



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2785968 - PR(2024/0411309-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : YTICON CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129
PRISCILA KEI SATO - PR042074
GUILHERME LUIS HACK LAMY - PR114286
FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
AGRAVADO : CARLOS EDWIN TEIXEIRA ROBINSON
ADVOGADO : DOUGLAS TATSUO GOLFETO - PR060603

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO ESPECIAL E DETERMINAR A APLICAÇÃO DA TAXA SELIC.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutem questões relacionadas à rescisão de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, com pedido de restituição de valores pagos, aplicação do Código de Defesa do Consumidor e inversão do ônus da prova, além de tutela para suspender cobranças e restrições.

2. Sentença de parcial procedência que declarou a rescisão por culpa do promissário comprador, condenando a ré à restituição de 85% dos valores pagos, com retenção de 15%, em parcela única, corrigidos pelo INPC e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Validou a cláusula de transferência da comissão de corretagem ao comprador, afastando sua devolução, e fixou sucumbência recíproca.

3. Acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná que manteve a responsabilidade do comprador pelo desfazimento do contrato, a possibilidade de retenção parcial de 15% dos valores pagos e a restituição imediata em parcela única. Validou a cláusula de corretagem, afastando sua devolução, e deu parcial provimento ao recurso da ré para fixar os juros moratórios a partir do trânsito em julgado, mantendo a distribuição dos ônus sucumbenciais e majorando os honorários recursais.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido em relação à aplicação do art. 67 -A, §5º, da Lei 4.591/1964, e se os consectários legais devem ser fixados com base na Taxa Selic, conforme entendimento do STF e precedentes vinculantes do STJ.

5. O acórdão recorrido foi proferido com fundamentação suficiente e adequada, não havendo omissão relevante que enseje a negativa de prestação jurisdicional.

6. A redução da cláusula penal para retenção de 15% dos valores pagos pelo promissário comprador está em conformidade com os precedentes do STJ e não caracteriza abusividade ou desproporcionalidade.

7. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de incorporação imobiliária é válida, considerando a vulnerabilidade técnica do promissário comprador e a atuação da incorporadora como fornecedora de serviços.
8. A aplicação da Taxa Selic como índice de correção monetária e juros de mora é adequada, conforme entendimento atual do STF e precedentes vinculantes do STJ, substituindo os índices anteriormente fixados pelas instâncias ordinárias.
9. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para dar provimento parcial ao Recurso Especial para aplicar a Taxa Selic como índice de correção monetária e juros de mora ao caso.

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 parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, 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.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2785968 - PR(2024/0411309-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **YTICON CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**
ADVOGADOS : **TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129**
 PRISCILA KEI SATO - PR042074
 GUILHERME LUIS HACK LAMY - PR114286
 FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
AGRAVADO : **CARLOS EDWIN TEIXEIRA ROBINSON**
ADVOGADO : **DOUGLAS TATSUO GOLFETO - PR060603**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO ESPECIAL E DETERMINAR A APLICAÇÃO DA TAXA SELIC.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutem questões relacionadas à rescisão de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, com pedido de restituição de valores pagos, aplicação do Código de Defesa do Consumidor e inversão do ônus da prova, além de tutela para suspender cobranças e restrições.

2. Sentença de parcial procedência que declarou a rescisão por culpa do promissário comprador, condenando a ré à restituição de 85% dos valores pagos, com retenção de 15%, em parcela única, corrigidos pelo INPC e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Validou a cláusula de transferência da comissão de corretagem ao comprador, afastando sua devolução, e fixou sucumbência recíproca.

3. Acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná que manteve a responsabilidade do comprador pelo desfazimento do contrato, a possibilidade de retenção parcial de 15% dos valores pagos e a restituição imediata em parcela única. Validou a cláusula de corretagem, afastando sua devolução, e deu parcial

provimento ao recurso da ré para fixar os juros moratórios a partir do trânsito em julgado, mantendo a distribuição dos ônus sucumbenciais e majorando os honorários recursais.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido em relação à aplicação do art. 67 -A, §5º, da Lei 4.591/1964, e se os consectários legais devem ser fixados com base na Taxa Selic, conforme entendimento do STF e precedentes vinculantes do STJ.

5. O acórdão recorrido foi proferido com fundamentação suficiente e adequada, não havendo omissão relevante que enseje a negativa de prestação jurisdicional.

6. A redução da cláusula penal para retenção de 15% dos valores pagos pelo promissário comprador está em conformidade com os precedentes do STJ e não caracteriza abusividade ou desproporcionalidade.

7. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de incorporação imobiliária é válida, considerando a vulnerabilidade técnica do promissário comprador e a atuação da incorporadora como fornecedora de serviços.

8. A aplicação da Taxa Selic como índice de correção monetária e juros de mora é adequada, conforme entendimento atual do STF e precedentes vinculantes do STJ, substituindo os índices anteriormente fixados pelas instâncias ordinárias.

9. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para dar provimento parcial ao Recurso Especial para aplicar a Taxa Selic como índice de correção monetária e juros de mora ao caso.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de YTICON CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 379-380):

"APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. RECURSOS DE AMBAS AS PARTES. 1. PRELIMINAR DE CONTRARRAZÕES DO AUTOR. 1.1. INOVAÇÃO RECURSAL. ACOLHIMENTO. TESE DE VALIDADE DA RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS DEFENDIDA PELA RÉ QUE NÃO FOI APRESENTADA EM CONTESTAÇÃO NO JUÍZO DE ORIGEM. ART. 336 DO CÓDIGO DE

PROCESSO CIVIL. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO DA RÉ QUANTO A ESSE PONTO. 1.2. OFENSA À DIALETICIDADE NO RECURSO DA REQUERIDA. INOCORRÊNCIA. APELAÇÃO QUE ATACA DIRETAMENTE OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. 2. PRELIMINAR RECURSAL FORMULADA PELA RÉ. PLEITO DE INAPLICABILIDADE DO CDC. REJEIÇÃO. PARTES LITIGANTES QUE SE ENQUADRAM NAS FIGURAS DE CONSUMIDOR E FORNECEDOR. APLICABILIDADE DO CDC NAS HIPÓTESES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRECEDENTES DO STJ. 3. MÉRITO. 3.1. RESPONSABILIDADE PELA RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO DO AUTOR PARA RECONHECER A CULPA DA RÉ. DESPROVIMENTO. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS INTERMEDIÁRIAS QUE ORIGINARAM A CELEBRAÇÃO DE ADITIVO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE DA RÉ. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES ADIMPLIDOS PELO AUTOR. SÚMULA 543 DO STJ. PRECEDENTES. 3.2. PLEITO DO AUTOR DE RECONHECIMENTO DA ABUSIVIDADE DA RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E DAS ARRAS. DESPROVIMENTO. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE TRANSFERE AO COMPRADOR A OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO DA REFERIDA COMISSÃO E, AINDA, INFORMA O EXATO VALOR A SER DESTINADO AO CORRETOR. PRECEDENTES. ADEMAIS, CONTRATO QUE NÃO PREVÊ A RETENÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE ARRAS. MONTANTE ESTE QUE COMPÕE O VALOR TOTAL DO IMÓVEL E, PORTANTO, ESTÁ INCLUÍDO NO QUANTUM A SER CONSIDERADO NA RETENÇÃO PREVISTA NA MULTA PENAL CONTRATUAL. 3.3. PEDIDO DO AUTOR DE MINORAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO EM PRIMEIRO GRAU PARA 10%. PLEITO DA RÉ PARA RESTITUIR OS VALORES SOMENTE APÓS A EXPEDIÇÃO DO “HABITE-SE”. DESPROVIMENTO. SENTENÇA QUE FIXOU A RETENÇÃO NO IMPORTE DE 15% SOBRE OS VALORES PAGOS PELO AUTOR. PERCENTUAL ADEQUADO AO CASO CONCRETO. MONTANTE QUE DEVE SER RESTITUÍDO IMEDIATAMENTE, EM PARCELA ÚNICA. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA QUE PREVÊ RESTITUIÇÃO PARCELADA OU EM MOMENTO POSTERIOR. PRECEDENTES DESTA CORTE E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (TEMA REPETITIVO 577). 3.4. PEDIDO DA RÉ PARA QUE OS JUROS MORATÓRIOS INCIDAM APENAS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. PROVIMENTO. RESCISÃO QUE SE OPEROU POR CULPA EXCLUSIVA DO COMPRADOR. INEXISTÊNCIA DA MORA DA PROMITENTE VENDEDORA ATÉ O TRÂNSITO EM JULGADO DO DECISUM. PRECEDENTES. 3.5. PEDIDO DO AUTOR PARA REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DESPROVIMENTO. REQUERENTE QUE DEU CAUSA À RESCISÃO CONTRATUAL EM RAZÃO DE SEU INADIMPLEMENTO. DECAIMENTO DE PARTE DOS PEDIDOS INICIAIS. PERCENTUAL ARBITRADO EM SENTENÇA QUE SE REVELA ADEQUADO. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DA RÉ QUE NÃO ALTERA A DISTRIBUIÇÃO DOS REFERIDOS ÔNUS. 4. HONORÁRIOS RECURSAIS FIXADOS EM FAVOR DO PROCURADOR DA REQUERIDA. APELAÇÃO DA RÉ (1) PARCIALMENTE CONHECIDA E, NA PARTE CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDA. APELAÇÃO DO AUTOR (2) CONHECIDA E DESPROVIDA”

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 453-459)

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 464-483), além de dissídio jurisprudencial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

i) arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional, com rejeição de embargos de declaração sem enfrentar omissões relevantes sobre a aplicação do art. 67-A, §5º, da Lei 4.591/1964, o que implicaria vício de fundamentação do acórdão recorrido.

(ii) art. 67-A, §5º, da Lei 4.591/1964 (com redação da Lei 13.786/2018), pois teria sido negada vigência à disciplina que permitiria a retenção de até 50% dos valores pagos em contratos submetidos ao patrimônio de afetação, ao reduzir-se para 15% com base em presunção de futura revenda e sem respaldo legal.

(iii) art. 413 do Código Civil, pois a cláusula penal teria sido reduzida sem que se verificassem as hipóteses legais (“cumprimento parcial” ou “penalidade manifestamente excessiva”), criando-se, em tese, uma terceira hipótese por presunção de abusividade, em descompasso com a norma.

(iv) arts. 336 e 1.013 do Código de Processo Civil, pois teria sido indevidamente reconhecida inovação recursal quanto ao patrimônio de afetação, embora o tema constasse de documento juntado na contestação e fosse devolvido à instância revisora, em violação ao amplo efeito devolutivo da apelação.

(v) art. 67-A, II, da Lei 4.591/1964, pois, subsidiariamente, ter-se-ia violado a regra que permitiria retenção de até 25% dos valores pagos quando não comprovado o patrimônio de afetação, ao fixar-se apenas 15% sem base normativa.

(vi) art. 406 do Código Civil e art. 67-A, caput e §5º, da Lei 4.591/1964, pois os consectários legais teriam sido fixados em desconformidade: juros de 1% ao mês em vez de Taxa SELIC sem cumulação; correção pelo INCC sem observar o índice contratual até o trânsito; e devolução imediata em vez do prazo de até 30 dias após o habite-se.

(vii) arts. 2º, 3º e 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, pois a inversão do ônus da prova teria sido reconhecida sem verossimilhança das alegações, e a aplicação do CDC teria sido indevida diante de legislação específica (Lei 4.591/1964), em afronta ao regime próprio do setor de incorporações.

Contrarrrazões ofertadas (e-STJ, fls. 527-543).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJ-PR inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 544-549), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 552-560).

Contraminuta oferecida (e-STJ, fls. 564-575).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor alegou ter firmado, em 17/11/2020, contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, com parcelas corrigidas e juros, e que, após inadimplência de parcela intermediária, a construtora teria imposto aditivo com majoração expressiva das prestações, pressionando-o com possíveis inscrições em órgãos de crédito e propondo distrato com retenção de cerca de 50% e cobrança de comissão de

corretagem. Propôs ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos, aplicação do Código de Defesa do Consumidor e inversão do ônus da prova, além de tutela para suspender cobranças e restrições.

A sentença julgou parcialmente procedente a demanda, declarou a rescisão por culpa do promissário comprador e condenou a ré a restituir 85% dos valores pagos (retenção de 15%), em parcela única, com correção pelo INPC desde cada desembolso e juros de 1% ao mês desde a citação; reconheceu a validade da cláusula de transferência da comissão de corretagem ao comprador, afastando sua devolução, e fixou sucumbência recíproca (autor 70% e ré 30%) com honorários de 10% sobre a condenação; em embargos, apenas sanou contradição para reafirmar a não devolução da corretagem (e-STJ, fls. 233-239, 270-271).

O acórdão, por sua vez, não conheceu da inovação recursal da ré sobre patrimônio de afetação, rejeitou a preliminar de inaplicabilidade do CDC, manteve a responsabilidade do comprador pelo desfazimento e a possibilidade de retenção parcial, preservando o percentual de 15% e a restituição imediata em parcela única, validou a cláusula de corretagem com informação do valor e afastou sua devolução; deu parcial provimento à ré para fixar os juros moratórios a partir do trânsito em julgado, manteve a distribuição dos ônus sucumbenciais e majorou honorários recursais em 1% em favor da ré (e-STJ, fls. 379-395).

A irresignação merece prosperar, ainda que em parte.

Entendo que a recorrente não logrou demonstrar a alegada violação ou negativa de vigência ao arts. 489 e 1.022, II, ambos do Código de Processo Civil, tendo em visto que o Acórdão do Tribunal de origem foi proferido com fundamentação suficiente e adequada acerca da validade da cláusula penal e sobre os consectários legais previstas no contrato celebrado entre as partes e aplicáveis ao caso concreto (e-STJ, fls. 386-387; 393):

“3.1. Da responsabilidade pela rescisão contratual – validade da cláusula penal que prevê a retenção de parte dos valores pagos Sustenta o autor que o pedido de rescisão contratual formulado alegadamente abusivas por parte da ré em relação à cobrança dos valores contratuais. Conforme admitido pelo próprio autor da ação, o pagamento da primeira parcela “balão”, com vencimento em 11/12/2021, não foi realizado na data pactuada, de modo que se revelou necessária a assinatura de um aditivo contratual (mov. 1.6 – autos de origem), oportunidade em que as partes repactuaram o valor das parcelas intermediárias em aberto de maneira clara e expressa, conforme se observa das cláusulas do referido documento. Além disso, conforme bem destacado pelo juízo singular, observa-se que a ré não ameaçou ou teve qualquer conduta abusiva em relação ao autor quando informou sobre a mera possibilidade de incluir o nome do requerente junto aos órgãos de proteção de crédito, pois tal atitude seria apenas o exercício regular de um direito, eis que o autor se encontrava em situação de inadimplência. Dessa forma, a majoração do valor das parcelas pactuadas se deu em razão de um aditivo contratual celebrado justamente pelo fato de o requerente não ter pago parcelas intermediárias no prazo previsto, momento em que se encontrava inadimplente perante a ré. Além disso, é evidente que os valores devidos pelo autor sofreram a incidência de juros e atualização monetária, conforme previsto no “ITEM 09: DA CORREÇÃO E JUROS” do contrato firmado (mov. 1.5, fl. 3 – autos de origem). Portanto, não há que se falar em condutas abusivas por parte

da requerida. 3.4. Da incidência dos juros moratórios Sustenta a ré que a incidência dos juros moratórios fixados na sentença deve ocorrer apenas a partir do trânsito em julgado da decisão que julgar o feito ou então a partir do habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão municipal competente, pois somente nesse momento é que a requerida estará em mora. Acerca do tema, razão lhe assiste. Conforme entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, ocorrendo a rescisão do contrato por culpa do comprador, a incidência de juros de mora deverá ocorrer somente a partir do trânsito em julgado da decisão, pois somente então haverá a mora do promitente vendedor.”

Deve-se assim enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito e as provas que se entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1685946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Com igual sorte as alegações de violação ao art. 67, II, 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, art. 413 do Código Civil. Tanto os argumentos principais quanto o subsidiário em torno do percentual de retenção de valores foram devidamente apreciados pela motivação do Acórdão objurgado (e-STJ, fls. 391-393), proferido em perfeita sintonia com o entendimento desta corte superior (AgInt no REsp n. 2.087.686/MT, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024.); (AgInt no AREsp n. 1.878.330/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/8/2021, DJe de 1/9/2021.); (AgInt no AREsp n. 1.180.352/DF, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª REGIÃO), Quarta Turma, julgado em 20/2/2018, DJe de 28/2/2018.).

essa ordem de intelecção, não se há de cogitar houve que se falar em abusividade ou desproporcionalidade quanto ao percentual de restituição de valores pagos pelos adquirentes, na dimensão fixada pelas instâncias ordinárias, dentro da margem considerada por este STJ.

Ademais, buscar a aplicação a aplicação de percentual diferente adentraria na matéria fática-probatória ao mesmo passo em que colidiria com o entendimento consolidado pelas Súmulas 5: *"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"* e 7 do STJ: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"*.

Por consequência, entendo como prejudicada a alegação de divergência jurisprudencial suscitada sobre a questão da retenção de valores a qual não se verificou violação ou negativa de vigência à lei federal.

Nesse sentido: *"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; AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018. (AgInt no AREsp 2797586 / RS, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, data do julgamento: 30/06/2025, data da publicação/fonte Djn 04/07/2025).*

Prosseguindo, impõe-se também a convicção quanto à ausência de vulneração aos dispositivos do art. 336, 1.013 do Código de Processo Civil que demarcam o efeito devolutivo da apelação e a amplitude da contestação.

O Acórdão do Tribunal de origem já bem identificou que a parte agravante não prequestionou (e-STJ, fls. 386-387; 393) a matéria atinente à ausência de abusividade da cláusula de retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pelo promitente comprador. Assim patente a transgressão ao preceito da súmula 211 deste STJ.

Tampouco prospera a irresignação quanto à alegação de suposta violação ao art. 2º, 3º, 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor. A aplicabilidade das normas protetivas do CDC já foi adequadamente resolvida pelo tribunal de origem, vez que identificou a vulnerabilidade técnica do promitente comprador caracterizadora da qualificação de destinatário final. Assim como a atuação da incorporadora como fornecedora de serviços.

Inclusive, esta corte já reconheceu a possibilidade de incidência subsidiária do CDC aos contratos de incorporação imobiliária (REsp n. 1.582.318/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2017, DJe de 21/9/2017.) Vez que as partes se encaixem no conceito de consumidor e prestação de serviço.

Em remate, entendo que deve ser acolhida a irresignação formulada quanto ao pedido subsidiário relativo ao índice fixador dos consectários legais, na forma prevista no Art. 406 do Código Civil.

O entendimento atual do STF, diante de lei ou jurisprudência superveniente, firmou-se no sentido da possibilidade de modificação do índice, mesmo após o trânsito em julgado (Tema 1361).

No caso específico das obrigações de natureza cível, esta corte também firmou precedente vinculante (tema 1368) de que a Selic incide como indexador dos juros de mora tanto para dívidas anteriores quanto posteriores ao advento da Lei 14.905/2024, que deu nova redação ao Art. 406 do CC. Como a Selic cumula correção monetária, pode suprir integralmente a substituição dos índices elencados nas instâncias ordinárias.

Portanto, o entendimento ora firmado por esta relatoria (AgInt no REsp n. 1.943.595/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 1/2/2022.) passa a ser atualizado pelos supracitados paradigmas de observância obrigatória.

Ante todo o exposto, conheço em parte do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, dar provimento ao pedido subsidiário para aplicar a variação da Taxa Selic como índice de correção monetária e juros de mora ao caso.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.785.968 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0411309-9

Número de Origem:

00195666620238160014 00652013620248160014 652013620248160014

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 : YTICON CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA

ADVOGADOS : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129

PRISCILA KEI SATO - PR042074

FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048

GUILHERME LUIS HACK LAMY - PR114286

AGRAVADO : CARLOS EDWIN TEIXEIRA ROBINSON

ADVOGADO : DOUGLAS TATSUO GOLFETO - PR060603

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 parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, 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. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026