante para compensar os prejuízos administrativos, implica reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

[...]

(AREsp n. 2.827.914/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E PERCENTUAL DE RETENÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

[...]

6. Reconhecida relação de consumo e aplicada a Súmula n. 543 do STJ, com parâmetro jurisprudencial de retenção entre 10% e 25%, fixado em 20%, e devolução de 80%, incide a Súmula n. 83 do STJ.

7. A revisão do percentual de retenção e da cláusula penal demanda interpretação contratual e reexame de provas, o que atrai os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

[...]

(AREsp n. 2.666.304/PB, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 22/12/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVA PERICIAL. TABELA PRICE. ANATOCISMO. SÚMULA 7/STJ. TAXA SATI. LEGITIMIDADE PASSIVA. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA 284/STF. REVISÃO CONTRATUAL. PACTA SUNT SERVANDA. CLÁUSULA PENAL. **PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULA 83/STJ.** DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

4. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de admitir, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por culpa do promitente comprador, a retenção pelo vendedor de percentual entre 10% e 25% dos valores pagos. A fixação do percentual dentro dessa faixa, com base nas peculiaridades do caso concreto, é matéria de fato, cuja revisão é vedada em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

[...]

7. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.013.830/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025.)

O Tribunal *a quo* decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, de modo que se aplica à espécie o enunciado da Súmula 83/STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". O teor do referido enunciado aplica-se, inclusive, aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMPETÊNCIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. ÓBICES À ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I - Na origem, trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto contra decisão que, em ação de indenização por danos materiais, declinou competência. No Tribunal a quo, negou-se provimento ao agravo de instrumento.

II - Após interposição de agravo em recurso especial, vieram os autos ao Superior Tribunal de Justiça. Não se deve conhecer do recurso especial.

III - Observa-se que o Tribunal a quo decidiu a matéria de acordo com a jurisprudência desta corte, dessa forma, aplica-se, à espécie, o enunciado da Súmula n. 83/STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida." Ressalte-se que o teor do referido enunciado aplica-se, inclusive, aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea a do permissivo constitucional.

IV - Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 3.075.343/BA, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 29/4/2026, DJEN de 6/5/2026.)

DIREITO PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. LAVAGEM DE DINHEIRO. PROVAS CAUTELARES (QUEBRA DE SIGILO E BUSCA E APREENSÃO). ENCONTRO FORTUITO DE PROVAS. ÓBICES DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo regimental interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial com fundamento nas Súmulas 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça e na ausência de cotejo analítico quanto à divergência jurisprudencial.

2. Ação penal em que a agravante foi condenada pelo crime de lavagem de dinheiro, previsto no art. 1º, caput, c/c § 1º, inciso I, da Lei n. 9.613/1998, em razão de ocultação e dissimulação de valores mediante aquisição e construção de imóvel com recursos sem lastro lícito, sem registro e sem declaração ao Fisco, com utilização de movimentações bancárias e aquisição de bens.

3. O Tribunal Regional Federal da 4ª Região manteve a condenação. O recurso especial da agravante teve seguimento negado por decisão monocrática, que aplicou as Súmulas 7 e 83/STJ e entendeu ausente o cotejo analítico acerca da divergência, ensejando a interposição do presente agravo regimental em que se busca o conhecimento e provimento do recurso especial, bem como, sucessivamente, a concessão de habeas corpus de ofício.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se é afastável, no caso concreto, a incidência dos óbices das Súmulas 7 e 83/STJ ao conhecimento do recurso especial, em razão de alegadas nulidades processuais (quebra de sigilo bancário e fiscal, busca e apreensão, violação ao art. 155 do CPP, tipicidade da conduta e dosimetria da prestação pecuniária) reputadas de natureza exclusivamente jurídica;

e (ii) saber se a atuação das instâncias ordinárias ao admitir o compartilhamento de provas e o encontro fortuito de elementos de convicção em diligências regularmente autorizadas, bem como ao manter a condenação por lavagem de dinheiro, caracteriza ilegalidade manifesta apta a justificar a concessão de habeas corpus de ofício.

III. Razões de decidir

5. Consignado pelo Tribunal de origem que a quebra de sigilo e a busca e apreensão foram deferidas com base em indícios suficientes e fundamentação idônea, e que a condenação se apoiou em provas testemunhais e documentais produzidas em juízo sob contraditório, a pretensão de reconhecer desproporcionalidade ou ausência de imprescindibilidade das medidas cautelares, bem como de afirmar que a sentença se baseou exclusivamente em indícios colhidos na investigação, demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

6. A rediscussão, em recurso especial, da conclusão das instâncias ordinárias quanto à autoria, materialidade e suficiência das provas, para fins de absolvição ou de reconhecimento de nulidades por suposta violação ao art. 155 do CPP, também exigiria inevitável incursão no acervo probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

7. A alegação de inaplicabilidade da Súmula 83/STJ não procede, pois a jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que referido verbete incide tanto nos recursos especiais interpostos com base na alínea "c" quanto na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, quando o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento consolidado.

8. O acórdão de origem alinhou-se à orientação do Superior Tribunal de Justiça ao reconhecer a legitimidade do

compartilhamento de provas e do encontro fortuito de elementos de convicção (serendipidade) no curso de diligências regularmente autorizadas, não se configurando "pescaria probatória" na ausência de manifesto desvio de poder ou de finalidade.

9. Inexistindo argumento novo ou relevante capaz de infirmar os fundamentos da decisão monocrática, e estando esta em sintonia com a jurisprudência desta Corte, impõe-se a manutenção do decisum agravado.

10. A concessão de habeas corpus de ofício constitui medida excepcional, cabível apenas diante de ilegalidade manifesta, não se prestando o instituto a substituir recurso especial que não ultrapassou os requisitos de admissibilidade, o que afasta o acolhimento do pedido subsidiário defensivo.

IV. Dispositivo e tese

11. Resultado do Julgamento: Agravo regimental não provido.

Tese de julgamento:

1. A revisão, em recurso especial, de decisões que reconhecem a existência de indícios suficientes para decretação de medidas cautelares (quebra de sigilo e busca e apreensão) e a suficiência das provas para a condenação demanda reexame fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

2. A Súmula 83/STJ aplica-se aos recursos especiais interpostos tanto com fundamento na alínea "c" quanto na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

3. É legítimo o encontro fortuito de provas (serendipidade) e o subsequente compartilhamento de elementos de convicção colhidos em diligências regularmente autorizadas, desde que não caracterizado manifesto desvio de poder ou de finalidade.

4. O habeas corpus de ofício não pode ser utilizado como sucedâneo de recurso especial inadmitido, somente se justificando sua concessão diante de ilegalidade flagrante, o que não se verifica quando a decisão impugnada segue a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.613/1998, art. 1º, caput, § 1º, I; CPP, art. 155; CPP, art. 157, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no AREsp n. 2.404.490/RJ, Quinta Turma, j. 11.06.2024, DJe 14.06.2024; STJ, AgRg no HC n. 804.644/SP, Sexta Turma, j. 17.12.2025, DJEN 23.12.2025;

STJ, AgRg no AREsp n. 2.808.615/SP, Sexta Turma, j. 18.03.2025, DJEN 28.03.2025.

(AgRg no REsp n. 2.180.875/PR, relator Ministro Carlos Pires Brandão, Sexta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 29/4/2026.)

Quanto aos precedentes citados, cumpre asseverar que agravo interno não é o recurso cabível para discutir divergência jurisprudencial entre Turmas.

Assim, não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

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 2.749.264 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0344436-0

Número de Origem:
08060273420218120029 8060273420218120029

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

AGRAVADO : EDICARLOS RODRIGUES CHANFRIN

ADVOGADO : JOÃO PEREIRA DA SILVA - MS006022

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

AGRAVADO : EDICARLOS RODRIGUES CHANFRIN

ADVOGADO : JOÃO PEREIRA DA SILVA - MS006022

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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 Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026