SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2894598 - SP (2025/0106923-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	3Z SUMARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	KINBERLY SOUSA SANTOS - SP426902 LUCAS VIEIRA CICALA - SP409882 RAÏSSA SIMENES MARTINS FANTON - SP318139 OCTÁVIO LOPES SANTOS TEIXEIRA BRILHANTE USTRA - SP196524
AGRAVADO	:	ADAUTO SILVA EMERENCIANO
AGRAVADO	:	ROSANGELA LIMA LINS EMERENCIANO
ADVOGADA	:	GILIAN ALVES CAMINADA - SP362853

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. TEMA 577/STJ. SÚMULAS 7/STJ E 5/STJ. LEI 4.591/1964. LEI 4.864/1965. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. BOA-FÉ OBJETIVA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RESTITUIÇÃO PARCIAL DAS PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO EM 25%. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O agravo em recurso especial é espécie cabível e foi interposto tempestivamente, com impugnação adequada; controvérsia limitada aos óbices de admissibilidade aplicados pela Presidência do Tribunal estadual (arts. 1.042 e 1.030, § 1º, do Código de Processo Civil).

2. Acórdão estadual: reconhecimento da relação de consumo; validade da cláusula de leilão extrajudicial e rescisão por inadimplência dos adquirentes; inexistência de prejuízo por eventual ausência de notificação do leilão; vedação a retenção integral das parcelas pagas; fixação de restituição de 75% com retenção de 25%, à luz das Súmulas 1, 2 e 3 do Tribunal estadual, da Súmula 543/STJ e dos arts. 53 do Código de Defesa do Consumidor e 422 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA51828419 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 13:33:50
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: dbfc439f-ecef-4675-a4a1-c7cb29e18c3e

3. Alegada violação dos arts. 63 e 67-A da Lei 4.591/1964 e do art. 1º, incisos VI e VII, da Lei 4.864/1965 não configurada: compatibilização adequada entre a legislação de incorporações e o Código de Defesa do Consumidor, com vedação ao enriquecimento sem causa; pretensão recursal que demanda reexame de fatos e provas (mora, notificações, adjudicação, valores e despesas) e interpretação de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 7/STJ e 5/STJ.

4. Decisão de inadmissibilidade suficientemente fundamentada, com aplicação do art. 1.030, incisos I, alínea *b*, e V, do Código de Processo Civil, por conformidade do acórdão com o Tema 577/STJ e pela adequação da retenção no intervalo de 10% a 25%, além da deficiência na demonstração de vulneração legal e da necessidade de revolvimento fático-probatório.

5. Prequestionamento, inclusive ficto (art. 1.025 do Código de Processo Civil), não afasta a inviabilidade do especial diante da aderência do acórdão à tese repetitiva e dos óbices sumulares.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA51828419 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 13:33:50
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: dbfc439f-ecef-4675-a4a1-c7cb29e18c3e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2894598 - SP (2025/0106923-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	3Z SUMARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	KINBERLY SOUSA SANTOS - SP426902 LUCAS VIEIRA CICALA - SP409882 RAÏSSA SIMENES MARTINS FANTON - SP318139 OCTÁVIO LOPES SANTOS TEIXEIRA BRILHANTE USTRA - SP196524
AGRAVADO	:	ADAUTO SILVA EMERENCIANO
AGRAVADO	:	ROSANGELA LIMA LINS EMERENCIANO
ADVOGADA	:	GILIAN ALVES CAMINADA - SP362853

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. TEMA 577/STJ. SÚMULAS 7/STJ E 5/STJ. LEI 4.591/1964. LEI 4.864/1965. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. BOA-FÉ OBJETIVA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RESTITUIÇÃO PARCIAL DAS PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO EM 25%. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O agravo em recurso especial é espécie cabível e foi interposto tempestivamente, com impugnação adequada; controvérsia limitada aos óbices de admissibilidade aplicados pela Presidência do Tribunal estadual (arts. 1.042 e 1.030, § 1º, do Código de Processo Civil).

2. Acórdão estadual: reconhecimento da relação de consumo; validade da cláusula de leilão extrajudicial e rescisão por inadimplência dos adquirentes; inexistência de prejuízo por eventual ausência de notificação do leilão; vedação a retenção integral das parcelas pagas;

Documento eletrônico VDA51562987 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:24
Código de Controle do Documento: ef3406ce-7068-4334-8274-db5548b25686

fixação de restituição de 75% com retenção de 25%, à luz das Súmulas 1, 2 e 3 do Tribunal estadual, da Súmula 543/STJ e dos arts. 53 do Código de Defesa do Consumidor e 422 do Código Civil.

3. Alegada violação dos arts. 63 e 67-A da Lei 4.591/1964 e do art. 1º, incisos VI e VII, da Lei 4.864/1965 não configurada: compatibilização adequada entre a legislação de incorporações e o Código de Defesa do Consumidor, com vedação ao enriquecimento sem causa; pretensão recursal que demanda reexame de fatos e provas (mora, notificações, adjudicação, valores e despesas) e interpretação de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 7/STJ e 5/STJ.

4. Decisão de inadmissibilidade suficientemente fundamentada, com aplicação do art. 1.030, incisos I, alínea *b*, e V, do Código de Processo Civil, por conformidade do acórdão com o Tema 577/STJ e pela adequação da retenção no intervalo de 10% a 25%, além da deficiência na demonstração de vulneração legal e da necessidade de revolvimento fático-probatório.

5. Prequestionamento, inclusive ficto (art. 1.025 do Código de Processo Civil), não afasta a inviabilidade do especial diante da aderência do acórdão à tese repetitiva e dos óbices sumulares.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por 3Z SUMARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (3Z SUMARÉ) contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria da Desembargadora Márcia Dalla Déa Barone, assim ementado (e-STJ, fls. 448-462):

> *Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores; Sentença de procedência parcial; Insurgência dos autores; Recurso adesivo das requeridas; Alegação de ausência de fundamentação da sentença afastada; Relação de consumo configurada entre as partes; Incidência do Código de Defesa do Consumidor;*

Documento eletrônico VDA51562987 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:24
Código de Controle do Documento: ef3406ce-7068-4334-8274-db5548b25686

Inexistência de abusividade na cláusula que previa a incidência de correção monetária, utilizada como fundamento para justificar a ausência de pagamento, por decisão transitada em julgado; Contrato rescindido por culpa dos adquirentes que se tornaram inadimplentes, a despeito do atraso na entrega das obras; Validade da cláusula rescisória que determina o leilão extrajudicial do bem; Rescisão operada diante da realização do leilão; Autores regularmente constituídos em mora; Inexistência de prejuízo quanto à eventual ausência de notificação acerca do leilão; Descabimento da anulação do procedimento; Improcedência do pedido resilitório; Impossibilidade de retenção integral do montante pago pelo promitente-comprador, mesmo no caso de arremate pela promitente-vendedora pelo valor do saldo devedor; Inteligência das Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte de Justiça e Súmula 543 do E. STJ; Majoração do montante retido para 25% dos valores pagos; Precedentes; Recurso de apelo parcialmente provido e recurso adesivo não provido (e-STJ, fls. 449-462).

Os embargos de declaração de 3Z Sumaré foram rejeitados (e-STJ, fls. 471-479).

Nas razões do agravo, 3Z SUMARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. apontou **(1)** cabimento do agravo com base nos arts. 1.042 e 1.030, § 1º, do Código de Processo Civil, por ter sido a inadmissão fundada no art. 1.030, inciso V (e-STJ, fls. 517); (**2)** tempestividade, com contagem iniciada aos 5/12/2024, e suspensão no recesso (art. 220 do CPC), findando em 23/1/2025 (e-STJ, fl. 512); **(3)** necessidade de destrancamento do recurso especial para exame de suposta violação dos arts. 63 e 67-A da Lei 4.591/1964 e do art. 1º, incisos VI e VII, da Lei 4.864/1965, sustentando negativa de vigência e inaplicabilidade das Súmulas 7 e 5 do STJ por se tratar de subsunção normativa (e-STJ, fls. 518/523); **(4)** impugnação ao fundamento de que o acórdão estaria conforme o Tema 577/STJ, porque a controvérsia, segundo a agravante, seria regida pelos procedimentos específicos da Lei 4.591/1964 e da Lei 4.864/1965, inclusive com referência ao art. 67-A, § 14 (e-STJ, fls. 518-521); **(5)** alegação de deficiência da decisão de inadmissibilidade por suposta não abordagem específica dos argumentos do recurso especial, com remissão ao art. 489, § 1º, incisos I a IV, do CPC (e-STJ, fls. 519/520); **(6)** reafirmação da moldura fática de inadimplência, notificação para purgação da mora, realização de leilões sem licitantes e adjudicação pelo valor do débito, com inexistência de saldo a restituir (e-STJ, fls. 521/523).

Houve apresentação de contraminuta por ADAUTO SILVA EMERENCIANO e ROSANGELA LIMA LINS EMERENCIANO (ADAUTO e ROSANGELA), defendendo que o art. 63 da Lei 4.591/1964 tem aplicação restrita as incorporações por administração (preço de custo), inaplicável ao caso de preço fechado; o CDC incide e assegura restituição parcial conforme Súmula 543/STJ; é adequada a retenção entre 10% e 25% e

Documento eletrônico VDA51562987 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:24
Código de Controle do Documento: ef3406ce-7068-4334-8274-db5548b25686

a restituição de 75% fixada no acórdão recorrido; a Lei 13.786/2018 não se aplica por anterioridade do contrato; cláusulas de retenção excessiva são abusivas; e a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) impõe restituição parcial (e-STJ, fls. 527/539).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Na origem, o caso cuida de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e nulidade de leilão extrajudicial em promessa de compra e venda de imóvel, relativa a unidade 31 do empreendimento “Viva Vista Horizonte”; houve atraso além da tolerância na entrega do empreendimento e, posteriormente, inadimplência dos adquirentes quanto ao saldo “pós-obra”; o Juízo de primeira instância reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor, declarou a ineficácia do leilão entre as partes, rescindiu o contrato por culpa dos autores e condenou a restituição de 80% dos valores pagos, com juros a partir do trânsito em julgado (Tema 1.002/STJ) [e-STJ, fls. 315-321).

Em apelação, a Corte estadual reconheceu relação de consumo, validou a cláusula de leilão extrajudicial e a rescisão por inadimplência dos adquirentes; afastou a anulação do procedimento por ausência de prejuízo, mas vedou retenção integral dos valores pagos; à luz das Súmulas 1, 2 e 3 do Tribunal estadual e da Súmula 543/STJ, majorou a retenção para 25% e fixou restituição de 75% das parcelas ao comprador, por boa-fé e vedação ao enriquecimento sem causa (art. 422 do Código Civil e art. 53 do CDC), mantendo sucumbência redistribuída e honorários (e-STJ, fls. 449-462).

Os embargos de declaração de 3Z SUMARÉ foram rejeitados, com esclarecimento sobre honorários, reafirmação da validade da cláusula de leilão e incidência do CDC para assegurar restituição parcial (e-STJ, fls. 471/479)

O recurso especial de 3Z SUMARÉ foi inadmitido por conformidade do acórdão com o Tema 577/STJ (REsp 1.300.418/SC, regime repetitivo) e por incidência das Súmulas 7 e 5/STJ, em razão da necessidade de reexame de fatos e cláusulas, além de deficiência de demonstração de vulneração (e-STJ, fls. 503-506).

Documento eletrônico VDA51562987 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:24
Código de Controle do Documento: ef3406ce-7068-4334-8274-db5548b25686

Nas razões de seu apelo nobre, 3Z SUMARÉ apontou **(1)** tempestividade e preparo regular (e-STJ, fls. 484/485); **(2)** prequestionamento, inclusive ficto (art. 1.025 do CPC), com rejeição dos embargos sem omissão (e-STJ, fls. 488-491); **(3)** não incidência das Súmulas 7 e 5 do STJ, por versar sobre correta subsunção dos arts. 63 e 67-A da Lei 4.591/1964 e do art. 1º, incisos VI e VII, da Lei 4.864/1965, em face de leilão extrajudicial realizado após notificação e mora (e-STJ, fls. 492-494); **(4)** violação dos arts. 63 e 67-A da Lei 4.591/1964, com transcrição dos dispositivos sobre rescisão por inadimplência, leilão e critérios de restituição, incluindo § 14 (e-STJ, fls. 494-496, 518 /519); **(5)** menção aos arts. 22 a 27 da Lei 9.514/1997 para reforçar a sistemática de execução e leilão, com defesa da impossibilidade de restituição dos valores quando adjudicado pelo valor do débito e despesas (e-STJ, fls. 494-497); **(6)** relevância da questão federal (EC 125/2022, art. 105, §§ 2º e 3º), por multiplicidade e necessidade de uniformização da aplicação das Leis 4.591/1964 e 4.864/1965 (e-STJ, fls. 489/490); **(7)** pedido de reforma para afastar a condenação à restituição de 75% dos valores pagos (e-STJ, fls. 497/498).

Sem apresentação de contrarrazões ao recurso especial (certidão, e-STJ, fl. 502).

Trata-se, pois, de recurso especial interposto por 3Z SUMARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (3Z SUMARÉ), com fundamento no art. 105, inciso III, alínea *a,* da Constituição Federal, perante acórdão da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (e-STJ, fls. 482/498).

O objetivo recursal é decidir se (i) o agravo em recurso especial supera os óbices de admissibilidade aplicados – conformidade com tese repetitiva (Tema 577/STJ), necessidade de reexame de provas e cláusulas (Súmulas 7 e 5/STJ) e deficiência de fundamentação (e-STJ, fls. 503-506); (ii) há negativa de vigência aos arts. 63 e 67-A da Lei 4.591/1964 e ao art. 1º, incisos VI e VII, da Lei 4.864/1965; (iii) é juridicamente possível afastar a restituição parcial das parcelas pagas em hipóteses de leilão extrajudicial e adjudicação pelo valor do débito, à luz da Súmula 543/STJ, do art. 53 do CDC e do art. 422 do Código Civil.

(1) Cabimento e tempestividade do agravo em recurso especial

3Z SUMARÉ afirma o cabimento do agravo (arts. 1.042 e 1.030, § 1º, do CPC) e sua tempestividade, como pressuposto de superação da decisão denegatória (e-STJ, fls. 509/517, 512). Contudo, o cabimento e a tempestividade não estão controvertidos; o que se discute é a correção dos óbices aplicados.

A decisão de admissibilidade explicitou, com suficiente fundamentação, que o acórdão recorrido está em conformidade com o Tema 577/STJ e com a orientação sobre retenção entre 10% e 25%, além de apontar a necessidade de revolvimento do conjunto

Documento eletrônico VDA51562987 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:24
Código de Controle do Documento: ef3406ce-7068-4334-8274-db5548b25686

fático-probatório (Súmula 7/STJ) e deficiência argumentativa para caracterizar ofensa à lei federal, concluindo pela inadmissão nos termos do art. 1.030, I, *b*, e V, do CPC: *No caso concreto o V. Acórdão está em conformidade com tal posição […] inviável o seguimento […] Ademais […] firmou entendimento de que a vendedora pode reter entre 10% e 25% […] No mais, não ficou demonstrada a alegada vulneração […] vedado pelo enunciado na Súmula 7* (e-STJ, fls. 503/505).

Logo, a existência de agravo cabível e tempestivo não afasta os fundamentos materiais e processuais da inadmissão.

(2) Alegada necessidade de destrancamento para exame de violação dos arts. 63 e 67-A da Lei 4.591/1964 e do art. 1º, VI e VII, da Lei 4.864/1965

O recorrente sustenta que o acórdão contrariou a legislação específica de incorporações, ao determinar a restituição de 75% dos valores, em caso de leilão /adjudicação, invocando os arts. 63 e 67-A da Lei 4.591/1964 e o art. 1º, VI e VII, da Lei 4.864/1965 (e-STJ, fls. 518-523, 520-524).

No entanto, o acórdão estadual enfrentou diretamente a compatibilização entre a validade da cláusula de leilão extrajudicial e a proteção consumerista, assentando que *não se vislumbra abusividade na cláusula […] que estipula a alienação extrajudicial […] Por conseguinte, uma vez realizado o leilão extrajudicial […] operou-se a rescisão", mas "não se admite […] a simples alegação […] de que não há saldo […] sob pena de se configurar enriquecimento sem causa"* e, por isso, *"tanto o artigo 422 do Código Civil quanto o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor autorizam a revisão […] visando a afastar […] vantagens indevidas" (e-STJ, fls. 456/457). A Corte aplicou, ainda, as Súmulas 1, 2 e 3 do TJSP e a Súmula 543/STJ, para determinar restituição parcial e retenção de 25% conforme a orientação consolidada (e-STJ, fls. 458/462). À luz do Tema 577/STJ ("deve ocorrer a imediata restituição […] integralmente […] ou parcialmente,* REsp 1.300.418/SC, e-STJ, fl. 504), não há contrariedade a lei federal, mas aplicação harmoniosa da legislação específica com a tutela do consumidor e a vedação ao enriquecimento sem causa. Pretender afastar a restituição por força de leilão /adjudicação exigiria reexame de premissas fáticas (mora, notificações, adjudicação, valores pagos e despesas), o que é vedado (Súmula 7/STJ), como corretamente apontado na decisão de admissibilidade (e-STJ, fls. 505/506).

(3) Impugnação a incidência das Súmulas 7/STJ e 5/STJ

A recorrente afirma que não busca reexame probatório nem simples interpretação contratual, mas apenas a correta subsunção normativa aos fatos incontroversos (e-STJ, fls. 492/494, 518/523). A sua insurgência não prospera, tendo em vista que a necessidade de revolvimento de fatos e provas é evidente.

Documento eletrônico VDA51562987 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:24
Código de Controle do Documento: ef3406ce-7068-4334-8274-db5548b25686

O acórdão fixou premissas fáticas essenciais: atraso na obra dentro da tolerância, constituição regular em mora, inexistência de tutela para suspender pagamento, desinteresse dos autores em purgar a mora, realização dos leilões sem licitantes e adjudicação do bem pela vendedora, além do pagamento de R$ 67.858,20 [sessenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e vinte centavos] antes da transferência da posse (e-STJ, fls. 454-457). Com base nelas, reputou inválida a retenção integral e determinou restituição parcial, majorando a retenção para 25% (e-STJ, fls. 459/462).

Rever se houve (ou não) saldo remanescente após adjudicação *pelo valor do débito corrigido de R$ 295.409,31* e despesas (e-STJ, fl. 451) demandaria nova valoração probatória, vedada pela Súmula 7/STJ; do mesmo modo, pretender afastar a incidência do CDC, em razão da cláusula contratual de leilão exige interpretação de cláusulas e sua interação com normas consumeristas (Súmula 5/STJ), já examinadas pelo Tribunal com motivação suficiente (e-STJ, fls. 456/459).

A decisão de admissibilidade, por sua vez, com base nesses pontos, enfatizou a inadequação do especial por pretender a prevalência de tese j*á rejeitada no paradigma repetitivo* e pelo *reexame desses elementos* (e-STJ, fl. 505).

(4) Alegada deficiência de fundamentação da decisão de inadmissibilidade (art. 489, § 1º, do CPC)

3Z SUMARÉ aduz que a decisão denegatória seria genérica e sem enfrentamento específico das razões do especial (e-STJ, fls. 519/520).

Contudo, sem razão.

A decisão de admissibilidade é clara e específica: identifica o tema repetitivo aplicável (Tema 577), transcreve a tese consolidada do STJ, afirma a conformidade do acórdão recorrido com essa orientação, destaca a jurisprudência que fixa intervalo de retenção entre 10% e 25%, e acrescenta a deficiência na demonstração da vulneração legal, além da necessidade de reexame fático-probatório, concluindo pela inadmissão nos exatos dispositivos do art. 1.030, I, *b*, e V, do CPC (e-STJ, fls. 503-506).

Ademais, o acórdão dos embargos registrou, com apoio em precedentes do STJ, que *o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos ou apreciar todos dispositivos de lei invocados […] quando […] tenha encontrado motivação suficiente para dirimir a controvérsia* (AgInt no AREsp 1.839.556/SP), e que o prequestionamento ficto decorre do art. 1.025 do CPC (e-STJ, fls. 478/479).

Não há, pois, ausência de fundamentação; há enfrentamento suficiente e específico dos óbices que se considerou impedirem o destrancamento do recurso especial.

Documento eletrônico VDA51562987 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:24
Código de Controle do Documento: ef3406ce-7068-4334-8274-db5548b25686

(5) Impossibilidade de restituição de valores em hipóteses de leilão e adjudicação por força dos arts. 63 e 67-A da Lei 4.591/1964

A recorrente insiste que a legislação de incorporações (arts. 63 e 67-A) afastaria qualquer restituição após leilão/adjudicação, diante da inércia do comprador inadimplente (e-STJ, fls. 520/523, 494/496).

O acórdão estadual enfrentou o ponto nuclear, afirmando a validade do leilão e a rescisão dele decorrente, porém repelindo a retenção integral com base em princípios e regras federais aplicáveis: *Não se admite […] que não há saldo […] sob pena de se configurar enriquecimento sem causa […] A simples incorporação dos valores pagos […] evidencia desequilíbrio contratual […] tanto o artigo 422 do Código Civil quanto o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor autorizam a revisão do ajuste […] visando a afastar as disposições contratuais que estabeleçam vantagens indevidas para apenas uma das partes" (e-STJ, fls. 457/458). Aplicou, então, a Súmula 543/STJ (deve ocorrer a imediata restituição das parcelas […] parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento*, e-STJ, fl. 458) e fixou a retenção de 25% dentro do padrão indicado pelo STJ, com precedente expresso (REsp 1.820.330/SP): *o percentual de retenção […] é de 25% […] adequado e suficiente […] independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta* (e-STJ, fls. 459/460).

A decisão de admissibilidade corroborou: *a vendedora pode reter entre 10% e 25%* e apenas percentuais fora desses limites justificariam a admissão (e-STJ, fl. 504). Portanto, não se afasta a legislação de incorporações; ela é aplicada juntamente com o CDC e com a boa-fé objetiva, vedando a perda total dos valores em hipóteses como a dos autos.

(6) Prequestionamento

A existência de prequestionamento (expresso ou ficto) é invocada, bem como a relevância das questões federais para justificar o conhecimento do especial (e-STJ, fls. 488/491, 489/490).

Nesse âmbito, ainda que se admita o prequestionamento, como reconhecido pelo acórdão dos embargos à luz do art. 1.025 do CPC (e-STJ, fls. 478/479), subsistem os óbices de mérito e de admissibilidade já apontados: conformidade do acórdão ao tema repetitivo (Tema 577/STJ), adequação do percentual de retenção entre 10% e 25%, e necessidade de reexame de fatos e provas (Súmula 7/STJ), além de interpretação de cláusulas contratuais (Súmula 5/STJ).

(7) Síntese fática: alegações de que não remanesceu saldo após a adjudicação

Documento eletrônico VDA51562987 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:24
Código de Controle do Documento: ef3406ce-7068-4334-8274-db5548b25686

3Z SUMARÉ também descreve comunicações, notificações e procedimento de leilão, para concluir que adjudicou o imóvel p*elo valor do débito corrigido de R$ 295.409,31* e suportou despesas, *não restando saldo a devolver* (e-STJ, fls. 451, 521 /523).

O acórdão fixou, com base probatória, a premissa de que os autores pagaram R$ 67.858,20 (sessenta sete mil, oitocentos e cinquenta oito reais e vinte centavos) e que a adjudicação *significa que [o bem] voltou ao seu patrimônio e poderá ser utilizado ou comercializado*, de modo que *a simples incorporação dos valores pagos […] evidencia desequilíbrio contratual […] vedado pelo ordenamento jurídico* (e-STJ, fls. 457/458).

Assim, para afastar a restituição parcial seria indispensável reavaliar o conjunto probatório acerca de pagamentos, despesas e valor de adjudicação, o que não se admite em especial (Súmula 7/STJ). A solução adotada – restituição parcial com retenção de 25% – está precisamente alinhada a jurisprudência desta Corte (REsp 1.820.330/SP) e aSúmula 543/STJ (e-STJ, fls. 458-460).

Desse modo, conclui-se, à luz dos fundamentos específicos firmados pelo Tribunal estadual (e-STJ, fls. 449-462), da rejeição motivada dos embargos de declaração (e-STJ, fls. 471-479) e da decisão de inadmissibilidade. calcada no Tema 577/STJ, na jurisprudência sobre retenção entre 10% e 25% e na Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 503-506), as alegações do agravo em recurso especial não merecem acolhida. O acórdão recorrido harmonizou a validade do leilão contratual com a tutela consumerista e com a vedação ao enriquecimento sem causa, assegurando restituição parcial com retenção de 25%, solução alinhada à orientação consolidada do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor dos recorridos, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA51562987 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:24
Código de Controle do Documento: ef3406ce-7068-4334-8274-db5548b25686

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.894.598 / SP

Número Registro: 2025/0106923-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10188564120238260114

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	3Z SUMARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	OCTÁVIO LOPES SANTOS TEIXEIRA BRILHANTE USTRA - SP196524
		LUCAS VIEIRA CICALA - SP409882
		KINBERLY SOUSA SANTOS - SP426902
		RAÏSSA SIMENES MARTINS FANTON - SP318139
AGRAVADO	:	ADAUTO SILVA EMERENCIANO
AGRAVADO	:	ROSANGELA LIMA LINS EMERENCIANO
ADVOGADA	:	GILIAN ALVES CAMINADA - SP362853

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA51808159 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:51:26
Código de Controle do Documento: 3e3f62ca-9b9d-4f87-ac4d-b0593ebab062

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51808159 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:51:26
Código de Controle do Documento: 3e3f62ca-9b9d-4f87-ac4d-b0593ebab062