SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2800993 - MS (2024/0449759-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	:	GIRLEI SOARES RODRIGUES
ADVOGADOS	:	MAYRA RIBEIRO GOMES - MS014032 CLERISTON YOSHIZAKI - MS014397

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RELAÇÃO CONSUMERISTA. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS DEVE SER REALIZADA DE FORMA INTEGRAL. SÚMULA N. 543/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta ao art. 1.022, I e II, do CPC, quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (Súmula 543/STJ).

4. Inadmissível o conhecimento do recurso quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ.

Documento eletrônico VDA52440862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/11/2025 10:55:13
Publicação no DJEN/CNJ de 25/11/2025. Código de Controle do Documento: f159a94d-f2b8-423d-a2a7-12904d0527f7

5. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

III. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial desprovido.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA52440862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/11/2025 10:55:13
Publicação no DJEN/CNJ de 25/11/2025. Código de Controle do Documento: f159a94d-f2b8-423d-a2a7-12904d0527f7

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2800993 - MS (2024/0449759-3)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	:	GIRLEI SOARES RODRIGUES
ADVOGADOS	:	MAYRA RIBEIRO GOMES - MS014032 CLERISTON YOSHIZAKI - MS014397

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RELAÇÃO CONSUMERISTA. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS DEVE SER REALIZADA DE FORMA INTEGRAL. SÚMULA N. 543/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta ao art. 1.022, I e II, do CPC, quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (Súmula 543/STJ).

4. Inadmissível o conhecimento do recurso quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ.

5. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão

Documento eletrônico VDA51795532 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/10/2025 17:30:28
Código de Controle do Documento: f7ddb0bd-b0c8-4ace-930b-9f0311bf31f7

recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

III. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 83/STJ (fls. 396/409).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fls. 323):

> APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO - RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR - INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL - REJEITADA - AUSÊNCIA DE EDIFICAÇÃO - COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM - POSSIBILIDADE - EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL - RESTITUIÇÃO DE VALORES EM PARCELA ÚNICA - INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA - DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA MANTIDA - PREQUESTIONAMENTO - APELO DA EMPRESA CONHECIDO E DESPROVIDO - APELO DA AUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 340-344).

Nas razões do recurso especial (fls. 346-360), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e “c”, da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 1.022, I e II, do CPC, sustentando negativa de prestação jurisdicional, e

(ii) art. 32-A, §1º, II da Lei n. 13.786/2018, defendendo a possibilidade de restituição dos valores pagos pela parte recorrida de forma parcelada.

No agravo (fls. 411/417), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta não apresentada (fl. 421).

É o relatório.

VOTO

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em

Documento eletrônico VDA51795532 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/10/2025 17:30:28
Código de Controle do Documento: f7ddb0bd-b0c8-4ace-930b-9f0311bf31f7

negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação do art. 1.022, I e II, do CPC.

Quanto à restituição dos valores pagos, a Corte local assim se pronunciou (fls. 328-329):

> No que diz respeito à restituição de valores pagos, almeja a autora que seja realizada em parcela única, enquanto que a ré defende a necessidade de manutenção da devolução do saldo remanescente de forma parcelada, com observância do prazo de carência, previsto no artigo 32-A, §1°, inciso II, da Lei n° 13.786/18.
>
> Não obstante os argumentos expostos pela empresa apelante, prospera a pretensão da compradora de ressarcimento de quantia porventura existente em seu favor de forma única e imediata, em atenção à boa-fé contratual e à equidade.
>
> (...)
>
> Logo, a empresa apelante deve devolver o valor da condenação em parcela única e não de forma parcelada, como disposto na sentença singular.

Desse modo, não assiste razão à parte recorrente, visto que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida nos autos, ainda que contrariamente a seus interesses, não incorrendo em nenhum dos vícios previstos no art. 1.022, I e II, do CPC.

Quanto à suposta violação do art. 32-A, §1º, II da Lei n. 13.786/2018, registra-se que, em virtude da natureza consumerista vinculada ao contrato firmado entre as partes, aplica-se a Súmula n. 543/STJ: "*Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento*".

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. Nos termos da Súmula 543/STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."
>
> (...)
>
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.241.045/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023.)

Documento eletrônico VDA51795532 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/10/2025 17:30:28
Código de Controle do Documento: f7ddb0bd-b0c8-4ace-930b-9f0311bf31f7

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO POR OPÇÃO DOS COMPRADORES. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DEVOLUÇÃO PARCIAL DAS QUANTIAS PAGAS. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a partir da aplicação analógica da Súmula n. 286/STJ, faz-se possível a revisão judicial dos contratos imobiliários findos.

3. Além disso, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante - Súmula 543/STJ " (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019). Essa exatamente é a situação dos autos.

4. No caso, portanto, sequer o distrato poderia subtrair o direito dos consumidores de discutir judicialmente eventual abuso no procedimento de reembolso dos valores pagos, entendimento aplicado pelo TJRJ.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

7. No caso, considerando a responsabilidade dos adquirentes pela rescisão da avença, a Corte de origem fixou o percentual em 25% (vinte e cinco por cento) das quantias pagas, percentual máximo admitido pela jurisprudência desta Corte Superior. Tal solução não destoa da jurisprudência desta Corte Superior, motivo pelo qual é inafastável a Súmula n. 83/STJ.

8. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.966.178/RJ, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)

Assim, inadmissível o conhecimento do recurso quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ.

Por fim, o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de

Documento eletrônico VDA51795532 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/10/2025 17:30:28
Código de Controle do Documento: f7ddb0bd-b0c8-4ace-930b-9f0311bf31f7

interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA51795532 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/10/2025 17:30:28
Código de Controle do Documento: f7ddb0bd-b0c8-4ace-930b-9f0311bf31f7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.800.993 / MS

Número Registro: 2024/0449759-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08083011820228120002 080830118202281200025000 2 808301182022812000 2

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	:	GIRLEI SOARES RODRIGUES
ADVOGADOS	:	MAYRA RIBEIRO GOMES - MS014032
		CLERISTON YOSHIZAKI - MS014397

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA52421399 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 01:08:31
Código de Controle do Documento: 188a4d4a-5d0f-4fd5-a78e-0a633f7cb3db

Brasília, 17 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52421399 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 01:08:31
Código de Controle do Documento: 188a4d4a-5d0f-4fd5-a78e-0a633f7cb3db