SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2766732 - SP(2024/0384356-9)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CIPRESTE RESIDENCIAL INCORPORADORA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS	:	OTÁVIO MEI DE PINHO BELLARDE - SP375137 FERNANDO CORREA DA SILVA - SP080833
AGRAVADO	:	RICARDO RONCARI RAMOS
ADVOGADOS	:	RAFAEL FERNANDO IRENO GUERREIRO - SP418343 JÚLIA MARIAH ROSSI PIPINO - SP407294
INTERES.	:	STEFANI NOGUEIRA URBANIZACAO, INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA
INTERES.	:	STEFANI NOGUEIRA VENDAS E PARTICIPACOES LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E APLICABILIDADE DO ART. 67-A DA LEI N. 4.591/1964. 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 por afastar violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, não reconhecer vulneração ao art. 67-A da Lei n. 4.591/1964 e aplicar a Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia trata de ação de rescisão de promessa de compra e venda cumulada com restituição de valores, com desistência do comprador e pleito de devolução de 90% das parcelas pagas, com correção e juros.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão e condenou à devolução imediata de 90% dos valores desembolsados, com correção desde os pagamentos e juros de mora a partir do trânsito em julgado.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para autorizar a retenção de 20%, reconhecer que as arras integram o montante a ser restituído e manter a justiça gratuita.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, por ausência de enfrentamento de argumentos sobre a incidência da Lei n. 13.786/2018; (ii) saber se houve violação ao art. 1.022, II, do CPC, por

Documento eletrônico VDA54870460 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:53:32
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: a388e080-29fa-4460-bc35-2e4cd027de64

persistência de omissão após embargos; e (iii) saber se o acórdão desconsiderou o art. 67 -A da Lei n. 4.591/1964 ao fixar retenção de 20% sem observar o regime de patrimônio de afetação e as deduções legais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Configura negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação a ausência de enfrentamento, pelo Tribunal de origem, das teses sobre a incidência da Lei n. 13.786/2018 e do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964, violando os arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

7. A necessidade de manifestação específica sobre a tese federal impõe a anulação do acórdão dos embargos de declaração e o retorno dos autos para saneamento das omissões.

IV. DISPOSITIVO E TESE

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

Tese de julgamento: "1. A omissão quanto à aplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 e do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964 configura violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, impondo a anulação do acórdão dos embargos de declaração. 2. Incide a necessidade de retorno dos autos à origem para complementação do julgado."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, 1.022; Lei n. 4.591/1964, art. 67-A.

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 do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA54870460 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:53:32
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: a388e080-29fa-4460-bc35-2e4cd027de64

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2766732 - SP (2024/0384356-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CIPRESTE RESIDENCIAL INCORPORADORA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS	:	OTÁVIO MEI DE PINHO BELLARDE - SP375137 FERNANDO CORREA DA SILVA - SP080833
AGRAVADO	:	RICARDO RONCARI RAMOS
ADVOGADOS	:	RAFAEL FERNANDO IRENO GUERREIRO - SP418343 JÚLIA MARIAH ROSSI PIPINO - SP407294
INTERES.	:	STEFANI NOGUEIRA URBANIZACAO, INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA
INTERES.	:	STEFANI NOGUEIRA VENDAS E PARTICIPACOES LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E APLICABILIDADE DO ART. 67-A DA LEI N. 4.591/1964. 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 por afastar violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, não reconhecer vulneração ao art. 67-A da Lei n. 4.591/1964 e aplicar a Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia trata de ação de rescisão de promessa de compra e venda cumulada com restituição de valores, com desistência do comprador e pleito de devolução de 90% das parcelas pagas, com correção e juros.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão e condenou à devolução imediata de 90% dos valores desembolsados, com correção desde os pagamentos e juros de mora a partir do trânsito em julgado.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para autorizar a retenção de 20%, reconhecer que as arras integram o montante a ser restituído e manter a justiça gratuita.

Documento eletrônico VDA53009088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/12/2025 16:20:38
Código de Controle do Documento: c029fd17-a5e7-462b-9576-1cd661f9da4a

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, por ausência de enfrentamento de argumentos sobre a incidência da Lei n. 13.786/2018; (ii) saber se houve violação ao art. 1.022, II, do CPC, por persistência de omissão após embargos; e (iii) saber se o acórdão desconsiderou o art. 67 -A da Lei n. 4.591/1964 ao fixar retenção de 20% sem observar o regime de patrimônio de afetação e as deduções legais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Configura negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação a ausência de enfrentamento, pelo Tribunal de origem, das teses sobre a incidência da Lei n. 13.786/2018 e do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964, violando os arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

7. A necessidade de manifestação específica sobre a tese federal impõe a anulação do acórdão dos embargos de declaração e o retorno dos autos para saneamento das omissões.

IV. DISPOSITIVO E TESE

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

Tese de julgamento: "1. A omissão quanto à aplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 e do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964 configura violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, impondo a anulação do acórdão dos embargos de declaração. 2. Incide a necessidade de retorno dos autos à origem para complementação do julgado."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, 1.022; Lei n. 4.591/1964, art. 67-A.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CIPRESTE RESIDENCIAL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por não se verificar a alegada violação do art. 489 e do art. 1.022 do Código de Processo Civil, por não ter sido demonstrada vulneração do art. 67 -A da Lei n. 4.591/1964 e por incidência da Súmula n. 7 do STJ (fls. 392-394).

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

Contraminuta às fls. 407-413.

Documento eletrônico VDA53009088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/12/2025 16:20:38
Código de Controle do Documento: c029fd17-a5e7-462b-9576-1cd661f9da4a

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

O julgado foi assim ementado (fl. 353):

> PROMESSA DE COMPRA E VENDA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES RESCISÃO POR PARTE DO COMPRADOR ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO STJ NO SENTIDO DE POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE ATÉ 25% DAS PARCELAS PAGAS - RETENÇÃO DE 20% SOBRE OS VALORES PAGOS DENTRO DA RAZOABILIDADE NO CASO CONCRETO - ARRAS QUE INTEGRAM O MONTANTE A SER RESTITUÍDO JUSTIÇA GRATUITA MANTIDA - APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 367):

> EMBARGOS DECLARATÓRIOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE INOCORRÊNCIA - INFRINGÊNCIA QUE NÃO SE RESOLVE NESTA SEDE - EMBARGOS REJEITADOS

No recurso especial, a recorrente aponta violação aos artigos:

a) 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, por suposta ausência de enfrentamento de argumentos capazes de infirmar a conclusão do acórdão, notadamente quanto à incidência da Lei n. 13.786/2018 replicada no contrato, mantida a omissão mesmo após embargos;

b) 1.022, II, do Código de Processo Civil, por persistir omissão sobre as consequências do desfazimento do negócio e a aplicação da Lei n. 13.786/2018;

c) art. 67-A da Lei n. 4.591/1964, incluído pela Lei n. 13.786/2018, por entender que o acórdão, ao fixar a devolução de 80% dos valores pagos (retenção de

Documento eletrônico VDA53009088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/12/2025 16:20:38
Código de Controle do Documento: c029fd17-a5e7-462b-9576-1cd661f9da4a

20%), desconsiderou a disciplina legal específica aplicável aos contratos celebrados após a Lei n. 13.786/2018 e submetidos ao regime de patrimônio de afetação, que admite pena convencional até 50% da quantia paga, bem como as deduções cumulativas previstas no § 2º.

Requer o provimento do apelo especial para anular os acórdãos e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para complementação do julgado. No mérito, pretende a reforma para julgar improcedente o pedido de restituição em desconformidade com o contrato e a legislação específica, com aplicação do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964 e inversão do ônus sucumbencial (fls. 371-380).

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 385-391.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com pedido de restituição de valores, em que a parte autora/comprador pleiteou a rescisão por desistência e a devolução de 90% dos valores pagos, com correção monetária e juros (fls. 353-355).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão do contrato e condenou a ré CIPRESTE RESIDENCIAL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA LTDA à devolução imediata de 90% dos valores desembolsados pela autora, com correção desde os desembolsos e juros de mora a partir do trânsito em julgado (fl. 353).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para autorizar a retenção de 20% dos valores pagos, afastar a retenção de arras por integrarem o

Documento eletrônico VDA53009088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/12/2025 16:20:38
Código de Controle do Documento: c029fd17-a5e7-462b-9576-1cd661f9da4a

montante a ser restituído e manter a justiça gratuita, preservando, no mais, a sentença por seus próprios fundamentos (fls. 353-355).

I - Arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, ambos do CPC

A controvérsia trata de negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação no acórdão recorrido. A recorrente sustenta que o Tribunal de origem deixou de enfrentar as teses submetidas ao seu crivo, especialmente a incidência da Lei n. 13.786/2018, reproduzida no contrato, e as consequências do desfazimento do negócio em regime de patrimônio de afetação — retenção de até 50%, dedução da corretagem, tributos, cotas condominiais, contribuições de associação de moradores e fruição do imóvel — apesar da provocação específica em embargos de declaração.

Do exame dos autos, verifica-se que, em sede de embargos de declaração, o Tribunal *a quo* limitou-se a afirmar a inexistência de omissão, contradição e obscuridade, qualificando o recurso como mero inconformismo (fl. 367), sem, contudo, enfrentar, de forma específica e fundamentada, os argumentos relativos à aplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 ao contrato e às consequências legais do desfazimento do negócio, temas expressamente suscitados pela recorrente (fls. 357-358).

A ausência de enfrentamento de argumentos capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada — notadamente a fixação genérica de retenção em 20% com base em orientação jurisprudencial — configura ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, por deficiência de fundamentação, e violação ao art. 1.022, II, do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, uma vez que permaneceu omissão relevante após a oposição dos embargos declaratórios.

Cumpre destacar que o conhecimento do recurso especial exige a manifestação do Tribunal local acerca da tese de direito suscitada, sob pena de

Documento eletrônico VDA53009088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/12/2025 16:20:38
Código de Controle do Documento: c029fd17-a5e7-462b-9576-1cd661f9da4a

obstaculização do acesso à instância especial. Diante da recusa da Corte de origem em se pronunciar sobre questão federal pertinente, impõe-se a anulação do acórdão recorrido para que sejam sanadas as omissões e complementada a fundamentação.

A definição, pelo Tribunal de origem, sobre a aplicabilidade do regime legal ao contrato e sobre o patrimônio de afetação é essencial para o adequado enquadramento jurídico dos fatos e para o exame do mérito em eventual recurso especial, afastando, inclusive, a incidência da Súmula n. 7 do STJ aventada na decisão de inadmissibilidade.

Reconhecida a negativa de prestação jurisdicional e a deficiência de fundamentação, impõe-se o provimento do recurso para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que sejam apreciadas, de modo específico e fundamentado, as teses deduzidas pela recorrente, inclusive quanto à incidência da Lei n. 13.786/2018 e do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964.

II - Conclusão

Ante o exposto, dou provimento ao agravo para conhecer do recurso especial e, no mérito, dou-lhe provimento, anulando o acórdão dos embargos de declaração e determinando a remessa dos autos ao Tribunal de origem para que, sanando as omissões apontadas, aprecie novamente as teses firmadas pela recorrente como entender de direito, inclusive quanto à aplicação da Lei n. 13.786/2018 e do art. 67 -A da Lei n. 4.591/1964.

É o voto.

Documento eletrônico VDA53009088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/12/2025 16:20:38
Código de Controle do Documento: c029fd17-a5e7-462b-9576-1cd661f9da4a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.766.732 / SP

Número Registro: 2024/0384356-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10550514720228260506

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

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	:	CIPRESTE RESIDENCIAL INCORPORADORA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDO CORREA DA SILVA - SP080833
		OTÁVIO MEI DE PINHO BELLARDE - SP375137
AGRAVADO	:	RICARDO RONCARI RAMOS
ADVOGADOS	:	RAFAEL FERNANDO IRENO GUERREIRO - SP418343
		JÚLIA MARIAH ROSSI PIPINO - SP407294
INTERES.	:	STEFANI NOGUEIRA URBANIZACAO, INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA
INTERES.	:	STEFANI NOGUEIRA VENDAS E PARTICIPACOES LTDA

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA54844791 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 00:56:49
Código de Controle do Documento: 9a2f6f8d-cd27-49c8-874e-85ac04b2c292

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, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54844791 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 00:56:49
Código de Controle do Documento: 9a2f6f8d-cd27-49c8-874e-85ac04b2c292