



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2842881 - RN (2025/0017779-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : AMANDA BEZERRA DA SILVA - RN011976
ARTHUR CÉSAR DANTAS SILVA - RN010829
PRISCILA CRISTINA CUNHA DO Ó - RN010270
AGRAVADO : VALMIR DE LIMA
ADVOGADA : KALIANE CRISTINA DE OLIVEIRA LINHARES - RN016545

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE 25% DAS QUANTIAS PAGAS. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES ADOTADAS PELA CORTE DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, sob os fundamentos de ausência de prequestionamento, falta de impugnação específica a fundamento autônomo, não caracterização de dissídio jurisprudencial e incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

2. A parte agravante sustenta que o recurso especial preenche os requisitos necessários ao seu conhecimento e provimento, alegando a ocorrência de prequestionamento, demonstração de dissídio jurisprudencial e inaplicabilidade das Súmulas 7 do STJ e 282 e 356 do STF, com a finalidade de ver reconhecida a irretratabilidade por parte do adquirente em contrato de compra e venda de imóvel.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o agravo em recurso especial pode ser conhecido, considerando os óbices das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ, com a finalidade de ver reconhecida a impossibilidade de retratação do consumidor em contrato de compra e venda de imóvel.

III. Razões de decidir

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem reexame de matéria fático-probatória ou interpretação de cláusulas contratuais, conforme as Súmulas 7 e 5 do STJ.

5. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, fixando a possibilidade de rescisão unilateral por opção do consumidor, com a consequente retenção de 25% sobre o montante efetivamente pago, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que o dissídio jurisprudencial não pode ser conhecido quando apoiado em fatos e não na interpretação da lei, aplicando-se a Súmula 7 do STJ também aos recursos interpostos pela alínea "c".

IV. Dispositivo

7. Agravo não conhecido.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2842881 - RN (2025/0017779-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : AMANDA BEZERRA DA SILVA - RN011976
ARTHUR CÉSAR DANTAS SILVA - RN010829
PRISCILA CRISTINA CUNHA DO Ó - RN010270
AGRAVADO : VALMIR DE LIMA
ADVOGADA : KALIANE CRISTINA DE OLIVEIRA LINHARES - RN016545

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE 25% DAS QUANTIAS PAGAS. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA STJ. ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES ADOTADAS PELA CORTE DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, sob os fundamentos de ausência de prequestionamento, falta de impugnação específica a fundamento autônomo, não caracterização de dissídio jurisprudencial e incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

2. A parte agravante sustenta que o recurso especial preenche os requisitos necessários ao seu conhecimento e provimento, alegando a ocorrência de prequestionamento, demonstração de dissídio jurisprudencial e inaplicabilidade das Súmulas 7 do STJ e 282 e 356 do STF, com a finalidade de ver reconhecida a irretratabilidade por parte do adquirente em contrato de compra e venda de imóvel.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o agravo em recurso especial pode ser conhecido, considerando os óbices das

Súmulas 5, 7 e 83 do STJ, com a finalidade de ver reconhecida a impossibilidade de retratação do consumidor em contrato de compra e venda de imóvel.

III. Razões de decidir

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem reexame de matéria fático-probatória ou interpretação de cláusulas contratuais, conforme as Súmulas 7 e 5 do STJ.

5. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, fixando a possibilidade de rescisão unilateral por opção do consumidor, com a consequente retenção de 25% sobre o montante efetivamente pago, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que o dissídio jurisprudencial não pode ser conhecido quando apoiado em fatos e não na interpretação da lei, aplicando-se a Súmula 7 do STJ também aos recursos interpostos pela alínea "c".

IV. Dispositivo

7. Agravo não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, sob o fundamento de ausência de prequestionamento e de impugnação específica a fundamento autônomo, não caracterização de dissídio jurisprudencial e incidência da Súmula 7 do STJ.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento, sustentando a ocorrência de prequestionamento, a demonstração de dissídio jurisprudencial e a inaplicabilidade das Súmulas 7 do STJ 282 e 356 do STF.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

Sem delongas, é sabido e ressabido que para que o recurso especial seja admitido é imperioso o atendimento dos pressupostos genéricos[1] - intrínsecos e extrínsecos-, comuns a todos os recursos, bem como daqueles outros, os específicos, cumulativos e alternativos, previstos no art. 105, III, da Constituição Federal de 1988.

Sob esse viés, em que pese a irresignação recursal tenha sido apresentada tempestivamente, em face de decisão proferida em última instância por este Tribunal de Justiça, o que traduz o esgotamento das vias ordinárias, além de preencher os demais pressupostos genéricos ao seu conhecimento, o recurso não pode ser admitido.

Isso porque, quanto à suposta inobservância aos arts. 25 da Lei n.º 6.766 /79; 51, II, IV, § 1º, III, 53, do CDC, acerca da impossibilidade de ser exercido direito de rescisão unilateral em contrato de promessa de compra e venda irretratável, a decisão objurgada concluiu o seguinte (Id. 23491546):

Registre-se que é lícito à parte autora desistir da avença, ensejando a rescisão do contrato e, como consequência, a devolução do que foi pago, resguardado o direito de retenção da ré, a título de suporte administrativo. Necessário pontuar que as cláusulas de irretratabilidade devem ser compreendidas como regras que buscam a preservação do negócio jurídico em sua natureza e características, obstando que qualquer das partes venha a modificar a forma do contrato no curso de sua execução, especialmente para alterar direitos e garantias previamente estabelecidas. Por outro lado, não deve ser jamais compreendido como meio coercitivo para obrigar o aderente a manter-se em relação contratual para a qual não mais deseja a concretização ou deixou de reunir capacidade econômica para cumprir com o pacto em sua integralidade.

Destarte, ainda que a cláusula de irretratabilidade busque a preservação do contrato em seu conteúdo, não impede que o adquirente venha a desistir do próprio objeto do contrato, cumprindo com as obrigações naturais decorrentes do encerramento prematuro do pacto. Compreensão diversa levaria ao extremo de sujeitar o consumidor adquirente à perda integral da coisa, de sorte a retirar-lhe toda e qualquer possibilidade de resguardar minimamente seus interesses em situações de desistir de negócio para o qual manifestou inicialmente sua vontade. (...) No mesmo sentido, observa-se que o próprio instrumento contratual, em que pese a regra de irretratabilidade acima já comentada,

consigna cláusula resolutiva expressa, em caso de inadimplemento pelo comprador, inclusive permitindo a retenção de valores pela empresa vendedora, como forma de compensação pelos custos administrativos advindos da frustração do negócio. Conforme reconhecido na sentença, havendo regra contratual que permite a resolução do contrato, não poderia a empresa recorrente assinalar que referida disposição somente a si aproveitaria, posto que referida interpretação seria contrária ao sistema de proteção instituído pela norma consumerista. Desta feita, havendo disposição própria e específica no contrato, impera reconhecer sua incidência para a situação particular dos autos, notadamente quando o valor da retenção se mostra razoável para fazer frente aos custos administrativos decorrentes da desistência.

A parte recorrente, por sua vez, tão somente sustenta que “(...) o controle de legalidade exercido à luz do CDC para afastar cláusula de irretratabilidade contratual equipara-se à negativa de vigência do art. 25 da Lei 6.766/79, , já que a irretratabilidade contratual, no âmbito dos contratos regidos pela citada lei imobiliária especial, é condição ope legis (...)” (Id. 26437378).

Desse modo, verifico que a irresignação recursal não adentrou na existência de cláusula contratual que consigna cláusula resolutiva expressa, o que por si só permitiria a rescisão contratual nos termos determinados na decisão objurgada.

Portanto, em desrespeito ao princípio da dialeticidade, não consta no apelo extremo a impugnação específica ao fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão, o que torna evidente a deficiência de sua fundamentação e, por conseguinte, o recurso deve ser inadmitido em razão do óbice da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal (STF): “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles “, aplicada por analogia.

A propósito, vejam-se os seguintes julgados da Corte Cidadã:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. PLANO DE SAÚDE. LEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE FORNECIMENTO. FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS. ART. 14 DO CDC. REAJUSTE POR FAIXA ETÁRIA. AUSÊNCIA DE IRRESIGNAÇÃO EM SEDE DE APELAÇÃO. FUNDAMENTOS NÃO ATACADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. ASTREINTES. REVISÃO DO VALOR. POSSIBILIDADE. EXORBITÂNCIA CONFIGURADA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente

à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF, que assim dispõe: “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.” 2. O Superior Tribunal de Justiça tem orientação de que o exame do valor atribuído às astreintes pode ser revisto, a qualquer tempo, quando constatada a exorbitância da importância arbitrada ou acumulada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. 3. Não obstante as peculiaridades do caso, verifica-se que a multa aplicada, em razão de descumprimento de decisão que determinara à ora agravante a manutenção do plano de saúde da agravada, fora fixada em valor que se tornou exorbitante, impondo-se a redução do valor total da penalidade de R\$100.000,00 (cem mil reais) para R\$30.000,00 (trinta mil reais). 4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão ora agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.572.752/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, REPDJe de 16/9/2024, DJe de 02/09/2024.) – grifos acrescentados.

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. CONSELHO PROFISSIONAL. ANUIDADE. FATO GERADOR. INSCRIÇÃO. 1. Havendo fundamentos suficientes para a manutenção do aresto recorrido, não impugnados nas razões do especial, incide na espécie, por analogia, a Súmula 283 do STF, a qual dispõe: “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.” 2. A jurisprudência deste STJ é pacífica no sentido de que, na vigência da Lei n. 12.514/2011, o fato gerador da obrigação de pagamento da anuidade é a mera inscrição no Conselho Profissional respectivo. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.100.048/RJ, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 26/8/2024.) – grifos acrescentados.

De mais a mais, acerca da alegada violação aos arts. 373, I, do CPC e 478 do CC, referente à suposta ausência de comprovação de onerosidade excessiva superveniente, verifico haver flagrante ausência de prequestionamento, já que o dispositivo e o pleito sequer foram apreciados no acórdão recorrido, tampouco a Corte local foi instada a fazê-lo por via de embargos declaratórios quanto a esse ponto. Portanto, incidem por analogia as Súmulas 282 e 356 do Supremo

Tribunal Federal (STF): “É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada ” e ” O ponto omissso da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento “.

Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. DANO. PRETENSÃO RESSARCITÓRIA. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ARTIGO 206 DO CÓDIGO CIVIL. PRESCRIÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. LITISPENDÊNCIA. PRESSUPOSTA A FALTA DE IDENTIDADE ENTRE OS ELEMENTOS DE CADA AÇÃO. REEXAME VEDADO. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. CONDIÇÕES DA AÇÃO. TEORIA DA ASSERÇÃO. SÚMULA 83/STJ. NÃO PROVIDO.1. Não há falar-se em omissão ou falta de justificativa adequada nos casos em que o Tribunal de origem resolve a controvérsia na extensão da matéria devolvida.2. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF). 3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).4. A análise das condições da ação é aferida à luz da teoria da asserção, isto é, mediante a análise das alegações formuladas pelo autor na petição inicial, de modo que, demandando tais questões um exame mais aprofundado, essa medida implicará julgamento de mérito.Súmula 83/STJ.5. A incidência da Súmula n. 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial acerca do mesmo tema. Precedentes.6. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no AREsp n. 2.445.615/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024.) – grifos acrescidos.

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECONHECIMENTO DE LITISPENDÊNCIA. EXTINÇÃO DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. RECURSO ESPECIAL. ALEGADA OMISSÃO. AFASTAMENTO. INEXIGIBILIDADE DO TÍTULO. MATÉRIA NÃO APRECIADA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO.I - Na decisão agravada, tendo como pano de fundo omissão de receita em face de compensação de créditos não homologados, foi afastada a alegada violação do

art. 1.022 do CPC/2015, sob o argumento de que o tema tido como omitido, qual seja, ausência dos requisitos de higidez da CDA, não foi abordado no acórdão recorrido, pois nessa decisão não se discutia a referida questão, mas a ocorrência de litispendência. Foi consignado, ainda, sobre a indicada ofensa ao art. 783 do CPC/2015, que o tema do dispositivo legal não foi apreciado pelo Tribunal a quo, justamente porque este tratou de matéria diversa, qual seja, a ocorrência de litispendência.II - Acolhida a tese de litispendência, o Tribunal a quo deixou de examinar a existência de exigibilidade, certeza e liquidez da CDA, devendo ser afastada omissão a respeito de tal questão, porquanto não se apresenta omissa questão não vinculada com o fundamento da decisão. Por outro lado, não sendo prequestionada a questão referente ao art. 783 do CPC/2015, e não tendo o recorrente enfrentado o único fundamento apresentado no acórdão proferido pelo Tribunal a quo, impõe-se a incidência das Súmulas n. 282 e 283, do STF .III - Agravo interno improvido.(AgInt no REsp n. 1.812.423/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 5/6/2024.) – grifos acrescidos.

Por fim, não se conhece da alegada divergência interpretativa, pois a incidência das citadas súmulas nas questões controversas apresentadas é, por consequência, óbice também para a análise da divergência jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea “c” do permissivo constitucional.

Ante o exposto, INADMITO o recurso especial.

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

A teor da jurisprudência desta Corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que: " É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrigli, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025.)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Ademais, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE

CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL.
INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC.
INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da

respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Não obstante, com relação à questão de fundo, a Segunda Seção do STJ tem entendimento pacificado na perspectiva de que "[...] a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)[...]" (REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 2/10/2019).

Nesse contexto, as instâncias ordinárias, de modo acertado, declararam rescindido o contrato havido entre as partes, por desistência voluntária do adquirente. Fixaram, em consequência, retenção do montante correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do total adimplido, o qual também se coaduna com a jurisprudência consolidada desta Corte, no sentido de permitir a retenção no percentual de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores.

Desse modo, a análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, o STJ vem se manifestando da seguinte forma:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INTERESSE DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL ENTRE 10% A 25%. SÚMULA N. 83 DO STJ PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência consolidada nesta Corte é no sentido de permitir a retenção no percentual de 10% a 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente-comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar em reexame fático-probatório. Caso concreto no qual a multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi fixada pelo Tribunal e estadual em 20% dos valores pagos. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Precedentes.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.579.263/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. REGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. RETENÇÃO DE 20% DAS QUANTIAS PAGAS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES ADOTADAS PELA CORTE DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda na qual a ora agravante foi condenada à devolução de 80% dos valores pagos, com aplicação da regra prevista na Súmula 543/STJ.

2. A Segunda Seção do STJ editou a Súmula n. 543, com a seguinte redação:

"Nas hipóteses 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".

3. Mostra-se razoável a retenção pela promitente vendedora de 20% das parcelas pagas relativas ao bem, fixadas na origem, posto que suficientes para cobrir os custos administrativos decorrentes do desfazimento do negócio, considerando ainda que o imóvel foi objeto de leilão extrajudicial. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Alterar as conclusões adotadas pelo TJRJ demandaria o necessário revolvimento de fatos e provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.227.266/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. PEDIDO DE AFASTAMENTO DA INCIDÊNCIA DO CDC. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS DE RELAÇÃO CONSUMERISTA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

2. No caso, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

3. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem enfrentamento do tema pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF).

4. Segundo a jurisprudência do STJ, "o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)" (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019), o que foi observado pela Corte local.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. "A desistência do promitente comprador, embora admitida por esta Corte, rende ao promitente vendedor o direito de reter até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores por aquele pagos a qualquer título, desde que não supere o contratualmente estipulado" (AgRg no REsp n. 927.433/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/2/2012, DJe 28/2/2012), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.474.264/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/10/2021, DJe de 22/11/2021.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. APLICAÇÃO DO CDC. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ.

1. O recurso especial é inviável quando o tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar cláusulas contratuais e matéria fático-probatória (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.903.693/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da **Súmula n. 83/STJ** exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)

A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

Quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022)

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

A análise das alegações recursais, no ponto, indica a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.842.881 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0017779-3

Número de Origem:
08028181320208205124

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : PRISCILA CRISTINA CUNHA DO Ó - RN010270

ARTHUR CÉSAR DANTAS SILVA - RN010829

AMANDA BEZERRA DA SILVA - RN011976

AGRAVADO : VALMIR DE LIMA

ADVOGADA : KALIANE CRISTINA DE OLIVEIRA LINHARES - RN016545

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de outubro de 2025