



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

### **RECURSO ESPECIAL Nº 2210058 - RJ (2025/0145396-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A  
**RECORRENTE** : NOVA OLINDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADO** : MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451  
**RECORRIDO** : CARLOS EDUARDO ALVES RIGHETTO  
**RECORRIDO** : JOYCE DOS SANTOS VIANA  
**ADVOGADO** : CARLOS EDUARDO ALVES RIGHETTO (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ185890

### **EMENTA**

CIVIL E IMOBILIÁRIO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA C/C RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS E REPARAÇÃO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, DANO MORAL E DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial interposto contra acórdão em apelação cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que, por maioria, manteve sentença de procedência em ação de rescisão contratual, restituição integral e danos morais.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão de promessa de compra e venda c/c restituição dos valores pagos e reparação moral.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, condenou à restituição de R\$ 4.000,00 com correção e juros e fixou danos morais de R\$ 2.000,00 para cada autor com juros e correção.
4. A Corte de origem manteve a sentença por maioria, reconheceu a alteração unilateral do preço, afastou a retenção das arras com base no art. 418 do CC e confirmou os danos morais; embargos de declaração rejeitados.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o acórdão é nulo por ausência de fundamentação específica, à luz do art. 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional ao rejeitar os embargos de declaração, nos termos do art. 1.022 do CPC; (iii) saber se é cabível a condenação em danos morais, conforme os arts. 186 e 927 do CC; e (iv) saber se foi demonstrada divergência jurisprudencial quanto à retenção de valores e à configuração de dano moral.

#### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

6. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a alegação de negativa de prestação jurisdicional é genérica e não indica omissão específica. Incide a Súmula n. 7 do

STJ para afastar a revisão do reconhecimento do dano moral fundado em circunstâncias fáticas. Não se conhece da alínea *c* do art. 105, III, da CF quando ausente cotejo analítico e demonstração de similitude fática entre os julgados.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a alegação de negativa de prestação jurisdicional é genérica e não indica omissão específica. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão do reconhecimento do dano moral fundado em circunstâncias fáticas. 3. Não se conhece da alínea *c* do art. 105, III, da CF quando ausente cotejo analítico e demonstração de similitude fática entre os julgados”.

*Dispositivos relevantes citados:* CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022 e 85, § 11; CC, arts. 186, 418, 927 e 944.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmula n. 7; STF, Súmula n. 284.

### **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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, não conhecer do 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, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2210058 - RJ(2025/0145396-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A  
**RECORRENTE** : NOVA OLINDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADO** : MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451  
**RECORRIDO** : CARLOS EDUARDO ALVES RIGHETTO  
**RECORRIDO** : JOYCE DOS SANTOS VIANA  
**ADVOGADO** : CARLOS EDUARDO ALVES RIGHETTO (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ185890

### **EMENTA**

CIVIL E IMOBILIÁRIO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA C/C RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS E REPARAÇÃO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, DANO MORAL E DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial interposto contra acórdão em apelação cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que, por maioria, manteve sentença de procedência em ação de rescisão contratual, restituição integral e danos morais.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão de promessa de compra e venda c/c restituição dos valores pagos e reparação moral.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, condenou à restituição de R\$ 4.000,00 com correção e juros e fixou danos morais de R\$ 2.000,00 para cada autor com juros e correção.
4. A Corte de origem manteve a sentença por maioria, reconheceu a alteração unilateral do preço, afastou a retenção das arras com base no art. 418 do CC e confirmou os danos morais; embargos de declaração rejeitados.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o acórdão é nulo por ausência de fundamentação específica, à luz do art. 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional ao rejeitar os embargos de declaração, nos termos do art. 1.022 do CPC; (iii) saber se é cabível a condenação em danos morais, conforme os arts. 186 e 927 do CC; e (iv) saber se foi demonstrada divergência jurisprudencial quanto à retenção de valores e à configuração de dano moral.

#### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

6. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a alegação de negativa de prestação

jurisdicional é genérica e não indica omissão específica. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão do reconhecimento do dano moral fundado em circunstâncias fáticas. Não se conhece da alínea *c* do art. 105, III, da CF quando ausente cotejo analítico e demonstração de similitude fática entre os julgados.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a alegação de negativa de prestação jurisdicional é genérica e não indica omissão específica. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão do reconhecimento do dano moral fundado em circunstâncias fáticas. 3. Não se conhece da alínea *c* do art. 105, III, da CF quando ausente cotejo analítico e demonstração de similitude fática entre os julgados”.

*Dispositivos relevantes citados:* CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022 e 85, § 11; CC, arts. 186, 418, 927 e 944.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmula n. 7; STF, Súmula n. 284.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial interposto por DIRECIONAL ENGENHARIA S. A., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em apelação cível nos autos de ação de rescisão de promessa de compra e venda *c/c* restituição dos valores pagos e reparação moral. O julgado foi assim ementado (fls. 305-306):

CIVIL E IMOBILIÁRIO. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA *C/C* RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS E REPARAÇÃO MORAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. DECISÃO ESCORREITA. 1) INCORPORADORA QUE MODIFICOU UNILATERALMENTE O VALOR DO IMÓVEL APÓS A ASSINATURA DO AJUSTE, SOB O ARGUMENTO DE QUE A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL REAVALIOU O EMPREENDIMENTO. A DESÍDIA DA INCORPORADORA EM DIMENSIONAR O VALOR DO EMPREENDIMENTO NÃO PODE PREJUDICAR O PROMITENTE-COMPRADOR, QUE DE BOA-FÉ ASSINOU O PACTO MEDIANTE ACEITAÇÃO DOS TERMOS INICIALMENTE OFERTADOS. 2) O DESFAZIMENTO DO CONTRATO FUNDADO NA CULPA DA INCORPORADORA INVIABILIZA A PRETENSÃO DE RETENÇÃO DAS ARRAS, CONSOANTE EXSURGE DO ART. 418 DO CCB/02.

CIRCUNSTÂNCIA QUE ATRAI A APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA RESTITUTIO IN INTEGRUM PREVISTO NOS ARTIGOS 944 DO CC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. 3) DANO MORAL MANIFESTO. ABORRECIMENTOS QUE EXTRAPOLAM A NORMALIDADE DA VIDA COTIDIANA DE RELAÇÃO. VIOLAÇÃO DA CONFIANÇA E DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA DOS COMPROMISSÁRIOS-COMPRADORES. ALÉM DISSO, A PARTE AUTORA FOI OBRIGADA A AJUIZAR A PRESENTE DEMANDA PARA SOLUCIONAR O PROBLEMA, O QUE CARACTERIZA DESPERDÍCIO DE TEMPO ÚTIL. APLICAÇÃO AO CASO DA TEORIA DO DESVIO PRODUTIVO. VERBA INDENIZATÓRIA FIXADA NO PATAMAR DE R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS), MEDIANTE CONSIDERÁVEL MODERAÇÃO DO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU. PRECEDENTES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO POR MAIORIA.”

Os embargos de declaração opostos rejeitados (fls. 303-306).

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido teria carecido de fundamentação específica sobre a possibilidade de retenção de valores e sobre a inexistência de dano moral, além de não enfrentar tese de desistência dos autores em razão de condições da CEF;

b) 1.022 do Código de Processo Civil, já que, ao rejeitar os embargos de declaração, o Tribunal teria mantido omissão e contradição quanto à culpa pelo desfazimento do contrato e à inaplicabilidade de danos morais ao caso; e

c) 186 e 927 do Código Civil, pois o acórdão teria reconhecido dano moral sem demonstração de lesão a direitos da personalidade e sem consequências extraordinárias, devendo ser afastada a condenação.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela configuração de dano moral com base na teoria do desvio produtivo e afastar a retenção das arras, divergiu do entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a possibilidade de retenção de percentual dos valores pagos e se afaste a condenação por danos morais; requer ainda, para que se conceda efeito suspensivo ao recurso especial.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 332.

O recurso especial foi admitido (fl. 346).

É o relatório.

## **VOTO**

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão de promessa de compra e venda c/c restituição dos valores pagos e reparação moral em que a parte autora pleiteou a rescisão contratual, a devolução do sinal e a indenização por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato; condenou, solidariamente, os réus à restituição de R\$ 4.000,00, com juros e correção desde o desembolso, na forma da Súmula n. 331 do TJRJ; e condenou-os ao pagamento de R\$ 2.000,00 por danos morais para cada autor, com juros de 1% ao mês desde a citação e correção monetária desde a sentença, na forma da Súmula n. 362 do STJ.

A Corte de origem manteve a sentença por maioria, reconhecendo falha da incorporadora ao majorar unilateralmente o preço após a assinatura, afastando a retenção das arras com base no art. 418 do Código Civil e confirmando danos morais pela frustração da confiança e pelo desvio produtivo; os embargos de declaração foram rejeitados por inexistência de vícios.

### **I - Arts. 489, §1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil**

Sustenta a parte recorrente, em síntese, que o acórdão recorrido teria deixado de enfrentar argumentos relevantes deduzidos no recurso de apelação, especialmente quanto à inexistência de culpa da incorporadora pela rescisão contratual, à possibilidade de retenção de valores pagos e à indevida configuração de dano moral, o que configuraria negativa de prestação jurisdicional.

Sem razão.

Da análise dos acórdãos, verifica-se que, além de terem sido examinadas de forma suficiente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, a alegação recursal é formulada de maneira genérica, sem a indicação precisa de quais pontos teriam sido efetivamente omitidos, tampouco demonstrando, de forma clara, a relevância jurídica de eventual omissão para o desfecho da causa.

No caso, a Corte de origem consignou expressamente que a rescisão contratual decorreu de conduta da própria incorporadora, consistente na alteração unilateral do valor do imóvel após a celebração do ajuste, fundamento a partir do qual afastou a possibilidade de retenção de valores e reconheceu a incidência da restituição integral. Também enfrentou a questão relativa aos danos morais, concluindo pela sua configuração diante da violação da legítima expectativa dos adquirentes e dos transtornos experimentados, inclusive com a necessidade de ajuizamento da demanda. Tais fundamentos evidenciam que a controvérsia foi analisada de forma direta, adequada e fundamentada.

Nesse contexto, evidencia-se que o recorrente, tanto na via recursal anterior quanto nos próprios embargos de declaração, buscava, em realidade, a reanálise da matéria que afirma não ter sido devidamente apreciada, revelando apenas inconformismo com o resultado do julgamento, e não a existência de vício integrativo.

Assim, a deficiência na fundamentação recursal, caracterizada pela ausência de indicação específica dos pontos supostamente não apreciados, impede a exata compreensão da controvérsia devolvida a esta Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF.

De todo modo, ainda que assim não fosse, constata-se que o acórdão recorrido enfrentou adequadamente as questões essenciais, inexistindo omissão relevante a ser sanada.

## **II - Arts. 186 e 927 do Código Civil**

Argumenta a parte recorrente, em síntese, que a condenação ao pagamento de indenização por danos morais seria indevida, ao argumento de que o caso retrata mero inadimplemento contratual, incapaz de ensejar reparação extrapatrimonial. Afirma que não estariam presentes os requisitos da responsabilidade civil, notadamente a prática de ato ilícito e a ocorrência de dano moral efetivo, razão pela qual defende a reforma do acórdão recorrido.

As alegações, contudo, não podem ser conhecidas. Isso porque o Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, concluiu de forma expressa que a conduta da incorporadora extrapolou o mero descumprimento contratual, porquanto promoveu alteração unilateral do valor do imóvel após a celebração do ajuste, frustrando a legítima expectativa dos adquirentes e violando a confiança depositada na relação contratual. Assentou, ainda, que tal circunstância gerou aborrecimentos que ultrapassam a normalidade das relações negociais, inclusive com a necessidade de ajuizamento da demanda para solução do impasse, caracterizando, assim, dano moral indenizável.

Nesse contexto, a revisão das conclusões adotadas pelo acórdão recorrido, no sentido de afastar a configuração do dano moral e, por conseguinte, a responsabilidade civil da recorrente, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Desse modo, tendo o acórdão recorrido reconhecido, com base nas circunstâncias concretas do caso, a presença dos requisitos ensejadores da responsabilidade civil, não há como conhecer do recurso no ponto, diante do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

### **III - Divergência jurisprudencial**

Por fim, cumpre registrar que, embora o recurso especial tenha sido formalmente interposto também com fundamento na alínea *c* do inciso III do



art. 105 da Constituição Federal, a parte recorrente não desenvolveu, de modo adequado, a fundamentação necessária à demonstração da divergência jurisprudencial, deixando de realizar o indispensável cotejo analítico entre os acórdãos confrontados, com a indicação precisa das circunstâncias fáticas que evidenciariam a similitude entre os casos. Assim, ausente a demonstração técnica da divergência, não há como se conhecer do recurso nesse ponto.

#### **IV - Conclusão**

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 2% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.210.058 / RJ**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0145396-7

Número de Origem:

08122914620238190209 202525102780 8122914620238190209

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

### **Relator**

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**

RECORRENTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

RECORRENTE : NOVA OLINDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : MARCOS MENEZES CAMPOLINA DINIZ - MG115451

RECORRIDO : CARLOS EDUARDO ALVES RIGHETTO

RECORRIDO : JOYCE DOS SANTOS VIANA

ADVOGADO : CARLOS EDUARDO ALVES RIGHETTO (EM CAUSA PRÓPRIA) -  
RJ185890

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

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 15 de junho de 2026