



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2828027 - RJ (2024/0478304-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
OUTRO NOME : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A**
AGRAVADO : **JOSE CARLOS DA SILVA**
AGRAVADO : **SIMONE DIAS LEONARDO DA SILVA**
ADVOGADO : **ROBERTO DE SOUZA CARDOSO - RJ091939**

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. INADIMPLÊNCIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA.

1. Em se tratando de contrato de promessa de compra e venda de imóvel regido pelo Código de Defesa do Consumidor, a inadimplência do promitente comprador não afasta seu direito à restituição parcial das quantias pagas, devendo ocorrer a devolução imediata, observado o percentual de retenção compatível com os prejuízos efetivamente suportados pelo promitente vendedor. Aplicação da Súmula 543 do STJ.

2. A realização de leilão extrajudicial do imóvel, com base no art. 63 da Lei 4.591/64, não exclui a incidência das normas protetivas consumeristas, mantendo-se íntegro o direito do consumidor inadimplente à restituição parcial das parcelas pagas, sob pena de caracterização de enriquecimento ilícito em desfavor da construtora.

3. O mero inconformismo da parte recorrente com o resultado do julgamento não configura negativa de prestação jurisdicional quando o

Tribunal de origem se manifesta, de forma clara e fundamentada, sobre as questões essenciais à solução da lide, rejeitando-se a alegação de violação dos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil.

4. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido se encontra em perfeita harmonia com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, aplicando-se o óbice previsto na Súmula 83 desta Corte.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2828027 - RJ (2024/0478304-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
OUTRO NOME : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A**
AGRAVADO : **JOSE CARLOS DA SILVA**
AGRAVADO : **SIMONE DIAS LEONARDO DA SILVA**
ADVOGADO : **ROBERTO DE SOUZA CARDOSO - RJ091939**

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. INADIMPLÊNCIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA.

1. Em se tratando de contrato de promessa de compra e venda de imóvel regido pelo Código de Defesa do Consumidor, a inadimplência do promitente comprador não afasta seu direito à restituição parcial das quantias pagas, devendo ocorrer a devolução imediata, observado o percentual de retenção compatível com os prejuízos efetivamente suportados pelo promitente vendedor. Aplicação da Súmula 543 do STJ.

2. A realização de leilão extrajudicial do imóvel, com base no art. 63 da Lei 4.591/64, não exclui a incidência das normas protetivas consumeristas, mantendo-se íntegro o direito do consumidor inadimplente à restituição parcial das parcelas pagas, sob pena de caracterização de enriquecimento ilícito em desfavor da construtora.

3. O mero inconformismo da parte recorrente com o resultado do julgamento não configura negativa de prestação jurisdicional quando o

Tribunal de origem se manifesta, de forma clara e fundamentada, sobre as questões essenciais à solução da lide, rejeitando-se a alegação de violação dos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil.

4. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido se encontra em perfeita harmonia com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, aplicando-se o óbice previsto na Súmula 83 desta Corte.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) (JOÃO FORTES) contra decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que inadmitiu seu apelo.

A ação originária foi ajuizada por JOSÉ CARLOS DA SILVA e SIMONE DIAS LEONARDO DA SILVA (JOSÉ CARLOS E SIMONE), buscando a devolução de 90% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, resolvido por sua inadimplência.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para condenar JOÃO FORTES a restituir os valores pagos, com retenção de 30%, corrigidos monetariamente, além das custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 311 a 314).

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro negou provimento à apelação de JOÃO FORTES e rejeitou os embargos de declaração subsequentemente opostos, mantendo a sentença e majorando os honorários para 12% do valor da condenação (e-STJ, fls. 408 a 432 e 450 a 455).

No recurso especial, fundamentado no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, JOÃO FORTES alegou violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, por negativa de prestação jurisdicional, e dos arts. 1º, VII, da Lei nº 4.864/65 e 63 da Lei nº 4.591/64, defendendo a inexistência de direito à restituição de valores após a realização de leilão extrajudicial do imóvel sem saldo remanescente (e-STJ, fls. 457 a 468).

O Tribunal fluminense inadmitiu o recurso especial com base na Súmula nº 83 do STJ (e-STJ, fls. 483 a 488).

No presente agravo, JOÃO FORTES impugna os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, reiterando as teses do apelo (e-STJ, fls. 502 a 512).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 517 a 520).

O Ministério Público Federal, em parecer da lavra do Subprocurador-Geral da República Antonio Carlos Alpino Bigonha, opinou pelo não conhecimento do agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 539 a 543).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF, JOÃO FORTES apontou violação dos arts. (1) 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, por negativa de prestação jurisdicional quanto a análise do princípio da causalidade para a fixação dos ônus de sucumbência; e (2) 1º, VII, da Lei nº 4.864/65 e 63 da Lei nº 4.591/64, sustentando que, realizado o leilão extrajudicial do imóvel sem saldo remanescente, não haveria direito à restituição de valores aos adquirentes inadimplentes.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

De início, afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro se manifestou, de forma clara e fundamentada, sobre as questões essenciais ao deslinde da controvérsia. Ao julgar os embargos de declaração, o Colegiado consignou que a pretensão de JOÃO FORTES era rediscutir o mérito do julgado, o que afasta a existência de omissão.

Com efeito, a decisão embargada assentou que o embargante pretendia rediscutir o mérito do julgado, intentando instaurar novo debate sobre a demanda, examinada pelo colegiado.

Conforme constou do acórdão recorrido:

Na hipótese, o embargante pretende rediscutir o mérito do julgado, intentando instaurar novo debate sobre a demanda, examinada pelo colegiado no index 409, não se sustentando, assim, a pretensão deduzida pelo recorrente, porquanto não há omissão, contradição, obscuridade ou erro material a ser sanado. Na verdade, o que a embargante pretende importa modificação do julgado que deve ser objeto de recurso próprio. No tocante ao prequestionamento, encontra-se prejudicado, pois o tema foi apreciado, considerando que os Tribunais Superiores o consideram presente quando enfrentada pelo julgador a questão jurídica suscitada, consoante art. 1.025 do CPC /2015 e inteligência do STJ (e-STJ, fls. 450 a 455).

O mero inconformismo da parte com o resultado do julgamento não se confunde com vício de fundamentação. A prestação jurisdicional foi entregue, ainda

que em sentido contrário aos interesses de JOÃO FORTES, não havendo que se falar em nulidade do acórdão.

(2) Da restituição de valores após leilão extrajudicial

No mérito, a controvérsia cinge-se a definir se a realização de leilão extrajudicial do imóvel, nos moldes do art. 63 da Lei nº 4.591/64, afasta o direito dos promitentes compradores inadimplentes à restituição parcial das quantias pagas.

O acórdão recorrido está em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior. O entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, mesmo nos casos de inadimplência do comprador com a consequente realização de leilão extrajudicial do imóvel, subsiste o direito à restituição das parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito da construtora.

A aplicação do art. 63 da Lei nº 4.591/64 não exclui a incidência das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor. A jurisprudência desta Corte é pacífica ao reconhecer que a realização do leilão não retira do consumidor o direito de reaver parte do que pagou, conforme o enunciado da Súmula nº 543 do 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:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMPRA E VENDA. CONTRATO. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. ILEGITIMIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. NECESSIDADE. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. VALORES PAGOS. RETENÇÃO/DEVOLUÇÃO. PERCENTUAL. SÚMULA N. 83/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. SÚMULA N. 83/STJ. DESPESAS CONDOMINIAIS. TAXA DE RATEIO. SÚMULA N. 7/STJ. LEILÃO. DESPESAS. MÁ-FÉ FIRMADA NA ORIGEM. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. (...)

3. Esta Corte Superior possui entendimento firme no sentido de que, com a resolução do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente, é possível a retenção de 10 (dez por cento) a 25 (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023.) (...)

10. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 1.983.147/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CONFUSÃO. DA EXTINÇÃO DO PROCESSO. NÃO CABIMENTO. ARRAS. NÃO DEVOLUÇÃO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 83 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. Na hipótese dos autos, verifica-se que houve manifestação fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Na hipótese dos autos, o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito.

3. Consoante a jurisprudência do 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. Tal entendimento que restou cristalizado no Enunciado n.º 543 do STJ.

4. Entendimento jurisprudencial no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. (...)

8. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.831.044/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 24/2/2022.)

O Tribunal fluminense, ao decidir a questão, alinhou-se a essa orientação, como se extrai do seguinte trecho do acórdão recorrido:

De acordo com a jurisprudência do STJ, é abusiva a cláusula fixada no contrato de promessa de compra e venda imobiliária que estabeleça a possibilidade de a construtora vendedora promover a retenção integral ou a devolução ínfima das parcelas adimplidas pelo consumidor que pleiteia a rescisão contratual (e-STJ, 408 a 432).

Dessa forma, a decisão recorrida não destoa do entendimento desta Corte, o que atrai a incidência do óbice da Súmula nº 83 do STJ, aplicável também aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea a do permissivo constitucional.

Em virtude do desprovimento do recurso, MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), na forma do art. 85, § 11, do CPC.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.828.027 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0478304-9

Número de Origem:

00176792020198190203 176792020198190203 202424511876

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267

ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573

OUTRO : JOAO FORTES ENGENHARIA S A
NOME

AGRAVADO : JOSE CARLOS DA SILVA

AGRAVADO : SIMONE DIAS LEONARDO DA SILVA

ADVOGADO : ROBERTO DE SOUZA CARDOSO - RJ091939

**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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025