SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2862914 - MS (2025/0060041-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	SB CALDEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	:	ABEL FERNANDO DO NASCIMENTO MEDEIROS
ADVOGADOS	:	CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467
		BRENO VIEIRA MARQUES - MS028002

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INVIABILIDADE DE DEVOLUÇÃO PARCELADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial por afastamento da violação do art. 1.022 do CPC, incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interpretação contratual e reexame de provas, e não conhecimento pela alínea *c* em razão do óbice aplicado à alínea *a*.
2. A controvérsia diz respeito a ação declaratória de rescisão de contrato c/c devolução de valores pagos e pedido de tutela de urgência, envolvendo promessa de compra e venda de lote urbano.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, afastou a nulidade da cláusula 2.4.4 do aditivo, determinou a restituição com correção e juros, e fixou a devolução em 12 parcelas conforme o § 1º do art. 32-A.
4. A Corte de origem julgou apelação e recurso adesivo, afastou a devolução parcelada, reconheceu a retenção de 10% sobre os valores efetivamente pagos e distribuiu os ônus sucumbenciais, mantendo e reformando pontos da sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a decisão monocrática examinou indevidamente parâmetro de cláusula penal, em detrimento da aplicação do § 1º do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 (Lei n. 13.786/2018), sobre restituição parcelada e prazo de carência; (ii) saber se incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ

Documento eletrônico VDA59410692 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:19:58
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: cbc5c015-3448-4f95-b0e0-2f736f43b532

quando a controvérsia é exclusivamente de direito; e (iii) saber se a Súmula n. 543 do STJ foi aplicada equivocadamente como sobreposição ao art. 32-A, § 1º, da Lei n. 6.766/1979.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ aos contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, impondo a devolução imediata e integral das parcelas pagas, sendo vedada a restituição de forma parcelada.

7. A multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não decorre do mero desprovimento do agravo interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou da improcedência do recurso para autorizar sua imposição.

8. Não cabe majoração de honorários recursais no julgamento de agravo interno desprovido, por não inaugurar instância.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ aos contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, impondo a restituição imediata e integral das parcelas pagas. 2. A multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não decorre do mero desprovimento do agravo interno. 3. Não cabe majoração de honorários recursais no julgamento de agravo interno desprovido, por não inaugurar instância".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 8º, 86, 926, 1.021, § 4º, e 1.022; Lei n. 6.766/1979, art. 32-A, § 1º; CF, art. 105, III, *c*; CDC, arts. 39 e 51, II, IV e IX.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, AREsp n. 1.834.089/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, REsp n. 2.238.376/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, 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, 24 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59410692 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:19:58
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: cbc5c015-3448-4f95-b0e0-2f736f43b532

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2862914 - MS (2025/0060041-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	SB CALDEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	:	ABEL FERNANDO DO NASCIMENTO MEDEIROS
ADVOGADOS	:	CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467
		BRENO VIEIRA MARQUES - MS028002

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INVIABILIDADE DE DEVOLUÇÃO PARCELADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial por afastamento da violação do art. 1.022 do CPC, incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à interpretação contratual e reexame de provas, e não conhecimento pela alínea *c* em razão do óbice aplicado à alínea *a*.
2. A controvérsia diz respeito a ação declaratória de rescisão de contrato c/c devolução de valores pagos e pedido de tutela de urgência, envolvendo promessa de compra e venda de lote urbano.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, afastou a nulidade da cláusula 2.4.4 do aditivo, determinou a restituição com correção e juros, e fixou a devolução em 12 parcelas conforme o § 1º do art. 32-A.
4. A Corte de origem julgou apelação e recurso adesivo, afastou a devolução parcelada, reconheceu a retenção de 10% sobre os valores efetivamente pagos e distribuiu os ônus sucumbenciais, mantendo e reformando pontos da sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a decisão monocrática examinou indevidamente parâmetro de cláusula penal, em detrimento da aplicação do § 1º do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 (Lei n. 13.786/2018), sobre restituição parcelada e prazo de carência; (ii) saber se incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a controvérsia é exclusivamente de direito; e (iii) saber se a Súmula n. 543 do STJ foi aplicada equivocadamente como sobreposição ao art. 32-A, § 1º, da Lei n. 6.766/1979.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ aos contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, impondo a devolução imediata e integral das parcelas pagas, sendo vedada a

Documento eletrônico VDA57932430 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:53:38
Código de Controle do Documento: e5ab68f0-1f73-41d5-bdc9-c362c91ffdd6

restituição de forma parcelada.
7. A multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não decorre do mero desprovimento do agravo interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou da improcedência do recurso para autorizar sua imposição.
8. Não cabe majoração de honorários recursais no julgamento de agravo interno desprovido, por não inaugurar instância.

IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 543 do STJ aos contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, impondo a restituição imediata e integral das parcelas pagas. 2. A multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não decorre do mero desprovimento do agravo interno. 3. Não cabe majoração de honorários recursais no julgamento de agravo interno desprovido, por não inaugurar instância".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 8º, 86, 926, 1.021, § 4º, e 1.022; Lei n. 6.766/1979, art. 32-A, § 1º; CF, art. 105, III, *c*; CDC, arts. 39 e 51, II, IV e IX.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, AREsp n. 1.834.089/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, REsp n. 2.238.376/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SB CALDEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. contra a decisão de fls. 500-507, que negou provimento ao agravo em recurso especial, em razão do afastamento da alegada violação do art. 1.022 do CPC, da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e de reexame do conjunto fático-probatório, com a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, e do não conhecimento pela alínea *c*, ante o óbice sumular aplicado à alínea *a*.

A parte agravante alega que a decisão monocrática examinou matéria estranha ao recurso especial, porquanto tratou de parâmetro de cláusula penal, quando a controvérsia posta dizia respeito à aplicação do § 1º do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, incluído pela Lei n. 13.786/2018, especialmente sobre restituição

Documento eletrônico VDA57932430 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:53:38
Código de Controle do Documento: e5ab68f0-1f73-41d5-bdc9-c362c91ffdd6

parcelada dos valores pagos e prazo de carência; sustenta que não há óbice ao conhecimento do agravo em recurso especial, pois o pedido recursal restringe-se à aplicação do art. 32-A, § 1º, e afirma que a Súmula n. 543 do STJ foi aplicada de modo equivocado como sobreposição ao referido dispositivo legal; aduz que a decisão deve ser reconsiderada, ou submetida a julgamento colegiado, para que se conheça e se dê provimento ao recurso especial.

Requer a reconsideração da decisão monocrática ou a submissão ao colegiado, com provimento do agravo interno e conhecimento e provimento do recurso especial.

Contrarrazões apresentadas às fls. 521-528, em que se pleiteia o desprovimento do recurso com aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, além da majoração dos honorários recursais.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

A controvérsia diz respeito a ação declaratória de rescisão de contrato c/c devolução de valores pagos e pedido de tutela de urgência, envolvendo promessa de compra e venda de lote urbano.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, afastou a nulidade da cláusula 2.4.4 do aditivo, determinou a restituição com correção e juros, e fixou a devolução em 12 parcelas conforme o § 1º do art. 32-A.

A Corte *a quo* julgou apelação e recurso adesivo, afastou a devolução parcelada, reconheceu a retenção sobre 10% e distribuiu os ônus sucumbenciais, reformando a sentença para determinar a restituição do saldo em parcela única.

Documento eletrônico VDA57932430 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:53:38
Código de Controle do Documento: e5ab68f0-1f73-41d5-bdc9-c362c91ffdd6

Sobreveio recurso especial, em que o recorrente alegou violação dos arts. 32-A, I, da Lei n. 13.786/2018, 8º e 926 do CPC e 1.022 do CPC, além de dissídio com julgado do TJSP, para fixar a base de cálculo das retenções no valor do contrato e admitir devolução parcelada com prazo de carência.

Nas razões do agravo interno, sustenta que a decisão monocrática cuidou indevidamente de parâmetro de cláusula penal e não enfrentou a tese central sobre restituição parcelada e prazo de carência previstos no § 1º do art. 32-A; afirma que não incidem os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porque a discussão é de direito; aduz que a Súmula n. 543 do STJ foi aplicada de forma equivocada, a sobrepor-se à Lei n. 13.786/2018.

A jurisprudência do STJ tem consistentemente afirmado que, para os compromissos de compra e venda firmados sob a égide da Lei n. 13.786/2018, aplicam se as regras especiais nela previstas, afastando-se a regra geral da Súmula n. 543 no que tange à forma de restituição.

No caso concreto, no entanto, ficou incontroverso que o contrato de promessa de compra e venda foi celebrado antes da entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018, ou seja, prevalece a aplicação da Súmula n. 543 do STJ que determina o seguinte:

> Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Desse modo, aplicando-se a Súmula n. 543 do STJ aos contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, impõe-se devolução imediata e integral das parcelas pagas, com vedação de que sejam restituídas de forma parcelada.

A propósito, merecem destaque estes precedentes:

Documento eletrônico VDA57932430 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:53:38
Código de Controle do Documento: e5ab68f0-1f73-41d5-bdc9-c362c91ffdd6

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE PARCELA. VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de compra de imóvel, por iniciativa do comprador, em cujo acórdão ficou estabelecido o percentual de retenção em 20%, com devolução integral e imediata, vedado o desconto dos valores relativos às cotas condominiais e ao IPTU.

2. Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, o percentual de retenção de 25% dos valores pagos é adequado para compensar custos administrativos e desestimular a rescisão unilateral do contrato, mesmo em contratos anteriores à Lei 13.786/2018.

3. A devolução dos valores pagos deve ser imediata e integral, conforme a Súmula 543 do STJ, sendo vedada a devolução parcelada.

4. A dedução dos valores relativos às cotas condominiais e ao IPTU não é cabível, pois ficou consignada, pelas instâncias ordinárias, a ausência de imissão na posse do imóvel pelos compradores.

5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, fixando o percentual de 25% de retenção. (AREsp n. 1.834.089/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026.)

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO PARCELADA. NÃO CABIMENTO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. PRECEDENTE RECENTE DA TERCEIRA TURMA, JULGADO POR MAIORIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Conforme o recente entendimento desta Terceira Turma, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte no julgamento do Tema 577/STJ. Considerando a prevalência do CDC, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula nº 543 do STJ.

2. Recurso especial provido. (REsp n. 2.238.376/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 15/12/2025.)

No que se refere à aplicação do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, pleiteada em contrarrazões, a orientação desta Corte é no sentido de que "a multa aludida no art. 1.021, §§ 4º e 5º, do CPC/2015, não se aplica em qualquer hipótese de inadmissibilidade ou de improcedência, mas apenas em situações que se revelam qualificadas como de manifesta inviabilidade de conhecimento do agravo interno ou de impossibilidade de acolhimento das razões recursais porque inexoravelmente infundadas" (AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro

Documento eletrônico VDA57932430 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:53:38
Código de Controle do Documento: e5ab68f0-1f73-41d5-bdc9-c362c91ffdd6

Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017, DJe de 3/4/2017).

No caso, apesar do desprovimento do agravo interno, não está configurada a manifesta inadmissibilidade, razão pela qual é incabível a aplicação de multa.

No que se refere ao pedido de majoração dos honorários recursais em razão do julgamento deste agravo interno, cumpre destacar que a interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual é inviável a majoração de honorários no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração oferecidos pela parte cujo recurso não ultrapassou a fase de conhecimento ou foi desprovido.

Confiram-se: EDcl no AgInt no AREsp n. 437.263/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 3/4/2018, DJe de 10/4/2018; e AgInt no AREsp n. 1.223.865/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/3/2018, DJe de 3/4/2018.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57932430 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:53:38
Código de Controle do Documento: e5ab68f0-1f73-41d5-bdc9-c362c91ffdd6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.862.914 / MS

Número Registro: 2025/0060041-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08087056920228120002 08087056920228120002500002 8087056920228120002

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SB CALDEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	: ABEL FERNANDO DO NASCIMENTO MEDEIROS
ADVOGADOS	: CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467
	BRENO VIEIRA MARQUES - MS028002

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SB CALDEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	: ABEL FERNANDO DO NASCIMENTO MEDEIROS
ADVOGADOS	: CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467
	BRENO VIEIRA MARQUES - MS028002

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59394520 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:23:11
Código de Controle do Documento: 0e4a0f39-9218-4aab-b596-ee0daa34ab25

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, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59394520 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:23:11
Código de Controle do Documento: 0e4a0f39-9218-4aab-b596-ee0daa34ab25