



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2208677 - SP (2025/0125217-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : 3Z SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : LUCAS VIEIRA CICALA - SP409882
MARIANA GABRIELLONI PÓ - SP489774
RAÍSSA SIMENES MARTINS FANTON - SP318139
OCTÁVIO LOPES SANTOS TEIXEIRA BRILHANTE USTRA - SP196524
JOSÉ LUÍS FINOCCHIO JÚNIOR - SP208779
RECORRIDO : MAYLA SILVA FERREIRA
RECORRIDO : NIVALDO MARCIANO FERREIRA JUNIOR
ADVOGADO : RICARDO ROCHA MUTINELLI - SP338278
INTERES. : POLIANA FERREIRA DOS SANTOS COIMBRA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ.

1. É inviável invocar violação de enunciado de súmula em sede de recurso especial (Súmula nº 518/STJ).
2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.
3. Recurso especial 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 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2208677 - SP (2025/0125217-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : 3Z SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : LUCAS VIEIRA CICALA - SP409882
MARIANA GABRIELLONI PÓ - SP489774
RAÍSSA SIMENES MARTINS FANTON - SP318139
OCTÁVIO LOPES SANTOS TEIXEIRA BRILHANTE USTRA - SP196524
JOSÉ LUÍS FINOCCHIO JÚNIOR - SP208779
RECORRIDO : MAYLA SILVA FERREIRA
RECORRIDO : NIVALDO MARCIANO FERREIRA JUNIOR
ADVOGADO : RICARDO ROCHA MUTINELLI - SP338278
INTERES. : POLIANA FERREIRA DOS SANTOS COIMBRA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ.

1. É inviável invocar violação de enunciado de súmula em sede de recurso especial (Súmula nº 518/STJ).
2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.
3. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por 3Z SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"APELAÇÃO - Compromisso de Compra e Venda - Ação de Distrato de Contrato de Compra e Venda de Imóvel c/c Devolução de Quantias Pagas com Pedido de Tutela Provisória de Urgência - Distrato motivado pelo comprador - Sentença de parcial procedência - Apelação da requerida, requerendo que seja afastada a rescisão contratual; reconhecer a aplicação da Lei 9.514/97, nos termos do tema 1095; subsidiariamente, que seja majorada a retenção para 25% dos valores pagos - Exame: Descabimento - Manutenção da retenção no percentual de 20% fixado em sentença, que se mostra adequado ao caso concreto - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual - Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO" (e-STJ fl. 581).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

A recorrente aponta violação dos arts. 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 37-A da Lei nº 9.514/1997.

Assevera que o contrato firmado entre as partes possui cláusula de alienação fiduciária, devidamente registrada, não sendo possível a rescisão contratual com a devolução de valores, nos termos da legislação específica.

Aduz que os recorridos devem ser responsabilizados pelo pagamento dos valores em aberto de IPTU, taxas condominiais, outras taxas condizentes à posse do imóvel, perdas e danos.

Subsidiariamente, requer o deferimento da retenção de 25% (vinte e cinco por cento) ou mais dos valores pagos pelos compradores.

Invoca a Súmula nº 543/STJ.

Sem as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

De início, quanto ao pedido suspensivo formulado na petição nº 659.284/2025 (e-STJ fls. 661/666), o acórdão recorrido não abordou a questão da aplicabilidade da Lei nº 9.514/1997 à hipótese dos autos, motivo pelo qual a discussão não se enquadra no Tema nº 1.348/STJ.

No que tange à alegada infringência à Súmula nº 543/STJ, observa-se que a Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que: *"Para fins do art. 105, III, a, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula"* (Súmula nº 518/STJ).

Em relação à ofensa aos arts. 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 37-A da Lei nº 9.514/1997, verifica-se que a matéria versada nos dispositivos apontados como violados no recurso especial não foi objeto de debate pela instância ordinária, sequer de modo implícito, embora opostos embargos de declaração.

Ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

Apenas a título de esclarecimento, registre-se que, apesar de mencionados alguns precedentes nas razões recursais, não se pode interpretar que o inconformismo foi interposto com fulcro na alínea "c" do permissivo constitucional, porque não realizado o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais devidos pela recorrente foram fixados em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), os quais devem ser majorados para o patamar de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.208.677 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0125217-0

Número de Origem:
10064977320218260229

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : 3Z SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : OCTÁVIO LOPES SANTOS TEIXEIRA BRILHANTE USTRA -
SP196524

JOSÉ LUÍS FINOCCHIO JÚNIOR - SP208779

LUCAS VIEIRA CICALA - SP409882

RAÏSSA SIMENES MARTINS FANTON - SP318139

MARIANA GABRIELLONI PÓ - SP489774

RECORRIDO : MAYLA SILVA FERREIRA

RECORRIDO : NIVALDO MARCIANO FERREIRA JUNIOR

ADVOGADO : RICARDO ROCHA MUTINELLI - SP338278

INTERES. : POLIANA FERREIRA DOS SANTOS COIMBRA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de setembro de 2025