SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2997503 - SP (2025/0271762-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	ROSANGELA FAVARIN FERREIRA - SP181932
		GABRIELY RODRIGUES DE SOUSA - SP446528
AGRAVANTE	:	IZABEL OLIVEIRA MORAES DOS SANTOS SIMAO
AGRAVANTE	:	JAILTON CANOBAS SIMAO
ADVOGADOS	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
		ANA LAURA MURARI - SP428317
AGRAVADO	:	COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	ROSANGELA FAVARIN FERREIRA - SP181932
		GABRIELY RODRIGUES DE SOUSA - SP446528
AGRAVADO	:	IZABEL OLIVEIRA MORAES DOS SANTOS SIMAO
AGRAVADO	:	JAILTON CANOBAS SIMAO
ADVOGADOS	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
		ANA LAURA MURARI - SP428317

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGPM. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSOS NÃO PROVIDOS.

I. Caso em exame

1. Recursos especiais interpostos por empresa vendedora e por adquirente contra acórdão do TJSP que determinou a devolução integral dos valores pagos em contrato de compra e venda de imóvel, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM.

2. *Fato relevante*. A empresa vendedora alegou que o atraso na entrega do imóvel decorreu de força maior oriunda da pandemia de Covid-19, enquanto o adquirente sustentou publicidade enganosa na entrega do empreendimento. O TJSP reconheceu culpa exclusiva da vendedora pelo inadimplemento contratual.

3. *As decisões anteriores*. O TJSP determinou a devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM, afastando a retenção de valores e a postergação dos juros de mora, além de negar indenização por danos morais ao adquirente.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o atraso na entrega do imóvel pode ser considerado força maior decorrente da pandemia de Covid-19, legitimando a retenção de valores e a postergação dos juros de mora; e (ii) saber

Documento eletrônico VDA52106355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/11/2025 16:31:40
Publicação no DJEN/CNJ de 10/11/2025. Código de Controle do Documento: fd173140-ff1f-4e2a-92db-ecd6368f5df0

se a devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM, está em conformidade com a jurisprudência consolidada.
III. Razões de decidir
5. A jurisprudência do STJ estabelece que, em caso de inadimplemento contratual por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo comissão de corretagem.
6. A reversão da conclusão das instâncias ordinárias de que o atraso na entrega do imóvel não pode ser considerado força maior decorrente da pandemia de Covid-19 importaria em vedado revolvimento de fatos e provas nesta instância especial.
7. A retenção de valores e a postergação dos juros de mora são indevidas, pois o inadimplemento foi exclusivo do vendedor, e a devolução integral respeita os direitos do consumidor.
8. A pactuação do IGPM como índice de correção monetária não encerra ilegalidade ou abusividade, sendo válida para a atualização dos valores a serem devolvidos.
9. A alegação de divergência jurisprudencial no que concerne à publicidade enganosa não foi demonstrada de forma suficiente.
IV. Dispositivo e tese
10. Resultado do Julgamento: Recursos conhecidos e não providos.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52106355 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/11/2025 16:31:40
Publicação no DJEN/CNJ de 10/11/2025. Código de Controle do Documento: fd173140-ff1f-4e2a-92db-ecd6368f5df0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2997503 - SP (2025/0271762-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	ROSANGELA FAVARIN FERREIRA - SP181932
		GABRIELY RODRIGUES DE SOUSA - SP446528
AGRAVANTE	:	IZABEL OLIVEIRA MORAES DOS SANTOS SIMAO
AGRAVANTE	:	JAILTON CANOBAS SIMAO
ADVOGADOS	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
		ANA LAURA MURARI - SP428317
AGRAVADO	:	COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	ROSANGELA FAVARIN FERREIRA - SP181932
		GABRIELY RODRIGUES DE SOUSA - SP446528
AGRAVADO	:	IZABEL OLIVEIRA MORAES DOS SANTOS SIMAO
AGRAVADO	:	JAILTON CANOBAS SIMAO
ADVOGADOS	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
		ANA LAURA MURARI - SP428317

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGPM. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSOS NÃO PROVIDOS.

I. Caso em exame

1. Recursos especiais interpostos por empresa vendedora e por adquirente contra acórdão do TJSP que determinou a devolução integral dos valores pagos em contrato de compra e venda de imóvel, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM.

2. *Fato relevante*. A empresa vendedora alegou que o atraso na entrega do imóvel decorreu de força maior oriunda da pandemia de Covid-19, enquanto o adquirente sustentou publicidade enganosa na entrega do empreendimento. O TJSP reconheceu culpa exclusiva da vendedora pelo inadimplemento contratual.

Documento eletrônico VDA51736368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:52:26
Código de Controle do Documento: dc751236-dfcd-47e0-b9ad-ae2fa8d153f7

3. *As decisões anteriores*. O TJSP determinou a devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM, afastando a retenção de valores e a postergação dos juros de mora, além de negar indenização por danos morais ao adquirente.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o atraso na entrega do imóvel pode ser considerado força maior decorrente da pandemia de Covid-19, legitimando a retenção de valores e a postergação dos juros de mora; e (ii) saber se a devolução integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária pelo IGPM, está em conformidade com a jurisprudência consolidada.

III. Razões de decidir

5. A jurisprudência do STJ estabelece que, em caso de inadimplemento contratual por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo comissão de corretagem.

6. A reversão da conclusão das instâncias ordinárias de que o atraso na entrega do imóvel não pode ser considerado força maior decorrente da pandemia de Covid-19 importaria em vedado revolvimento de fatos e provas nesta instância especial.

7. A retenção de valores e a postergação dos juros de mora são indevidas, pois o inadimplemento foi exclusivo do vendedor, e a devolução integral respeita os direitos do consumidor.

8. A pactuação do IGPM como índice de correção monetária não encerra ilegalidade ou abusividade, sendo válida para a atualização dos valores a serem devolvidos.

9. A alegação de divergência jurisprudencial no que concerne à publicidade enganosa não foi demonstrada de forma suficiente.

IV. Dispositivo e tese

10. Resultado do Julgamento: Recursos conhecidos e não providos.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA51736368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:52:26
Código de Controle do Documento: dc751236-dfcd-47e0-b9ad-ae2fa8d153f7

Trata-se de recursos especiais interpostos por (i) COMERCIAL IBIAÇU DE EMPREENDIMENTOS LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, e por (ii) IZABEL OLIVEIRA MORAES DOS SANTOS SIMÃO, com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, ambos contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do São Paulo (TJ-SP), assim ementado (e-STJ, fl. 375):

> *Apelação Cível. Ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos. Atraso na obra incontroverso. Culpa exclusiva da ré. O setor da construção civil foi considerado serviço essencial pelo governo estadual e federal, conforme se verifica do artigo 3º, § 1º, LIV, do Decreto nº 10.282/2020, bem como do artigo 2º, § 1º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020, não tendo sido objeto de restrições governamentais decorrentes da pandemia da Covid-19. O inadimplemento do contrato por uma parte dá à outra o direito de resolvê-lo, e isso implica retornar às partes ao "status quo ante". Condenação da ré na devolução integral dos valores pagos para aquisição do imóvel, acrescidos de atualização monetária e também de juros legais, a partir da citação. Patente a legitimidade da parte ré na restituição, inclusive, da comissão de corretagem, uma vez que faz parte da cadeia de fornecedores. A inadimplência contratual não gera indenização por danos morais, por si só. Apelo da parte ré parcialmente provido para afastar a indenização a título de danos morais e dado parcial provimento ao recurso da parte autora para adequar a sucumbência nos limites dos pedidos vencidos.*

Nas razões do recurso especial, o recorrente COMERCIAL IBIAÇU aponta violação dos artigos 389, 397, 402 e 475, todos do Código Civil, além de divergência jurisprudencial.

Sustenta sua ausência de culpa pelo atraso na entrega do imóvel, que teria decorrido de força maior oriunda da pandemia pelo Covid 19, motivo pelo qual a rescisão contratual, na verdade, decorreu de opção unilateral dos recorridos, o que lhe legitima a retenção de 25% das quantias pagas, além de caber a postergação do termo inicial dos juros de mora sobre as quantias a serem devolvidas para a data do trânsito em julgado da decisão condenatória.

Afirma ser descabida sua condenação à restituição dos valores pagos pelos recorridos a título de comissão de corretagem, uma vez que "a Recorrente não possui legitimidade para devolver valor que não recebeu em eventual condenação de restituição dos dispêndios a título de despesas de comissões de corretagem deverá ser direcionada exclusivamente a quem recebeu". (e-STJ, fl. 407)

Quanto à correção monetária, afirma que o IGPM, conquanto previsto no contrato para correção das parcelas pagas pelo recorrido, "não pode ser utilizado para a correção monetária de parcelas a devolver, sendo certo que, em casos análogos e idênticos, o índice adotado de correção é a da Tabela Prática do TJSP lastreada na variação mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), o que maior reflete os efeitos da inflação e desvalorização da moeda". (e-STJ, fl. 408)

Por sua vez, nas razões de seu recurso especial, a recorrente IZABEL alega divergência jurisprudencial e sustenta que "a entrega de empreendimento diverso do que fora anunciado previamente caracteriza publicidade enganosa gerando ao recorrente o direito a indenização" (e-STJ, fl. 389)

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 421-437 e 439-446).

Documento eletrônico VDA51736368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:52:26
Código de Controle do Documento: dc751236-dfcd-47e0-b9ad-ae2fa8d153f7

É o relatório.

VOTO

A alegação do recorrente COMERCIAL IBIAÇU de ausência de culpa pelo atraso na entrega do imóvel, atraso que teria decorrido de força maior oriunda da pandemia pelo Covid 19, assim foi rechaçada pelo acórdão recorrido (e-STJ, fl. 377- 379, grifei)

> *O atraso na obra é incontroverso.*
> *A requerida não nega o atraso na obra, apenas alega que o atraso não seu deu por ação ou omissão, e sim em decorrência direta das danosas consequências da pandemia Covid.*
> *[...]*
> *Ainda, como bem pontuado em sentença, a ré argumenta, contudo, que ocorreu desequilíbrio contratual em decorrência da pandemia da Covid-19.*
> *No entanto, o setor da construção civil foi considerado serviço essencial pelo governo estadual e federal, conforme se verifica do artigo 3º, § 1º, LIV, do Decreto nº 10.282/2020, bem como do artigo 2º, § 1º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020,* ***não tendo sido objeto de restrições governamentais decorrentes da pandemia da Covid-19.***
> *O inadimplemento do contrato por uma parte dá à outra o direito de resolvê-lo, e isso implica retornar às partes ao "status quo ante".*
> *No caso de* ***culpa da ré, como no caso dos autos****, esta Câmara entende que deve haver a restituição integral das parcelas pagas, ainda que previsto contratualmente de forma diversa, medida que se impõe quando o inadimplemento não é causado pelo compromissário comprador.*
> *[...]*
> *Ressalto que inaplicável as cláusulas contratuais que tratam da rescisão por inadimplemento do comprador, porque não é o caso.* ***A rescisão do contrato ocorreu por culpa das rés*** *e nesse, a devolução dos valores pagos deve se dar de forma integral, corrigida na forma da sentença.*

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, com o reconhecimento de que o atraso decorreu de força maior oriunda da pandemia, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a **Súmula 7** deste Pretório.

Nesse sentido:

> *CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR EM RAZÃO DA PANDEMIA. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. ALTERAÇÃO DA CONCLUSÃO DO TRIBUNAL A QUO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. ADQUIRENTE DE UNIDADE EM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. AUSÊNCIA DO EXERCÍCIO DE ATIVIDADE PROFISSIONAL. RELAÇÃO CONSUMERISTA CONFIGURADA. INCIDÊNCIA DO CDC. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS N. 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. SIMPLES TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.*
> ***1. A revisão da conclusão do julgado, que não reconheceu a ocorrência de motivo de caso fortuito ou força maior para o atraso na entrega da unidade,***

Documento eletrônico VDA51736368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:52:26
Código de Controle do Documento: dc751236-dfcd-47e0-b9ad-ae2fa8d153f7

mas sim fortuito interno, exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
2. Alterar a conclusão do Tribunal estadual, acolhendo a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.
3. A circunstância de estar em pauta empreendimento hoteleiro não desqualifica o adquirente como consumidor final, ausente que está aquisição pautada em exercício de atividade profissional. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
4. A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea c do permissivo constitucional. Incidência da Súmula n. 284 do STF.
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 2.803.752/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025, grifei.)

Rejeitada a alegação de atraso por força maior e mantida a conclusão das instâncias ordinárias sobre a existência de culpa da recorrente COMERCIAL IBIAÇU, restam prejudicadas suas teses recursais de reconhecimento do direito de retenção de 25% dos valores a serem devolvidos e de postergação da incidência dos juros de mora para o momento do trânsito em julgado da decisão condenatória, uma vez que ambas as teses foram fundamentadas pela recorrente em sua alegada ausência de culpa.

A alegação de descabimento da restituição da comissão de corretagem não encontra amparo na jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual, nos casos em que a construtora /vendedora dá causa à resolução do contrato de compra e venda, e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos.

A conferir:

RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. CULPA. PROMITENTE VENDEDORA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PARCELAS PAGAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. TAXA SATI. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. SÚMULA Nº 568/STJ.
1.
Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.
2. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias no sentido de que a rescisão se deu por culpa da construtora/vendedora sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.
***3. Nos casos em que a construtora/vendedora dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos**, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938. Precedentes.*
3.

Documento eletrônico VDA51736368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:52:26
Código de Controle do Documento: dc751236-dfcd-47e0-b9ad-ae2fa8d153f7

Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.
4. Nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive a taxa Sati, contando-se os juros de mora da citação.
5.
Recursos especiais conhecidos em parte e não providos.
(REsp n. 2.063.131/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025, destaquei.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME
1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de resolução contratual com restituição de valores, determinou a devolução parcial das parcelas pagas, com retenção de 20%, e não reconheceu a devolução da taxa de corretagem.
2. Fato relevante. O contrato de compra e venda de unidade hoteleira não foi cumprido no prazo estipulado, e a ausência do habite-se foi constatada. O Tribunal de origem presumiu o prejuízo do adquirente e determinou a restituição parcial das parcelas pagas.
3. As decisões anteriores. O Tribunal de origem aplicou a Súmula n. 543 do STJ, mas de forma parcial, determinando a devolução de 20% dos valores pagos, sem incluir a taxa de corretagem. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
4. A questão em discussão consiste em saber se, em caso de inadimplemento contratual por parte do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo a taxa de corretagem, conforme a Súmula n. 543 do STJ.
5. A questão também envolve a análise da retenção de 20% dos valores pagos, considerando a alegação de inadimplemento exclusivo do vendedor e a aplicação das normas de proteção ao consumidor. III. RAZÕES DE DECIDIR
6. A jurisprudência do STJ estabelece que, em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem.
7. A retenção de 20% dos valores pagos é indevida, pois o inadimplemento foi exclusivo do vendedor, e a devolução integral respeita os direitos do consumidor.
8. A decisão do Tribunal de origem não está em conformidade com a jurisprudência consolidada do STJ, que prevê a restituição integral dos valores pagos em casos de inadimplemento do vendedor. IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Recurso provido para determinar a devolução integral dos valores pagos, incluindo a taxa de corretagem.
*Tese de julgamento: **"1. Em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à devolução integral das parcelas pagas, incluindo a comissão de corretagem.** 2. A retenção de valores pagos é indevida quando o inadimplemento é exclusivo do vendedor, respeitando os direitos do consumidor".*
Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, art. 1.022; Código Civil, arts. 405 e 475; Código de Defesa do Consumidor, arts. 35, III, e 51, IV.
Jurisprudência relevante citada: AgInt no AREsp n. 2.128.645/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.119.524/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023.
(REsp n. 1.881.778/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025, grifei.)

Documento eletrônico VDA51736368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:52:26
Código de Controle do Documento: dc751236-dfcd-47e0-b9ad-ae2fa8d153f7

Nos termos da jurisprudência desta Corte, inclusive acima relembrada, a restituição dos valores deve ser integral, o que impõe se empregue o mesmo indexador que a vendedora aplicou na cobrança das parcelas pagas pela compradora.

E a pactuação que fora feita do IGPM como indexador não encerra ilegalidade ou abusividade, consoante a seguir se exemplifica:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. IGP-M. POSSIBILIDADE.*
> *1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que* ***a pactuação do IGPM como índice de correção monetária não encerra ilegalidade ou abusividade.*** *Precedentes.*
> *3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar provimento.*
> *(AREsp n. 2.730.810/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025, grifei.)*

Quanto ao recurso de IZABEL, tem-se que não merece prosperar pela alínea "c" do permissivo constitucional em razão do descumprimento do disposto nos artigos 1.029, § 1º, do 2015 e 255, § 1º, do RISTJ.

Com efeito, para a caracterização da sugerida divergência jurisprudencial, não basta a simples transcrição de ementas, devendo ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, sob pena de não serem atendidos, como na hipótese, os requisitos previstos nos mencionados dispositivos.

A propósito:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PARTICULARIZAÇÃO DO DISPOSITIVO A QUE O ACÓRDÃO TERIA DADO INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. DEFICIÊNCIA RECURSAL. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E OS PARADIGMAS COLACIONADOS. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.*
> *1. A ausência de indicação dos dispositivos em torno dos quais teria havido interpretação divergente, por outros tribunais, não autoriza o conhecimento do recurso especial quando interposto com base na alínea "c" do permissivo constitucional. Incidência da Súmula 284/STF. Precedentes.*
> ***2. Para a análise da admissibilidade do especial sob a alegação de dissídio jurisprudencial, é imprescindível a realização do cotejo analítico, isto é, a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, nos quais teria sido aplicada de forma divergente a lei federal, de acordo com o art. 1.029, § 1º, do CPC/15 e art. 255, § 2º, do RISTJ.***
> *3. Agravo interno não provido."*
> *(AgInt no AREsp 1237115/SP, Rel.* ***Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO****, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2018, DJe 05/10/2018, g.n.)*

Ante o exposto, **conheço dos agravos para negar provimento aos recursos especiais.**

É como voto.

Documento eletrônico VDA51736368 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:52:26
Código de Controle do Documento: dc751236-dfcd-47e0-b9ad-ae2fa8d153f7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.997.503 / SP

Número Registro: 2025/0271762-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10085885820238260297

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: ROSANGELA FAVARIN FERREIRA - SP181932
	GABRIELY RODRIGUES DE SOUSA - SP446528
AGRAVANTE	: IZABEL OLIVEIRA MORAES DOS SANTOS SIMAO
AGRAVANTE	: JAILTON CANOBAS SIMAO
ADVOGADOS	: RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
	ANA LAURA MURARI - SP428317
AGRAVADO	: COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: ROSANGELA FAVARIN FERREIRA - SP181932
	GABRIELY RODRIGUES DE SOUSA - SP446528
AGRAVADO	: IZABEL OLIVEIRA MORAES DOS SANTOS SIMAO
AGRAVADO	: JAILTON CANOBAS SIMAO
ADVOGADOS	: RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
	ANA LAURA MURARI - SP428317

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

Documento eletrônico VDA52002397 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 00:47:27
Código de Controle do Documento: 67d3029d-6515-499c-86e0-caa6fb95e03f

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 03 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52002397 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 00:47:27
Código de Controle do Documento: 67d3029d-6515-499c-86e0-caa6fb95e03f