



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2836760 - SP (2024/0485194-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : RIBEIRA VENDAS E INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE : TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S. A.
ADVOGADOS : CARLOS GEDIÃO HEIDERICH JÚNIOR - SP243174
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
STEPHANIE FEITOSA SILVA - SP468670
CIRO SECURATO DA COSTA GOMES - SP472689
AGRAVADO : ANGELITA APARECIDA DE MELO SANTOS
AGRAVADO : EDISON ALVES DOS SANTOS
ADVOGADA : MAIARA DE MELO PAULINO - SP328605

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. DISTRATO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO VERIFICADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURADO. INDEFERIMENTO DE PROVA. INCIDÊNCIA DO CDC. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF.

1 Na espécie, não houve violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, visto que agiu corretamente o tribunal de origem ao rejeitar os embargos de declaração por inexistir omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão atacado, ficando patente o intuito infringente da irresignação.

2. Não há cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide que, de forma fundamentada, revolve a causa sem a produção de prova requerida pela parte em virtude da suficiência dos documentos dos autos.

3. A subsistência de fundamento não impugnado apto a manter a conclusão do aresto recorrido impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2836760 - SP (2024/0485194-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : RIBEIRA VENDAS E INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA
AGRAVANTE : TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S. A.
ADVOGADOS : CARLOS GEDIÃO HEIDERICH JÚNIOR - SP243174
ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065
STEPHANIE FEITOSA SILVA - SP468670
CIRO SECURATO DA COSTA GOMES - SP472689
AGRAVADO : ANGELITA APARECIDA DE MELO SANTOS
AGRAVADO : EDISON ALVES DOS SANTOS
ADVOGADA : MAIARA DE MELO PAULINO - SP328605

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. DISTRATO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO VERIFICADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURADO. INDEFERIMENTO DE PROVA. INCIDÊNCIA DO CDC. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF.

1 Na espécie, não houve violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, visto que agiu corretamente o tribunal de origem ao rejeitar os embargos de declaração por inexistir omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão atacado, ficando patente o intuito infringente da irresignação.

2. Não há cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide que, de forma fundamentada, revolve a causa sem a produção de prova requerida pela parte em virtude da suficiência dos documentos dos autos.

3. A subsistência de fundamento não impugnado apto a manter a conclusão do aresto recorrido impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e OUTROS contra decisão que não admitiu recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"APELAÇÃO Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Arras e Indenização por Danos Morais Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda Pretensão dos adquirentes de rescisão do contrato e restituição integral da quantia paga, além de indenização por danos morais Sentença de parcial procedência Inconformismo das rés Preliminar de

cerceamento de defesa e, no mérito, alegação de que rescisão deve observar a cláusula contratual que prevê a forma de dedução de valores para rescisão contratual, nos termos da Lei 13.786/2018, não havendo que se falar em qualquer limitação Inconformismo dos autores Alegação de possibilidade de reembolso integral dos valores desembolsados, além da ocorrência de danos morais Descabimento Contrato celebrado na vigência da Lei 13.786/2018 Onerosidade excessiva da cláusula contratual que estabelece a retenção de 50% sobre o valor efetivamente pago, devendo prevalecer a base de cálculo estabelecida na sentença Possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas e excessivamente onerosa Inexistência de danos morais, ausente culpa das rés pela rescisão do contrato Recursos desprovidos" (e-STJ fl. 361)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 377-380).

Nas razões do especial (e-STJ fls. 383-403), as recorrentes apontam negativa de vigência dos seguintes dispositivos e suas respectivas teses:

(i) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC - nulidade do acórdão por não suprir a omissão apontada nos embargos de declaração, especialmente, no que diz respeito às provas dos autos;

(ii) art. 67-A, § 5º, da Lei nº 13.786/2018 - não abusividade da cláusula contratual que prevê a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos em caso de rescisão imotivada por parte do comprador, e

(iii) arts. 369 e 370 do CPC - há cerceamento de defesa quando, a despeito de pedido de produção probatória, o magistrado julga de forma antecipada o pedido desfavoravelmente à parte, com fundamento na ausência de provas.

No ponto, alegam

"a impossibilidade de comprovar, por meios próprios, o estorno dos valores à conta FGTS de EDISON, visto que os trâmites foram realizados pela consultoria e assessoria de crédito imobiliário responsável e não diretamente pelas Recorrentes" (e-STJ fl. 393).

Sustentam que inexistem valores a serem restituídos aos recorridos.

Sem as contrarrazões (e-STJ fl. 407), o recurso não foi admitido na origem, dando ensejo ao presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os pressupostos de admissibilidade do agravo, passa-se à análise do especial.

A irresignação não merece acolhida.

Registra-se que o Tribunal de origem se pronunciou acerca dos pontos levantados pela parte recorrente, mesmo que de modo breve, afastando os argumentos deduzidos que, em tese, seriam capazes de infirmar a conclusão adotada.

Como se sabe, cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

No caso, o aresto atacado deixou assentado que

"[...] há que se rejeitar a preliminar de cerceamento de defesa, uma vez que o magistrado não é obrigado a deferir todas as provas

postuladas pelos litigantes, quando entender que os elementos existentes nos autos são suficientes para o julgamento da demanda, como ocorre no caso sub judice.

Com efeito, 'Sendo o juiz o destinatário da prova, cabe a ele, com base em seu livre convencimento, avaliar a necessidade desta, podendo determinar a sua produção até mesmo de ofício, conforme prevê o art. 130 do Código de Processo Civil' (STJ, AgRg no Ag 1114441/SP, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, 4ª TURMA, j. 16.12.2010, D Je 4.2.2011)" (e-STJ fl. 363).

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pela parte recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDENTE PROCESSUAL. DECISÃO QUE DEFERIU O PEDIDO DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA DA EMPRESA EXECUTADA. PRECLUSÃO. OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. TEORIA MENOR. OBSTÁCULO AO RESSARCIMENTO DOS DANOS CAUSADOS AOS CONSUMIDORES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. REQUISITOS CONSTATADOS. REVISÃO. REVOLVIMENTO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PENHORA SOBRE SALDO DE PLANOS DE PREVIDÊNCIA PRIVADA. POSSIBILIDADE. NÃO UTILIZAÇÃO PARA FINS ALIMENTARES. REVISÃO. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. ANÁLISE CASUÍSTICA. NÃO OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ocorre negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, todas as questões que lhe foram submetidas, ainda que tenha decidido contrariamente à pretensão da parte. Nesse contexto, esta Corte já se manifestou no sentido de que não há se confundir decisão contrária aos interesses da parte e negativa de prestação jurisdicional, nem fundamentação sucinta com ausência de fundamentação.

2. [...] (AgInt no AREsp 2.205.438/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se).

Registra-se que, mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV). A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

Além disso, quanto ao alegado cerceamento de defesa, verifica-se que a conclusão do Tribunal não destoa da orientação firmada nesta Corte, no sentido de que *"não há cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide que, de forma fundamentada, revolve a causa sem a produção de prova requerida pela parte em virtude da suficiência dos documentos dos autos"* (AgInt no AREsp 2.475.207/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024).

No mesmo sentido:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PLANO DE SAÚDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. JUIZ. DESTINATÁRIO FINAL DA PROVA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. ATENDIMENTO DE EMERGÊNCIA/URGÊNCIA. CARÊNCIA. RECUSA

INJUSTIFICADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 568 DO STJ. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. REVISÃO. VEDAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O magistrado é o destinatário final das provas, a quem compete aferir a conveniência e necessidade da prova, de modo que a ele cabe indeferir as diligências que considerar inúteis ou protelatórias, nos termos do art. 370 do NCPC.

2. O período de carência contratualmente estipulado pelo plano de saúde não prevalece diante de situações emergenciais graves nas quais a recusa de cobertura possa frustrar o próprio sentido e a razão de ser do negócio jurídico firmado, como é o caso dos autos.

Precedentes.

3. A inversão de entendimento quanto à configuração dos danos morais encontra vedação na Súmula n. 7 do STJ.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 2.597.580/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024 - grifou-se).

Ademais, extrai-se das razões recursais que a parte recorrente não refutou o fundamento adotado pela Corte local, segundo o qual o contrato celebrado entre as partes deve observar as disposições do Código de Defesa do Consumidor, que considera abusivas as obrigações que coloquem o consumidor, parte vulnerável da relação, em desvantagem exagerada (art. 51, IV, CDC), conforme se vê do seguinte trecho:

*"[...] ainda que os autores tenham dado causa à rescisão do contrato, é certo que, **tratando-se de reação de consumo, a cláusula contratual que prevê a aludida retenção de 50% (cinquenta por cento) do valor efetivamente pago, reputa-se abusiva, por implicar em oneração excessiva do consumidor, não podendo, portanto, prevalecer.***

Assim, mesmo não se ignorando que o contrato tenha sido firmado sob a vigência da Lei 13.786/2018, considerando que o presente caso se trata de relação de consumo e que o artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor possibilita a revisão das cláusulas nulas, abusivas ou excessivamente onerosas, como no presente caso, a limitação da aplicação da cláusula penal era medida de rigor.

É certo que as rés tem o direito de reter parte do valor recebido para suprir os gastos suportados em virtude do negócio jurídico que restou infrutífero.

Contudo, as despesas com impostos e outros valores relacionados com o custo do negócio, que estão embutidos no preço do imóvel, serão arcados pelos novos proprietários do bem, após sua comercialização, de maneira que não se justifica a retenção pretendida" (e-STJ fl. 364 - grifou-se).

Havendo fundamento no acórdão, suficiente por si só, não impugnado, tem incidência, por analogia, a Súmula nº 283/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

Confira-se:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESCISÃO DO CONTRATO DE PLANO DE SAÚDE. ENVIO DA NOTIFICAÇÃO. NÃO

COMPROVAÇÃO. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. **A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só, para a manutenção do decidido acarreta a incidência da Súmula n.º 283 do STF.**

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido" (AgInt no AREsp 2.157.654/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023 - grifou-se).

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários sucumbenciais fixados pelas instâncias ordinárias, devidos pelas ora recorrentes, devem ser majorados para R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), atualizados desde o arbitramento na origem, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.836.760 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0485194-5

Número de Origem:
10015988720228260361

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : RIBEIRA VENDAS E INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA

AGRAVANTE : TOTAL BRAZ CUBAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

ADVOGADOS : CARLOS GEDIÃO HEIDERICH JÚNIOR - SP243174

ELIZANDRA MENDES DE CAMARGO DA ANA - SP210065

STEPHANIE FEITOSA SILVA - SP468670

CIRO SECURATO DA COSTA GOMES - SP472689

AGRAVADO : ANGELITA APARECIDA DE MELO SANTOS

AGRAVADO : EDISON ALVES DOS SANTOS

ADVOGADA : MAIARA DE MELO PAULINO - SP328605

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Brasília, 25 de agosto de 2025