



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2757277 - PB (2024/0366787-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JSE GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA LTDA
OUTRO NOME : JSE – CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO LUÍS FERNANDES NETO - PB014937
WALLIS FRANKLIN DE SOUZA SILVA - PB024626
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO CAVALCANTE DA SILVA
ADVOGADOS : MARCELLY DE SANTANA BATISTA - PB027360
LUIZ FELIPE DE MOURA PEIXOTO - PB024861

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL NA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais e fundada no atraso na entrega do imóvel, com pedidos de resolução contratual, restituição integral das parcelas pagas e indenizações.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão contratual, afastar multa e dedução de corretagem, determinar a restituição de R\$ 30.660,00, com atualização pelo INPC desde os desembolsos e juros de 1% ao mês a partir da citação, e rejeitar danos morais e materiais.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação da ré, rejeitou o julgamento *extra petita*, manteve a restituição integral por culpa exclusiva da vendedora, fixou os juros desde a citação, preservou honorários em 10% e redistribuiu encargos processuais em 60% para a ré e em 40% para o autor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022 do CPC; (ii) saber se ocorreu julgamento *extra petita* em afronta aos arts. 141 e 492 do CPC; (iii) saber se o art. 420 do CC

autoriza retenção a título de arras quando a rescisão decorre de atraso do vendedor; (iv) saber se a sucumbência recíproca impõe distribuição proporcional dos honorários nos termos dos arts. 85, § 14, e 86 do CPC; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento do recurso especial pela alínea *c*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal local examinou, de modo claro e fundamentado, os pontos essenciais da controvérsia.

7. A Súmula n. 7 do STJ obstar o conhecimento da tese de julgamento *extra petita*, por demandar revolvimento do conjunto fático-probatório.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ por estar o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao assegurar a devolução integral dos valores pagos quando a rescisão contratual decorre de culpa exclusiva do vendedor.

9. Aplica-se o art. 86, *caput*, do Código de Processo Civil para impor a distribuição proporcional dos honorários advocatícios na sucumbência recíproca.

10. O não conhecimento do recurso pela alínea *a* em razão da aplicação da Súmula n. 7 do STJ obsta seu conhecimento quanto ao dissídio jurisprudencial sobre a mesma matéria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Afasta-se a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o acórdão enfrenta, de forma clara e suficiente, as questões relevantes da lide. 2. A Súmula n. 7 do STJ afasta o conhecimento da alegação de julgamento *extra petita*, que demanda reexame de fatos e provas. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a restituição integral das parcelas pagas quando a rescisão decorre de culpa exclusiva do vendedor. 4. Aplica-se o art. 86, *caput*, do Código de Processo Civil para impor a distribuição proporcional dos honorários advocatícios na sucumbência recíproca. 5. A incidência da Súmula n. 7 do STJ pela alínea *a* impede o conhecimento do recurso quanto ao dissídio jurisprudencial sobre a mesma questão”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 14, 86, 141, 492 e 1.022; CC, art. 420.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ, REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2025; STJ, EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.970.633/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025; STJ, AREsp n. 2.936.693/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator

Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe 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, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2757277 - PB(2024/0366787-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JSE GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA LTDA
OUTRO NOME : JSE – CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E IMOBILIÁRIA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO LUÍS FERNANDES NETO - PB014937
WALLIS FRANKLIN DE SOUZA SILVA - PB024626
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO CAVALCANTE DA SILVA
ADVOGADOS : MARCELLY DE SANTANA BATISTA - PB027360
LUIZ FELIPE DE MOURA PEIXOTO - PB024861

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL NA SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais e fundada no atraso na entrega do imóvel, com pedidos de resolução contratual, restituição integral das parcelas pagas e indenizações.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão contratual, afastar multa e dedução de corretagem, determinar a restituição de R\$ 30.660,00, com atualização pelo INPC desde os desembolsos e juros de 1% ao mês a partir da citação, e rejeitar danos morais e materiais.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação da ré, rejeitou o julgamento *extra petita*, manteve a restituição integral por culpa exclusiva da vendedora, fixou os juros desde a citação, preservou honorários em 10% e redistribuiu encargos processuais em 60% para a ré e em 40% para o autor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação

jurisdicional por violação do art. 1.022 do CPC; (ii) saber se ocorreu julgamento *extra petita* em afronta aos arts. 141 e 492 do CPC; (iii) saber se o art. 420 do CC autoriza retenção a título de arras quando a rescisão decorre de atraso do vendedor; (iv) saber se a sucumbência recíproca impõe distribuição proporcional dos honorários nos termos dos arts. 85, § 14, e 86 do CPC; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento do recurso especial pela alínea *c*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal local examinou, de modo claro e fundamentado, os pontos essenciais da controvérsia.

7. A Súmula n. 7 do STJ obstar o conhecimento da tese de julgamento *extra petita*, por demandar revolvimento do conjunto fático-probatório.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ por estar o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao assegurar a devolução integral dos valores pagos quando a rescisão contratual decorre de culpa exclusiva do vendedor.

9. Aplica-se o art. 86, *caput*, do Código de Processo Civil para impor a distribuição proporcional dos honorários advocatícios na sucumbência recíproca.

10. O não conhecimento do recurso pela alínea *a* em razão da aplicação da Súmula n. 7 do STJ obsta seu conhecimento quanto ao dissídio jurisprudencial sobre a mesma matéria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Afasta-se a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o acórdão enfrenta, de forma clara e suficiente, as questões relevantes da lide. 2. A Súmula n. 7 do STJ afasta o conhecimento da alegação de julgamento *extra petita*, que demanda reexame de fatos e provas. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a restituição integral das parcelas pagas quando a rescisão decorre de culpa exclusiva do vendedor. 4. Aplica-se o art. 86, *caput*, do Código de Processo Civil para impor a distribuição proporcional dos honorários advocatícios na sucumbência recíproca. 5. A incidência da Súmula n. 7 do STJ pela alínea *a* impede o conhecimento do recurso quanto ao dissídio jurisprudencial sobre a mesma questão”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 14, 86, 141, 492 e 1.022; CC, art. 420.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ, REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2025; STJ, EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.970.633/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025; STJ, AREsp n. 2.936.693/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ,

AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JSE – CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E IMOBILIÁRIA LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, com aplicação da Súmula n. 83 do STJ; e da não ocorrência de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

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

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 395.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça da Paraíba em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fls. 255-256):

CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE DEMANDADA. PRELIMINAR. REJEIÇÃO. MÉRITO. APELAÇÃO CÍVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. ATRASO NA ENTREGA, MESMO APÓS O DECURSO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. MORA INJUSTIFICADA. SUPOSTA AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DAS CHAVES POR PARTE DO COMPRADOR. ARGUMENTO NÃO COMPROVADO. INEXISTÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL PARA PAGAMENTO. EXIGÊNCIA DO

CONTRATO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE QUALQUER QUANTIA PELO VENDEDOR. RECONHECIMENTO DA CULPA EXCLUSIVA DA PARTE PROMOVIDA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA NESSE ASPECTO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CUSTAS PROCESSUAIS. RETOQUE NA SENTENÇA. MANUTENÇÃO DOS HONORÁRIOS. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

1. Inicialmente, vislumbro que a sentença apreciou o caso em todas as suas nuances, sendo redigida de forma clara e absolutamente dentro dos limites do pedido. Assim, não há que se falar em nulidade por suposto julgamento extra petita.
2. No mérito, o entendimento sobre a matéria posta, resumidamente, define que a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.
3. Na espécie, a intenção de rescindir o contrato não se deu por mero interesse desarrazoado do consumidor, mas sim pelo inadimplemento contratual da própria construtora/apelante, que excedeu o prazo contratual para entrega do imóvel, sem qualquer justificativa plausível.
4. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, submetido à Lei nº 8.078, de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor), deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (Súmula 543/STJ, Segunda Seção, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015).
5. Pelo que dos autos consta, houve culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ora apelante, razão pela qual deve ocorrer a restituição imediata e integral das parcelas pagas pelo promitente comprador/apelado, nos termos da Súmula 543/STJ.
6. Com efeito, o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre valores a serem restituídos, no caso de resolução de contrato de compra e venda de bem imóvel por atraso na entrega de obra, é a data da citação, por força do art. 405 do CC/02, eis que trata-se de responsabilidade contratual. Mantida a sentença nesse aspecto.
7. Considerando que os honorários foram fixados em patamar mínimo sobre o valor da condenação, inviável qualquer minoração.
8. Por fim, necessário o provimento parcial do recurso, tão somente, para modificar a distribuição dos encargos processuais, a fim de aplicá-los na seguinte proporção: 60% (sessenta por cento) a cargo da parte promovida/apelante e 40% (quarenta por cento) em desfavor do autor/apelado.

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

306):

PROCESSUAL CIVIL. Embargos de declaração. Ausência de obscuridade, contradição ou omissão no corpo do aresto vergastado. Rediscussão em sede de embargos. Descabimento. Rejeição.

– É vedado o acolhimento dos embargos de declaração quando inexistente, contradição, obscuridade, omissão ou erro material no julgado.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022 do Código de Processo Civil, porque os embargos de declaração opostos teriam indicado omissão e obscuridade sobre julgamento *extra petita*, validade de cláusula de retenção e redistribuição dos honorários, não sanadas;

b) 141 e 492 do Código de Processo Civil, já que o acórdão recorrido teria mantido a sentença, que julgou com fundamento não invocado como causa de pedir, caracterizando julgamento *extra petita*;

c) 420 do Código Civil, pois o acórdão teria afastado cláusula de retenção de arras prevista em contrato sem reconhecer a alegada culpa do comprador; e

d) 85, § 14, e 86 do Código de Processo Civil, porquanto teria havido sucumbência recíproca e, ainda assim, não teriam sido redistribuídos proporcionalmente os honorários de sucumbência.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que inexistiu julgamento *extra petita* e que seria integral a restituição das parcelas por culpa do vendedor, divergiu do entendimento adotado pelo TJMG na Apelação Cível n. 0003797-14.2013.8.13.0479, bem como pelo STJ em precedentes mencionados.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça o julgamento *extra petita* com a nulidade da sentença. Requer ainda que se afaste a restituição

integral, reconhecendo-se a retenção contratual das arras com juros de mora a partir do trânsito em julgado e a redistribuição proporcional dos honorários de sucumbência.

Contrarrazões às fls. 354-362.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais na qual a parte autora pleiteou a resolução do contrato por atraso na entrega do imóvel, a restituição integral das parcelas pagas e indenizações por danos morais e materiais.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão contratual; reconhecer a ilegalidade da multa e da dedução de comissão de corretagem; determinar a restituição de R\$ 30.660,00, com atualização pelo INPC desde os desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; e afastar os danos morais e materiais.

A Corte de origem deu provimento parcial à apelação da ré, rejeitou a preliminar de julgamento *extra petita*, manteve a condenação de restituição integral por culpa exclusiva da vendedora, fixou como termo inicial dos juros a data da citação, manteve os honorários em 10% sobre o valor da condenação e apenas reformou a distribuição dos encargos processuais para 60% (ré) e 40% (autor).

I - Art. 1.022, do CPC

A recorrente aponta omissão e obscuridade, porque os embargos de declaração teriam apontado falta de enfrentamento sobre o julgamento *extra petita*, sobre a validade da cláusula de retenção e sobre a redistribuição dos honorários na sucumbência recíproca.

De início, afasta-se a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

O acórdão dos embargos registrou a inexistência de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, assentando que o acórdão embargado estava suficientemente fundamentado e que os embargos não se prestam à rediscussão do julgado. A decisão recorrida afastou a alegação de julgamento *extra petita*, tratou da retenção dos valores previstos no contrato e reconheceu a sucumbência recíproca, com a respectiva distribuição dos encargos sucumbenciais.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Nesse sentido: REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2025, DJEN de 26/3/2025; EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025, DJEN de 24/3/2025; AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.

II - Arts. 141 e 492 do CPC

No recurso especial, a recorrente alega julgamento *extra petita*, visto que a sentença teria se baseado em fundamento não invocado como causa de pedir, envolvendo suposto procedimento de constituição em mora. Aduz ter havido violação dos limites do pedido e da causa de pedir, delineada apenas pelo atraso na entrega.

O acórdão recorrido rejeitou a preliminar ao afirmar que “a sentença apreciou o caso em todas as suas nuances, sendo redigida de forma clara e absolutamente dentro dos limites do pedido”. No mérito, reconheceu a culpa exclusiva da vendedora pelo atraso na entrega, determinando a restituição integral das parcelas.

Para modificar o entendimento adotado na origem quanto à ocorrência de julgamento *extra petita*, seria necessário o reexame de questões fático-probatórias presentes nos autos, o que é inviável, conforme o enunciado da Súmula n. 7 desta Corte.

Nessa linha:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO AGRAVO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. A parte agravante refutou, nas razões do agravo em recurso especial, a aplicação da Súmula 83 do STJ, não incidindo, portanto, o óbice da Súmula 182 do STJ.

2. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela parte recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta.

Precedentes.

3. Rever o entendimento do Tribunal de origem, no sentido de aferir a ocorrência de decisão *extra petita*, ensejaria em rediscussão de matéria fática, com o revolvimento das provas juntadas ao processo, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

Precedentes.

4. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão singular da Presidência desta Corte e, de plano, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.970.633/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025, destaquei.)

III - Art. 420, do CC

Alega a recorrente violação do dispositivo acima, pois o acórdão teria afastado a cláusula de retenção de 30% prevista no contrato, sem reconhecer culpa do comprador, determinado a devolução integral das parcelas.

O acórdão recorrido reconheceu atraso na entrega do imóvel após o prazo de tolerância e, em razão da culpa exclusiva da vendedora, determinou a restituição integral dos valores, inclusive afastando a retenção de qualquer quantia pelo vendedor.

A decisão do Tribunal local está de acordo com o entendimento do STJ no sentido de que, havendo rescisão contratual por culpa do vendedor na compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos deve ser integral.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FATO NÃO IMPUGNADO ESPECIFICAMENTE EM CONTESTAÇÃO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. CULPA DO VENDEDOR CARACTERIZADA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. INAPLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.**

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o apelo nobre, manejado em face de acórdão que manteve a sentença de procedência em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, fundada em atraso na entrega da obra.

2. O objetivo recursal consiste em definir se (i) o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional; (ii) a ausência de impugnação específica na contestação sobre o atraso na entrega da obra acarreta a presunção de veracidade do fato, configurando a culpa da vendedora; e (iii) em decorrência da culpa definida, é devida a restituição integral dos valores pagos aos compradores ou se são aplicáveis as retenções previstas na Lei do Distrato.

3. A prestação jurisdicional é entregue de forma completa quando o julgador, embora de maneira contrária aos interesses da parte, fundamenta sua decisão de

modo suficiente a resolver a controvérsia, não estando obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos, especialmente quando a análise de um deles resta prejudicada por questão processual precedente, como a preclusão.

4. Incumbe ao réu, em sua contestação, o ônus da impugnação específica dos fatos narrados na petição inicial, sob pena de se presumirem verdadeiros, nos termos do art. 341 do Código de Processo Civil. A alegação de atraso na entrega de empreendimento imobiliário, quando não rebatida precisamente na peça de defesa, torna-se fato incontroverso no processo.

5. A tentativa de apresentar provas e argumentos sobre fatos que deveriam ter sido contestados em momento oportuno encontra óbice na preclusão consumativa. A juntada de documentos em fase recursal para comprovar a entrega da obra não tem o condão de reabrir a discussão sobre matéria fática já estabilizada pela ausência de impugnação específica.

6. Uma vez caracterizada a culpa exclusiva do promitente vendedor pela rescisão contratual, em razão do atraso na entrega da obra, a restituição dos valores pagos pelo comprador deve ser integral, conforme o entendimento consolidado na Súmula 543 do STJ.

7. As disposições da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), que preveem a possibilidade de retenção de parte dos valores pagos a título de cláusula penal, taxa de fruição e outras despesas, aplicam-se apenas às hipóteses de rescisão por inadimplemento ou culpa do adquirente, sendo inaplicáveis ao caso de culpa exclusiva do vendedor.

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.936.693/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.)

Incide na espécie a Súmula n. 83 do STJ.

IV - Arts. 85, § 14, e 86 do CPC

Sustenta a recorrente que houve sucumbência recíproca e, por isso, deveria haver redistribuição proporcional dos honorários, não apenas das custas processuais.

O acórdão recorrido manteve os honorários em 10% sobre o valor da condenação, em desfavor da apelante, e apenas retocou a distribuição dos encargos processuais para 60% (promovida/apelante) e para 40% (autor/apelado), registrando a inviabilidade de modificação dos honorários. Nos embargos de declaração, consignou-se que a sentença havia fixado honorários de 10% em desfavor de cada parte, com suspensão da exigibilidade para o autor.

A decisão do Tribunal local, ao distribuir, de forma igual, os honorários advocatícios, mesmo tendo reconhecido a sucumbência proporcional, contrariou o entendimento do STJ de exigir a distribuição proporcional dos honorários advocatícios quando cada litigante é, simultaneamente, vencedor e vencido.

Confiram-se precedentes:

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA E DISTRIBUIÇÃO DE HONORÁRIOS. DEFINIÇÃO DA RESPONSABILIDADE SUCUMBENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

2. A controvérsia diz respeito a ação declaratória de inexistência de débito c/c indenização por danos morais e tutela de urgência, envolvendo quitação de financiamento, baixa de gravame e dano moral.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes o pedido declaratório e a baixa do gravame, e improcedente o pedido de dano moral, reconhecendo sucumbência recíproca, com custas rateadas e honorários fixados em 10% para cada patrono.

4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para carrear integralmente ao réu os ônus sucumbenciais e fixar honorários em 20% do valor da causa, à luz do princípio da causalidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se, reconhecida a sucumbência recíproca, é possível atribuir integralmente ao réu os ônus sucumbenciais, afastando a distribuição proporcional de despesas e honorários prevista no art. 86, caput, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O art. 86, caput, do CPC impõe a distribuição proporcional de despesas e honorários quando cada litigante é, em parte, vencedor e vencido.

7. Em demanda com pedidos cumulados, sendo um acolhido e outro rejeitado, configura-se sucumbência mútua, não havendo base legal para imputação integral da sucumbência ao réu.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se o art. 86, caput, do CPC para assegurar a distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais quando verificada sucumbência recíproca em pedidos cumulados. 2. Afasta-se a incidência da Súmula n. 7 do STJ

quando a revisão da distribuição da sucumbência decorre de matéria exclusivamente de direito."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 86, caput.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7. (AREsp n. 2.584.591/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026, destaquei.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VOO NACIONAL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem analisou detidamente as questões relacionadas aos danos materiais e aos critérios de fixação dos honorários advocatícios, fundamentando sua decisão de forma completa e adequada, não havendo negativa de prestação jurisdicional.

2. A alegação de ausência de fundamentação adequada foi afastada, pois o acórdão recorrido enfrentou os pontos relevantes da controvérsia, ainda que de forma diversa da pretendida pela parte recorrente.

3. A ausência de comprovação do pagamento da nova passagem aérea pelo autor, conforme exigido pelo art. 373, I, do CPC, foi determinante para o afastamento da condenação por danos materiais. A inversão do ônus da prova não exime a parte autora da apresentação de prova mínima sobre os fatos constitutivos do seu direito.

4. A distribuição da sucumbência foi realizada com base na proporcionalidade do decaimento das partes em relação aos pedidos formulados, conforme entendimento consolidado do STJ. A revisão dessa distribuição demandaria reexame de matéria fático-probatória, vedado pela Súmula 7 do STJ.

5. A fixação dos honorários advocatícios sobre o valor da causa foi considerada adequada e proporcional ao trabalho realizado, não sendo possível sua revisão em recurso especial, conforme entendimento do STJ.

6. Agravo conhecido e recurso especial desprovido. (AREsp n. 2.722.206/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026, destaquei.)

V - Dissídio jurisprudencial

A parte afirmar que o Tribunal de origem, ao rejeitar o julgamento *extra petita* e ao determinar devolução integral por culpa do vendedor, divergiu do acórdão do TJMG na Apelação Cível n. 0003797-14.2013.8.13.0479.

No tocante ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional

impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento para determinar seja observada a distribuição proporcional dos honorários advocatícios, conforme os percentuais de decaimento dos pedidos reconhecidos na decisão recorrida.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.757.277 / PB
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0366787-8

Número de Origem:
08049872520188150001 8049872520188150001

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JSE GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE
IMOBILIARIA LTDA

OUTRO : JSE – CONSTRUÇÃO, INCORPORAÇÃO E IMOBILIÁRIA LTDA
NOME

ADVOGADOS : JOÃO LUÍS FERNANDES NETO - PB014937
WALLIS FRANKLIN DE SOUZA SILVA - PB024626

AGRAVADO : CARLOS ALBERTO CAVALCANTE DA SILVA

ADVOGADOS : MARCELLY DE SANTANA BATISTA - PB027360
LUIZ FELIPE DE MOURA PEIXOTO - PB024861

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe 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, 15 de junho de 2026