



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2947767 - MS (2025/0192010-4)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **SAO BENTO INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADO : **VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720**
AGRAVADO : **MARCIO SILVIO DOS ANJOS**
ADVOGADO : **WAGNER CAMACHO CAVALCANTE JÚNIOR - MS018052**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por São Bento Incorporadora Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, 'a' e 'c', da CF/1988, em face de acórdão que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e declaração de nulidade de cláusulas, determinou a devolução imediata e única das parcelas pagas, com retenção parcial e distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se houve violação ao art. 1.022 do CPC, diante da alegada omissão e ausência de fundamentação; (ii) estabelecer se a decisão de origem contrariou o art. 32-A, § 1º, II, da Lei 13.786/2018 e o art. 926 do CPC, ao determinar a restituição imediata dos valores; (iii) verificar se o recurso poderia prosseguir com fundamento na divergência jurisprudencial (art. 105, III, c, da CF/1988).

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Tribunal de origem fundamenta adequadamente o acórdão recorrido, enfrentando de forma suficiente todas as questões relevantes, o que afasta a alegada violação ao art. 1.022 do CPC e atrai a aplicação da Súmula 831/STJ.

4. A jurisprudência consolidada do STJ estabelece que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, mesmo antes da Lei 13.786/2018, é devida a restituição imediata e única das parcelas pagas, admitida a retenção de 25% do valor, entendimento consagrado no REsp 1.723.519/SP (Segunda Seção).

5. O acórdão recorrido está em conformidade com esse entendimento, incidindo a Súmula 83/STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando a decisão impugnada segue a orientação dominante do STJ.

6. O recorrente não apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes do STJ que contrariem a decisão agravada, tampouco demonstrou distinção relevante entre os julgados, inviabilizando o afastamento da Súmula 83/STJ e prejudicando o exame da divergência jurisprudencial.

7. O agravo não combate especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida, não superando o óbice processual de admissibilidade.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo em 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 04/11/2025 a 10/11/2025, 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, 11 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2947767 - MS (2025/0192010-4)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **SAO BENTO INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADO : **VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720**
AGRAVADO : **MARCIO SILVIO DOS ANJOS**
ADVOGADO : **WAGNER CAMACHO CAVALCANTE JÚNIOR - MS018052**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por São Bento Incorporadora Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, 'a' e 'c', da CF/1988, em face de acórdão que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e declaração de nulidade de cláusulas, determinou a devolução imediata e única das parcelas pagas, com retenção parcial e distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se houve violação ao art. 1.022 do CPC, diante da alegada omissão e ausência de fundamentação; (ii) estabelecer se a decisão de origem contrariou o art. 32-A, § 1º, II, da Lei 13.786/2018 e o art. 926 do CPC, ao determinar a restituição imediata dos valores; (iii) verificar se o recurso poderia prosseguir com fundamento na divergência jurisprudencial (art. 105, III, c, da CF/1988).

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Tribunal de origem fundamenta adequadamente o acórdão recorrido, enfrentando de forma suficiente todas as questões relevantes, o que afasta a alegada violação ao art. 1.022 do CPC e atrai a aplicação da Súmula 831/STJ.

4. A jurisprudência consolidada do STJ estabelece que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, mesmo antes da Lei 13.786/2018, é devida a restituição imediata e única das parcelas pagas, admitida a retenção de 25% do valor, entendimento consagrado no REsp 1.723.519/SP (Segunda Seção).

5. O acórdão recorrido está em conformidade com esse entendimento, incidindo a Súmula 83/STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando a decisão impugnada segue a orientação dominante do STJ.

6. O recorrente não apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes do STJ que contrariem a decisão agravada, tampouco demonstrou distinção relevante entre os julgados, inviabilizando o afastamento da Súmula 83/STJ e prejudicando o exame da divergência jurisprudencial.

7. O agravo não combate especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida, não superando o óbice processual de admissibilidade.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou (e-STJ, fls. 303).

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 (e-STJ, fls. 287-291):

"Vistos, etc.

Trata-se de Recurso Especial interposto por São Bento Incorporadora Ltda em desfavor de Márcio Sílvio dos Anjos, com fundamento no artigo 105, III, a e c, da Constituição Federal, em que alega violação ao art. 32-A, § 1º, II, da Lei 13.786/18, e arts. 926, 1.022, I e II, do CPC.

Sem contrarrazões (f. 45).

Decide-se.

O objeto do exame de admissibilidade cinge-se na análise das condições e dos pressupostos necessários para posterior apreciação do mérito recursal, o que se faz nos termos dos artigos 1.029 e seguintes do Código de Processo Civil c/c o permissivo constitucional.

À luz das condições de admissão, devem estar preenchidos os requisitos genéricos de admissibilidade relativos à própria existência do poder de recorrer (intrínsecos): (i) cabimento; (ii) legitimidade; (iii) interesse; e os relativos ao exercício do direito de recorrer (extrínsecos): (iv) tempestividade; (v) preparo; (vi) regularidade formal; e (vii) inexistência de fato impeditivo ou extintivo. Ainda, devem-se observar os requisitos específicos de admissibilidade, vale dizer: (i) esgotamento prévio das vias ordinárias; (ii) imprestabilidade para a mera revisão da prova; (iii) prequestionamento (iv) dissídio jurisprudencial, em sendo o caso; e (v) repercussão geral, no extraordinário.

Ao dirimir a controvérsia este Sodalício assim manifestou-se:

APELAÇÃO CÍVEL – RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS – DEVOLUÇÃO IMEDIATA – TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA – RETENÇÃO DE PARCELA DO VALOR PAGO – IPTU DEVIDO ATÉ A DATA DA RESCISÃO – ÔNUS SUCUMBENCIAIS PROPORCIONALMENTE DISTRIBUÍDOS – RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJMS. Apelação Cível n. 0804709-50.2020.8.12.0029, Naviraí, 4ª Câmara Cível, Relator (a): Juiz Wagner Mansur Saad, j: 11/12/2024, p: 12/12/2024) EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL – OMISSÃO – INEXISTÊNCIA – NÍTIDA PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MATÉRIA DEVIDAMENTE APRECIADA NO ACÓRDÃO RECORRIDO – VEDAÇÃO – AUSÊNCIA

DOS VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC – EMBARGOS REJEITADOS. Na hipótese, não se vislumbra o alegado vício, já que as matérias foram devidamente analisadas no acórdão objurgado, tratando-se de mero inconformismo da parte embargante com o resultado desfavorável do julgamento. Embargos rejeitados. (TJMS. Embargos de Declaração Cível n. 0804709-50.2020.8.12.0029, Naviraí, 4ª Câmara Cível, Relator (a): Juiz Wagner Mansur Saad, j: 20/02/2025, p: 21/02/2025)

Quanto à suposta violação do art. 1.022, I e II, do CPC, observa-se que os acórdãos recorridos estão devidamente fundamentados, tendo havido o enfrentamento das questões e argumentos relevantes para a decisão do mérito com a indicação clara e precisa dos elementos de fato e de direito que levaram às conclusões do julgado. Assim sendo, o recurso é também inadmissível, por óbice imposto pela Súmula 831 do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

[...] 2. Inexiste afronta aos arts. 11, 489, § 1.º, IV, 1.022, II, 1.013, § 1º, do CPC/2015, quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. 3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático- probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 4. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela parte recorrente quanto à inexistência de título executivo líquido, certo e exigível demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.955.718/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 15/12/2022) AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRADO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE. 1. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC, porquanto o Tribunal a quo fundamentou de forma clara e suficiente as razões pelas quais o agravo de instrumento não foi conhecido. 2. [...] (AgInt no AREsp n. 2.464.831/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024)

Em relação ao art. 32-A, § 1º, II, da Lei 13.786/18, e art. 926 do CPC, a Câmara decidiu que a devolução do saldo porventura existente em favor do apelado deve ocorrer de forma única e imediata.

Ora, o entendimento perfilhado no acórdão recorrido está em perfeita consonância com a orientação do Tribunal da Cidadania a respeito da matéria, Assim, a pretensão recursal esbarra igualmente na Súmula 83 do STJ, não havendo como dar seguimento ao presente recurso.

Neste norte, os seguintes acórdãos que se traz à colação:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. POSTERIOR A LEI Nº 13.786/18. PERCENTUAL. SÚMULA 83/STJ. ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL. REEXAME DE FATOS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO. 1. "Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "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)" (R Esp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019) . 2. A Segunda Seção do STJ, por ocasião desse julgamento, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos E Ag 1.138.183/PE (Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. 3. O v. Acórdão recorrido está, portanto, de acordo com o entendimento desta Corte Superior, de modo a incidir a Súmula 83/STJ. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no R Esp n. 2.040.692/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não ficou configurada a violação ao arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. 2.

Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "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)" - (R Esp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019). 3. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AR Esp n. 2.151.741/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 20/10/2022)

No concernente à existência de divergência jurisprudencial, o recurso também não está apto à abertura de instância pois a inviabilidade da pretensão deduzida pela alínea a prejudica o prosseguimento do especial interposto com fundamento na alínea c do permissivo constitucional. Veja-se:

[...] 3. Segundo entendimento desta Corte Superior, a existência de óbice processual impedindo o conhecimento de questão suscitada pela alínea a, da previsão constitucional, prejudica a análise da alegada divergência jurisprudencial acerca do mesmo tema. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.370.268/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 19/12/2023; AgInt no REsp n. 2.090.833/RJ, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 14/12/2023. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.578.737/RS, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024) [...] 7. A existência de óbice processual impedindo conhecimento de questão suscitada pela alínea a, da previsão constitucional, prejudica a análise da alegada divergência jurisprudencial acerca do tema. 8. Agravo conhecido, para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AgInt no AREsp n. 2.526.771/MT, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 3/9/2024)

Logo, independentemente do ângulo de análise, o reclamo esbarra em impeditivo, ou seja, não supera todas as exigências em sede de juízo de prelibação.

Ante o exposto, nos termos do art. 1.030, V, do CPC, inadmite-se o presente Recurso Especial interposto por São Bento Incorporadora Ltda.

I. C."

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 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, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. POSTERIOR A LEI Nº 13.786/18. PERCENTUAL. SÚMULA 83/STJ. ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL. REEXAME DE FATOS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. "Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "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 n. 1.723.519/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019) .

2. A Segunda Seção do STJ, por ocasião desse julgamento, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.

3. O v. Acórdão recorrido está, portanto, de acordo com o entendimento desta Corte Superior, de modo a incidir a Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.040.692/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023.)

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 positividade 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 a adequada superação dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

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

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 15% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de

Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.947.767 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0192010-4

Número de Origem:

08047095020208120029

0804709502020812002950002

8047095020208120029

804709502020812002950002

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

AGRAVADO : MARCIO SILVIO DOS ANJOS

ADVOGADO : WAGNER CAMACHO CAVALCANTE JÚNIOR - MS018052

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 10 de novembro de 2025