



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2830788 - RN(2025/0010020-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **BUZIOS STAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADO : **LUIS HENRIQUE SILVA MEDEIROS - RN003868**
AGRAVADO : **NADJA LYS MEDEIROS BARBOSA**
ADVOGADOS : **CÁSSIO LEANDRO DE QUEIROZ RODRIGUES - RN006595**
 GABRIELLA CAROLINE DO VALE COELHO - RN017948

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E DESPROVÊ-LO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, a, da CF/1988, em ação de rescisão contratual c/c indenização relativa a promessa de compra e venda de imóvel, com pedidos de retenção, lucros cessantes, IPTU, taxas condominiais e taxa de fruição.
2. A controvérsia versa sobre rescisão contratual e parcelas pagas, diante de aumento unilateral das prestações.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, autorizou retenção de 25%, fixou lucros cessantes, condenou ao pagamento de IPTU e cotas condominiais e autorizou compensação por fruição.
4. A Corte de origem reconheceu culpa da promitente vendedora, determinou restituição integral e imediata das parcelas, devolução do sinal em dobro, correção pelo INPC após aclaratórios, juros de 1% ao mês desde a citação, afastou lucros cessantes e redistribuiu a sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve omissão ou falta de fundamentação relevante, caracterizando ofensa ao art. 1.022 do CPC; (ii) saber se o art. 344 do CC é aplicável para deslocar a culpa pela rescisão à adquirente ante a ausência de consignação; (iii) saber se a aplicação dos arts. 478 e 479 do CC demanda reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ; (iv) saber se o afastamento de taxa de fruição/lucros cessantes afronta o art. 884 do CC; e (v) saber se a reversão da devolução em dobro das arras, à luz do art. 418 do CC, exigiria reinterpretação contratual e revolvimento probatório, atraindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou de forma clara e fundamentada as questões relevantes.

7. Incide a Súmula n. 284 do STF por deficiência de fundamentação quanto ao art. 344 do CC, impertinente ao caso de consignação sem pluralidade de credores.
8. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ, pois a análise da teoria da imprevisão (arts. 478 e 479 do CC) demanda reexame de fatos e provas.
9. Incide a Súmula n. 83 do STJ ao afastar taxa de fruição e lucros cessantes quando fixada a culpa exclusiva do promitente vendedor, não havendo enriquecimento sem causa (art. 884 do CC).
10. Aplica-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão da devolução em dobro das arras (art. 418 do CC), por depender de reinterpretação contratual e revolvimento fático.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta de forma clara e fundamentada as questões relevantes. 2. Incide a Súmula n. 284 do STF diante da indicação de dispositivo legal impertinente à tese recursal. 3. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ à pretensão de aplicação dos arts. 478 e 479 do CC por exigir reexame de fatos e provas. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ no afastamento de taxa de fruição e lucros cessantes quando reconhecida culpa exclusiva do promitente vendedor, não configurado enriquecimento sem causa. 5. Aplica-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão da devolução em dobro das arras fundada em cláusulas contratuais e contexto fático-probatório”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a; CPC, arts. 1.022 e 85, § 11; CC, arts. 344, 418, 478, 479 e 884.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AREsp n. 2.990.377/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, AgRg no REsp n. 2.181.992/AL, relator Ministro Rogerio Schietti Cruz, Sexta Turma, julgado em 5/3/2025; STJ, REsp n. 2.005.472/PA, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 3/6/2025; STJ, AREsp n. 1.847.662/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025; STJ, AREsp n. 2.936.693/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2830788 - RN(2025/0010020-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : BUZIOS STAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LUIS HENRIQUE SILVA MEDEIROS - RN003868
AGRAVADO : NADJA LYS MEDEIROS BARBOSA
ADVOGADOS : CÁSSIO LEANDRO DE QUEIROZ RODRIGUES - RN006595
GABRIELLA CAROLINE DO VALE COELHO - RN017948

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E DESPROVÊ-LO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, a, da CF/1988, em ação de rescisão contratual c/c indenização relativa a promessa de compra e venda de imóvel, com pedidos de retenção, lucros cessantes, IPTU, taxas condominiais e taxa de fruição.
2. A controvérsia versa sobre rescisão contratual e parcelas pagas, diante de aumento unilateral das prestações.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, autorizou retenção de 25%, fixou lucros cessantes, condenou ao pagamento de IPTU e cotas condominiais e autorizou compensação por fruição.
4. A Corte de origem reconheceu culpa da promitente vendedora, determinou restituição integral e imediata das parcelas, devolução do sinal em dobro, correção pelo INPC após aclaratórios, juros de 1% ao mês desde a citação, afastou lucros cessantes e redistribuiu a sucumbência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve omissão ou falta de fundamentação relevante, caracterizando ofensa ao art. 1.022 do CPC; (ii) saber se o art. 344 do CC é aplicável para deslocar a culpa pela rescisão à adquirente ante a

ausência de consignação; (iii) saber se a aplicação dos arts. 478 e 479 do CC demanda reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ; (iv) saber se o afastamento de taxa de fruição/lucros cessantes afronta o art. 884 do CC; e (v) saber se a reversão da devolução em dobro das arras, à luz do art. 418 do CC, exigiria reinterpretação contratual e revolvimento probatório, atraindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou de forma clara e fundamentada as questões relevantes.

7. Incide a Súmula n. 284 do STF por deficiência de fundamentação quanto ao art. 344 do CC, impertinente ao caso de consignação sem pluralidade de credores.

8. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ, pois a análise da teoria da imprevisão (arts. 478 e 479 do CC) demanda reexame de fatos e provas.

9. Incide a Súmula n. 83 do STJ ao afastar taxa de fruição e lucros cessantes quando fixada a culpa exclusiva do promitente vendedor, não havendo enriquecimento sem causa (art. 884 do CC).

10. Aplica-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão da devolução em dobro das arras (art. 418 do CC), por depender de reinterpretação contratual e revolvimento fático.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta de forma clara e fundamentada as questões relevantes. 2. Incide a Súmula n. 284 do STF diante da indicação de dispositivo legal impertinente à tese recursal. 3. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ à pretensão de aplicação dos arts. 478 e 479 do CC por exigir reexame de fatos e provas. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ no afastamento de taxa de fruição e lucros cessantes quando reconhecida culpa exclusiva do promitente vendedor, não configurado enriquecimento sem causa. 5. Aplica-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a revisão da devolução em dobro das arras fundada em cláusulas contratuais e contexto fático-probatório”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a; CPC, arts. 1.022 e 85, § 11; CC, arts. 344, 418, 478, 479 e 884.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AREsp n. 2.990.377/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma,

julgado em 24/11/2025; STJ, AgRg no REsp n. 2.181.992/AL, relator Ministro Rogerio Schietti Cruz, Sexta Turma, julgado em 5/3/2025; STJ, REsp n. 2.005.472/PA, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 3/6/2025; STJ, AREsp n. 1.847.662/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025; STJ, AREsp n. 2.936.693/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BÚZIOS STAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência, sobre as teses deduzidas, das Súmula n. 83 do STJ na alegada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, das Súmula n. 211 do STJ na alegada violação dos arts. 344, 478, 479 e 884 do Código Civil, e das Súmula n. 5 do STJ e Súmula n. 7 do STJ na alegada violação do art. 418 do Código Civil (fls. 607-621).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 639-646.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte em apelação cível, nos autos de ação de rescisão contratual c/c indenização.

O julgado foi assim ementado (fl. 528):

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. APELAÇÃO CÍVEL. CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. ACOLHIMENTO. AUMENTO UNILATERAL DO VALOR DAS PRESTAÇÕES EVIDENCIADO. RESTITUIÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS ADIMPLIDAS (SÚMULA Nº 543 DO STJ) E ARRAS NA FORMA DOBRADA. INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA PELO ÍNDICE CONTRATADO, A PARTIR DO DESEMBOLSO, ATÉ O PAGAMENTO, E JUROS DE MORA DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS, A FLUIR DA CITAÇÃO. PRECEDENTE DO STJ. AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE LUCROS

CESSANTES. AUSÊNCIA DE ATO ILÍCITO DA RECORRENTE. DANOS MORAIS INDEVIDOS. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL SEM DEMONSTRAÇÃO DE LESÃO EXTRA PATRIMONIAL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ E DESTA CORTE. MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BAIXA COMPLEXIDADE DA CAUSA. MODIFICAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS À BASE DE 80% (OITENTA POR CENTO) PARA A APELADA E 20% (VINTE POR CENTO) PARA A APELANTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl.

567):

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGADA OMISSÃO NO V. ACÓRDÃO. CONHECIMENTO PARCIAL. COMPLEMENTAÇÃO DO DECISUM COMBATIDO PARA ALTERAR O ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. PRECEDENTES. ACLARATÓRIOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM EFEITOS INFRINGENTES.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, do Código de Processo Civil, porque o acórdão incorreu em omissões e obscuridades relevantes: não enfrentou o fato confessado de que a recorrida “suportou por anos” pagamentos conforme a planilha ajustada, não examinou a inadimplência a partir de 02/04/2018, a ausência de consignação e a inércia após a notificação de constituição em mora, não elucidou a natureza da ocupação do imóvel e o longo período sem contraprestação (taxa de fruição), e não justificou a devolução das arras em dobro sem identificar inexecução contratual imputável exclusivamente à recorrente;

b) 344, do Código Civil, já que a ausência de consignação pelas parcelas controvertidas teria afastado a culpa da recorrente e atribuído à recorrida a causa da rescisão;

c) 478 e 479, do Código Civil, pois, diante da suposta onerosidade excessiva, deveria ser reconhecida a possibilidade de resolução ou, ao menos, de modificação equitativa das condições contratuais evitando a rescisão;

d) 884, do Código Civil, porquanto o afastamento da taxa de fruição durante mais de quatro anos de ocupação teria gerado enriquecimento sem causa da recorrida; e

e) 418, do Código Civil, visto que não houve inexecução contratual imputável exclusivamente a quem recebeu as arras, sendo indevida a devolução em dobro.

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão por violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, com determinação de novo julgamento dos embargos de declaração; requer ainda o provimento do recurso para que se reforme o acórdão, restabelecendo a sentença quanto à atribuição de culpa à recorrida pela rescisão, à retenção de 25% dos valores pagos, à fixação da taxa de fruição pelo tempo de ocupação, e à inversão da condenação em custas e honorários (fls. 592-593).

Contrarrazões às fls. 598-606.

É o relatório.

VOTO

I – Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c indenização em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda, a retenção de 25% dos valores pagos, o pagamento de lucros cessantes, IPTU e taxas condominiais, e a compensação pela fruição do imóvel.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente a ação, declarou a rescisão do contrato, autorizou a retenção de 25% dos valores pagos, fixou lucros cessantes de R\$ 1.200,00 mensais desde 02/04/2018 até a entrega do imóvel, condenou ao pagamento de IPTU e cotas condominiais do período de permanência, autorizou compensação de créditos pela fruição a 0,5%

sobre o valor atualizado do contrato, e fixou honorários advocatícios de 10% do valor total da condenação em desfavor do réu/reconvinte, bem como julgou improcedente a reconvenção, com honorários de 10% sobre o valor da causa reconvenicional (fls. 529-536).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença: reconheceu a culpa da promitente vendedora pelo aumento unilateral das prestações, determinou a restituição imediata e integral das parcelas pagas e a devolução do sinal em dobro, fixou correção monetária pelo índice contratado (IGP-M) e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, afastou os lucros cessantes, e modificou a sucumbência para 80% em desfavor da apelada e 20% para a apelante, mantendo o percentual de 10% de honorários sobre o valor da condenação; nos embargos de declaração, alterou apenas o índice de correção monetária para INPC, mantendo os demais termos do acórdão (fls. 528-538 e 567-570).

O recurso não merece prosperar.

II – Art. 1.022 do CPC

A respeito da fundamentação do acórdão, inexistente ofensa ao art. 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Ressalte-se que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022, I, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DAS PARCELAS ANTERIORES AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. PRESCRIÇÃO DO FUNDO DO DIREITO. INEXISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DE RESERVA DE POUPANÇA. DISCUSSÃO SOBRE SER CASO DE CONTRATO DE RISCO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7, 291 E 427 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

[...]

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 8/7/2024, destaquei.)

III – Art. 344 do CC

Neste particular, a agravante discorre sobre sua alegação de que a parte agravada deveria ter consignado em juízo as parcelas segundo os valores que entendia devidos, a fim de afastar a mora, atraindo para si a culpa pela rescisão do contrato.

Não obstante, o dispositivo invocado para tal fundamentação, não é pertinente à temática, pois reza o seguinte:

Art. 344. O devedor de obrigação litigiosa exonerar-se-á mediante consignação, mas, se pagar a qualquer dos pretendidos credores, tendo conhecimento do litígio, assumirá o risco do pagamento.

Como se observa, o art. 344 do Código Civil trata da consignação de obrigação litigiosa, qual seja, aquela sobre a qual disputam dois ou mais pretensos credores, situação em que se autoriza ao devedor consignar o quanto devido para se forrar da mora, ficando a lide, a partir daí, entre os que se dizem credores.

O dispositivo não guarda pertinência, portanto, com a alegação de que a agravada deveria consignar em juízo as parcelas no valor que entendia devidos para poder pleitear o reconhecimento de culpa da agravante pela rescisão, motivada, segundo o decidido pelo tribunal de origem, por aumento das parcelas em desacordo com o contrato.

De consequência, inviabiliza-se o conhecimento do recurso especial quanto ao ponto, uma vez deficiente a fundamentação, na forma da Súmula 284 do STF.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL DO SERVIDOR PÚBLICO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO QUE CONCEDEU APOSENTADORIA VOLUNTÁRIA A MAGISTRADO. OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. EXAME. IMPOSSIBILIDADE. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARTS. 10 DO CPC; 51, CAPUT, DA LEI 9.784/1999; E 2º, D, DA LEI 4.717/1965. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. LEI 9.784/1999. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA AOS ESTADOS E MUNICÍPIOS. LEI LOCAL. SÚMULA 280/STF. LEI 4.717/1965. AUSÊNCIA DE PERTINÊNCIA TEMÁTICA. SÚMULA 284/STF. PEDIDO DE APOSENTADORIA VOLUNTÁRIA. ALEGAÇÃO DE INCAPACIDADE VOLITIVA TRANSITÓRIA DO MAGISTRADO AO TEMPO DE SUA FORMULAÇÃO. NULIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

[...]

10. "A indicação de dispositivo legal sem pertinência temática e a menção a artigo de lei, desprovida de clareza e sem fundamentação precisa para remover a razão de decidir do acórdão recorrido, revelam a patente falha de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal" (AgInt no REsp 1.976.663/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 29/6/2022).

[...]

13. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

(REsp n. 2.005.472/PA, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 3/6/2025, DJEN de 11/6/2025, destaquei.)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CRIME AMBIENTAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF E 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Constatado que o insurgente mencionou dispositivo legal sem pertinência com as razões desenvolvidas no recurso, bem como apontou afronta a artigo sem apontar a Lei respectiva, de rigor a incidência da Súmula n. 284 do STF à hipótese.

[...]

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 2.181.992/AL, relator Ministro Rogerio Schietti Cruz, Sexta Turma, julgado em 5/3/2025, DJEN de 10/3/2025, destaquei.)

IV – Arts. 478 e 479 do CC

A agravante sustenta que, ao aumentar as prestações em desacordo com o contrato, fê-lo na intenção de modificar equitativamente as condições do contrato para evitar a sua rescisão.

No entanto, além de soar contraditória a invocação da teoria da imprevisão sob o argumento de que se tencionava evitar a rescisão pela própria parte que demandou a rescisão em juízo, a verificação da presença dos requisitos legais para a sua aplicação (onerosidade excessiva para uma das partes, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis) demanda o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 desta Corte.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE ALUGUEL COMERCIAL. PANDEMIA DE COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO, BOA-FÉ OBJETIVA E FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE PROVA. INVIABILIDADE DE ANÁLISE EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE REAJUTE. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA, SÚMULA 282 DO STF. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

[...]

4. A revisão do aluguel comercial, com base na teoria da imprevisão, exige reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

[...]

8. Agravo em recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 2.990.377/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. FUNDAMENTAÇÃO ROBUSTA E SUFICIENTE. CONTRATO DE CONSÓRCIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INEXISTÊNCIA DE ÍNDOLE ABUSIVA OU DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. AUSÊNCIA DE NULIDADE. TEORIA DA IMPREVISÃO E ONEROSIDADE EXCESSIVA. INAPLICABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. ART. 80 DO CPC. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

[...]

4. A revisão contratual com base na teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva exige a demonstração de evento imprevisível e extraordinário, o que não foi comprovado nos autos. A análise da matéria demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

[...]

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 1.847.662/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 29/10/2025, destaquei.)

V – Art. 884 do CC

Aqui, a parte agravante alega que o afastamento, pelo acórdão recorrido, da condenação em taxa de fruição – referida no acórdão como lucros cessantes – ofendeu o preceito da vedação ao enriquecimento sem causa por parte da agravada.

Não obstante, diante da premissa fática de que a culpa pela rescisão do contrato foi da agravante, não há falar em condenação em lucros cessantes ou taxa de fruição pelo período de ocupação, conforme tem decidido esta Corte:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FATO NÃO IMPUGNADO ESPECIFICAMENTE EM CONTESTAÇÃO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. CULPA DO VENDEDOR

CARACTERIZADA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. INAPLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

[...]

6. Uma vez caracterizada a culpa exclusiva do promitente vendedor pela rescisão contratual, em razão do atraso na entrega da obra, a restituição dos valores pagos pelo comprador deve ser integral, conforme o entendimento consolidado na Súmula 543 do STJ.

7. As disposições da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), que preveem a possibilidade de retenção de parte dos valores pagos a título de cláusula penal, taxa de fruição e outras despesas, aplicam-se apenas às hipóteses de rescisão por inadimplemento ou culpa do adquirente, sendo inaplicáveis ao caso de culpa exclusiva do vendedor.

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.936.693/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025, destaquei.)

VI – Art. 418 do CC

Enfim, quanto à alegação de que não há inexecução contratual imputável exclusivamente à agravante, a questão envolve a interpretação das cláusulas e termos do contrato, além do contexto fático-probatório dos autos, medidas inviáveis à luz das Súmulas 5 e 7 deste Sodalício.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO. DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO. PREVISÃO CONTRATUAL. ARRAS EM DOBRO. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Aplicam-se as Súmula n. 5 e 7 do STJ se o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclamar nova análise de cláusula contratual e revolvimento do conjunto fático-probatório da demanda.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 414.413/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 3/12/2015, DJe de 11/12/2015, destaquei.)

VII - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.830.788 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0010020-4

Número de Origem:

08120826620218200000 08406223020198205001 8120826620218200000

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BUZIOS STAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : LUIS HENRIQUE SILVA MEDEIROS - RN003868

AGRAVADO : NADJA LYS MEDEIROS BARBOSA

ADVOGADOS : CÁSSIO LEANDRO DE QUEIROZ RODRIGUES - RN006595

GABRIELLA CAROLINE DO VALE COELHO - RN017948

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). LUIS HENRIQUE SILVA MEDEIROS, pela parte: AGRAVANTE: BUZIOS
STAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026