SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2805660 - PR (2024/0455985-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LOTEADORA BOA VISTA DE SERTANÓPOLIS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO ANTÔNIO BARBOSA DE SOUZA - PR047599
		EDUARDO BARBOSA DE SOUZA - PR073352
AGRAVADO	:	NEIDE JAQUEIRO DA SILVA
ADVOGADO	:	LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. CLÁUSULA PENAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REEXAME DE PROVAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS Nº S 7/STJ E 282/STF. INCIDÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

3. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58176687 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:26:22
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 214a9c98-c1d3-42df-b371-b0b39160d88b

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2805660 - PR (2024/0455985-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LOTEADORA BOA VISTA DE SERTANÓPOLIS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO ANTÔNIO BARBOSA DE SOUZA - PR047599
		EDUARDO BARBOSA DE SOUZA - PR073352
AGRAVADO	:	NEIDE JAQUEIRO DA SILVA
ADVOGADO	:	LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. CLÁUSULA PENAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REEXAME DE PROVAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS NºS 7/STJ E 282/STF. INCIDÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.
1. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.
2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.
3. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LOTEADORA BOA VISTA DE SERTANÓPOLIS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado:

> *"COMPETÊNCIA ESPECÍFICA. ART. 110, VIII, A, DO RITJPR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A ALTERAÇÃO DA LEI N. 6.776/79 PELA LEI N. 13.786/18. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO. ART. 413 DO CC. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO NA SENTENÇA. POSSIBILIDADE. ARBITRAMENTO DE ALUGUERES. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. 1. Cláusula penal que se revela excessiva, pois importaria em retenção integral dos valores pagos pelo comprador e acarretaria enriquecimento sem causa do vendedor. 2. Necessidade de redução equitativa, na forma do art. 413 do CC. 3. Possibilidade de retenção de parte dos valores pagos como forma de indenizar a vendedora pelo desfazimento do negócio. 3. Ausência de edificação no lote que impede o arbitramento de alugueres. 4. Comissão de corretagem que foi informada ao consumidor de forma clara e destacada do preço total do contrato. Possibilidade de retenção. 5. Reconvenção que se apresenta como ação autônoma, cabendo o arbitramento de honorários de*

Documento eletrônico VDA57296722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:19
Código de Controle do Documento: a1d6695d-0e65-44f4-8dc4-63d785c6568a

forma independente da ação principal. 6. Redistribuição da sucumbência. 7. Recurso conhecido e parcialmente provido." (e-STJ fl. 486)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 519/521).

Em suas razões recursais (e-STJ fls. 535/554), o recorrente aponta violação dos arts. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, e 32-A, II da Lei nº 6.766/79.

Sustenta, em síntese, que: i) a cláusula penal, em caso de rescisão por culpa do comprador, deve incidir sobre o valor atualizado do contrato, e não sobre o montante das parcelas pagas, e (ii) a base de cálculo dos honorários de sucumbência, fixada na sentença sobre o valor da condenação e não impugnada em apelação, não poderia ter sido alterada de ofício pelo Tribunal de origem, por se tratar de matéria preclusa.

Após a juntada das contrarrazões (e-STJ fl. 557/574), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 585/592), ensejando a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece acolhida.

No que diz respeito à violação do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, o Tribunal de origem manifestou-se quanto ao ônus de sucumbência, nos seguintes termos:

> *"(...) não se verifica qualquer equívoco no arbitramento dos honorários, uma vez que os honorários na demanda principal e na reconvenção foram fixados de acordo o valor da condenação e com o proveito econômico obtido – ainda que indireto diante da rejeição de pedidos.*
>
> *Frisa-se acórdão considerou o grau de êxito de cada um dos envolvidos na ação principal e no pedido reconvencional, com observância dos parâmetros dispostos no art. 85, § 2º, do CPC (STJ - Quarta Turma - E Dcl no AgInt nos E Dcl no AR Esp 1.553.027/RJ, Rel. Ministro Marco Buzzi - D Je 3.5.2022).*
>
> *Desse modo, não se verifica qualquer ofensa ao disposto no art. 85, § 2°, CPC, tampouco ao entendimento firmado pelo STJ quando do julgamento do Agravo Interno no REsp n. 1967226/SP."* (e-STJ fls. 520/521)

Nesse contexto, denota-se que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula n° 7 deste Superior Tribunal.

Não cabe a este Superior Tribunal de Justiça reexaminar as premissas de fato que levaram o tribunal de origem a tal conclusão, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete amplo juízo de cognição da lide.

Quanto à impossibilidade de fixação de ofício, verifica-se que a matéria não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e, embora opostos embargos declaratórios, não houve alegação de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, com a finalidade de sanar omissão porventura existente.

Documento eletrônico VDA57296722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:19
Código de Controle do Documento: a1d6695d-0e65-44f4-8dc4-63d785c6568a

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

A propósito:

> *"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDO COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 26 E 29 DA LEI 10.931 E 789 DO CPC.* ***AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ATRAÇÃO DO ENUNCIADO 282/STF****. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO."*
> (EDcl no REsp 1.789.134/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 3/12/2020 - grifou-se.)

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ALCANCE DAS PARCELAS VENCIDAS ANTERIORMENTE AO QUINQUÊNIO QUE PRECEDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO.*
> *1.* ***A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial****.*
> *2.* ***O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma****.*
> *3. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no AREsp 1.097.857/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 10/11/2017 - grifou-se.)

No tocante à pretensão de que a cláusula penal incida sobre o valor total do contrato, e não sobre as parcelas pagas, o Tribunal de origem, concluiu que a majoração do percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos se mostrava razoável para compensar os prejuízos da vendedora, ao passo que a readequação dos honorários se deu em observância ao grau de êxito de cada litigante na demanda principal e na reconvenção. É o que se extrai da seguinte passagem:

> *"(...) Como no extrato juntado no mov. 12.6 – não impugnado especificamente pela parte contrária – há informação do pagamento de oitos parcelas, que somadas totalizam a monta de R$ 4.824,56 (quatro mil, oitocentos e vinte quatro reais e cinquenta e seis centavos) – sem atualização –, forçoso concluir que a aplicação da multa na forma convencionada se revela excessiva, pois importaria em retenção integral dos valores pagos pelo comprador e acarretaria enriquecimento sem causa do vendedor.*
> *(...)*
> ***Entretanto, considerando os princípios da boa-fé, do equilíbrio contratual e da razoabilidade, é possível fixar percentual que possa tanto indenizar a vendedora pelo desfazimento do negócio, quanto restituir a compradora em montante suficiente para não lhes trazer prejuízo.***
> *Para tanto, utiliza-se como parâmetro o percentual estabelecido pela jurisprudência do STJ para os contratos firmados em data anterior à Lei n. 13.786/18, que admite a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25 % do total da quantia paga.*
> *(...) O contrato previa o pagamento em cento e vinte parcelas. A parte ré trouxe demonstrativo indicando o pagamento de apenas oito prestações do pacto, o qual não restou impugnado pela parte autora.*
> ***Dessa forma, verifica-se que houve o adimplemento de aproximadamente 7% (sete por cento) do valor total do contrato.***
> ***Considerando que o percentual adimplido pela parte autora (7%), é certo que estabelecer o percentual mínimo (10%) não é***

Documento eletrônico VDA57296722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:19
Código de Controle do Documento: a1d6695d-0e65-44f4-8dc4-63d785c6568a

suficiente para remunerar os prejuízos suportados pelo promitente-vendedor.

Diante disso, a fim de se evitar o enriquecimento sem causa de uma das partes com prejuízo demasiado à outra, deve-se estabelecer a retenção do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.

Assim, imperiosa a reforma da sentença nesse ponto." (e-STJ fls. 488/490 - grifou-se)

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

Além disso, conforme iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor a ser restituído, cabendo à recorrente o pagamento de 60% (sessenta por cento) do montante. Devem, portanto, ser majorados em 5% (cinco por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57296722 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:55:19
Código de Controle do Documento: a1d6695d-0e65-44f4-8dc4-63d785c6568a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.805.660 / PR

Número Registro: 2024/0455985-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00000945720228160162 00020478520248160162 20478520248160162

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LOTEADORA BOA VISTA DE SERTANÓPOLIS LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO ANTÔNIO BARBOSA DE SOUZA - PR047599 EDUARDO BARBOSA DE SOUZA - PR073352
AGRAVADO	: NEIDE JAQUEIRO DA SILVA
ADVOGADO	: LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674
ASSUNTO	: DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58139102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:57:14
Código de Controle do Documento: 8bb49a06-00e8-4043-8772-5d8d6a3dbbd2