



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2192214 - SP (2025/0012285-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRENTE : URBANIZADORA SJRP FARREL 159 SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : KELLY CRISTINA NEVES VENANCIO
RECORRIDO : VINÍCIUS VENÂNCIO
ADVOGADO : HEITOR AUGUSTO ZURI RAMOS - SP283047

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DISPOSITIVO LEGAL. FALTA DE CARGA NORMATIVA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em ação de rescisão contratual julgada na origem.

II. Razões de decidir

2. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da suposta ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. Considera-se deficiente a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

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. Recurso especial não conhecido.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, não conhecer do 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, 03 de dezembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2192214 - SP (2025/0012285-0)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRENTE : URBANIZADORA SJRP FARREL 159 SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : KELLY CRISTINA NEVES VENANCIO
RECORRIDO : VINÍCIUS VENÂNCIO
ADVOGADO : HEITOR AUGUSTO ZURI RAMOS - SP283047

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DISPOSITIVO LEGAL. FALTA DE CARGA NORMATIVA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em ação de rescisão contratual julgada na origem.

II. Razões de decidir

2. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da suposta ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. Considera-se deficiente a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

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. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 140):

Apelação. Rescisão de contrato e restituição de quantias. Compra e venda. Parcial procedência dos pedidos. Inconformismo da ré. Parcial cabimento. Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato). Rescisão por culpa do comprador. É excessivamente onerosa a aplicação integral das disposições do contrato e da referida Lei. Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, que admite a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas. Precedentes do TJSP. Súmulas n. 1, 2 e 3, do TJSP. Sentença mantida. Apelação não provida.

Não foram opostos embargos de declaração.

Em suas razões (fls. 148-158), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial entre o decidido pelo TJSP e o STJ e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 1.022, II, do CPC, tendo em vista que *"o v. acórdão que deu parcial provimento ao apelo, com todo respeito aos que se posicionam de forma diversa, foi omissos em relação ao exercício regular do direito da Recorrente, cuja previsão de retenção está devidamente assegurada por esta corte com o arbitramento do percentual de retenção juntos a Lei 13.786/2018"* (fl. 153) e ,

(ii) art. 535 do CPC porque *"afrontou a Lei que prevê a porcentagem sobre a resolução do contrato de compra e venda"* (fl. 151).

Sustenta, ademais, a tese de que deve ser aplicada a Lei n. 13.786/2018 ao caso em análise (fl. 156)

Contrarrazões não apresentadas (fl. 162).

O recurso foi admitido na origem (fls. 163-168).

É o relatório.

VOTO

Quanto à alegada afronta ao art. 1.022, II, do CPC, para fins do reconhecimento de omissão de questão jurídica relevante pelo Tribunal *a quo*, verifica-se que a parte recorrente não interpôs embargos de declaração contra o acórdão recorrido e tampouco indicou de forma clara qual artigo de lei não teria sido apreciado, limitando-se a apresentar uma tese jurídica, o que torna deficiente a argumentação apresentada no presente recurso especial. Incide o óbice da Súmula n. 284/STF.

Ademais, a parte recorrente não rebateu, de modo específico, o seguinte fundamento do acórdão, utilizado para justificar a não aplicação da Lei n. 13.786/2018 (fl. 141):

Contudo, é certo que a aplicação integral da Lei 13.786/2018, neste caso peculiar, é excessivamente onerosa ao consumidor, além do pouco tempo de vigência do contrato.

Ressalte-se que o art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor admite a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas, de forma que, dada a peculiaridade do caso concreto (contrato que teve pouco tempo de vigência), deve ser mantida a decisão de primeiro grau.

A ausência de impugnação específica de fundamento independente e suficiente para manter o acórdão combatido, no ponto controvertido, leva à inadmissão do recurso, tendo em vista o teor da Súmula n. 283/STF.

No que se refere à alegada violação do art. 535 do CPC, referido dispositivo de lei estabelece o seguinte:

Art. 535. A Fazenda Pública será intimada na pessoa de seu representante judicial, por carga, remessa ou meio eletrônico, para, querendo, no prazo de 30 (trinta) dias e nos próprios autos, impugnar a execução, podendo arguir (...).

Logo, não ostenta conteúdo normativo apto a amparar a tese recursal.

Além disso, no que tange ao dissídio, o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de 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.

Por tais motivos, aplicável, uma vez mais, a Súmula n. 284/STF, por carência de fundamentação do recurso.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.192.214 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0012285-0

Número de Origem:

10055983320238260576 20240000718703

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

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

RECORRENTE : EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA

RECORRENTE : URBANIZADORA SJRP FARREL 159 SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

RECORRIDO : KELLY CRISTINA NEVES VENANCIO

RECORRIDO : VINÍCIUS VENÂNCIO

ADVOGADO : HEITOR AUGUSTO ZURI RAMOS - SP283047

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 01 de dezembro de 2025