# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## RECURSO ESPECIAL Nº 2227594 - SP (2025/0295317-9)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| RECORRENTE | : | GABRIELA VITORIA DE PAULA GARCIA |
| ADVOGADOS | : | WELLINGTON SOARES - SP381369 |
| | | ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403 |
| RECORRIDO | : | SETPAR SETSUL II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059 |
| | | LEONARDO HENRIQUE CORTAZZO - SP326260 |
| | | WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927 |
| | | MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964 |
| | | CRISTIANE YUMI ONO - DF066722 |
| | | CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113 |

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO POR INICIATIVA DA COMPRADORA. AUSÊNCIA DE CULPA DA VENDEDORA. RETENÇÃO DO SINAL/ARRAS. NATUREZA PENITENCIAL RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL E REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ALEGAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA E REDUÇÃO EQUITATIVA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PREMISSAS NÃO FIXADAS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULAS 7/STJ E 282 E 356/STF. ENCARGOS MORATÓRIOS INCIDENTES SOBRE PARCELAS PAGAS EM ATRASO. NÃO INTEGRAÇÃO AO PREÇO DO IMÓVEL. ART. 92 DO CÓDIGO CIVIL. VIOLAÇÃO NÃO CONFIGURADA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO SUFICIENTE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA RÉ RECONHECIDA NA ORIGEM. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. TEMA 1.076/STJ. FUNDAMENTO DISSOCIADO. SÚMULA 284/STF. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem assentou que a resilição contratual decorreu de iniciativa da compradora, sem culpa da vendedora, e que as arras possuíam natureza penitencial, diante da disciplina contratual apresentada pela própria autora e da previsão de devolução do sinal apenas em hipótese não configurada nos autos.

2. A revisão da conclusão quanto à natureza das arras, à validade da retenção e à alegada abusividade da cláusula exige interpretação contratual e reexame do conjunto fático-probatório, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

**Documento eletrônico VDA60047515 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:16**
**Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 3bb5f1d3-ee1b-49fb-aea1-ad45f6f9500b**

3. A alegação de violação ao art. 413 do Código Civil e ao art. 4º do Código de Defesa do Consumidor, fundada em onerosidade excessiva e necessidade de redução equitativa da cláusula penal, também encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.
4. A tese de enriquecimento sem causa depende de premissas não fixadas pelo acórdão recorrido, como revenda futura do imóvel, valorização de mercado e acréscimo patrimonial da vendedora, além de não ter sido especificamente enfrentada na origem, incidindo as Súmulas 7/STJ e 282 e 356/STF.
5. Não viola o art. 92 do Código Civil o acórdão que afasta a restituição de encargos moratórios incidentes sobre parcelas pagas em atraso, quando assentado que tais encargos não integraram o preço devido pela aquisição do imóvel.
6. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada de forma suficiente, por ausência de cotejo analítico apto a evidenciar similitude fática e jurídica entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados.
7. A alteração da conclusão do acórdão recorrido quanto ao decaimento mínimo da ré demanda reexame da proporção da sucumbência e do proveito obtido pelas partes, providência vedada pela Súmula 7/STJ.
8. A invocação do Tema 1.076/STJ mostra-se dissociada do fundamento do acórdão recorrido, que não decidiu a controvérsia por arbitramento equitativo dos honorários, mas pelo reconhecimento do decaimento mínimo da ré, incidindo a Súmula 284/STF.
9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

## 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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

**Documento eletrônico VDA60047515 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:16**
**Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 3bb5f1d3-ee1b-49fb-aea1-ad45f6f9500b**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## RECURSO ESPECIAL Nº 2227594 - SP (2025/0295317-9)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| RECORRENTE | : | GABRIELA VITORIA DE PAULA GARCIA |
| ADVOGADOS | : | WELLINGTON SOARES - SP381369 |
| | | ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403 |
| RECORRIDO | : | SETPAR SETSUL II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059 |
| | | LEONARDO HENRIQUE CORTAZZO - SP326260 |
| | | WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927 |
| | | MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964 |
| | | CRISTIANE YUMI ONO - DF066722 |
| | | CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113 |

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO POR INICIATIVA DA COMPRADORA. AUSÊNCIA DE CULPA DA VENDEDORA. RETENÇÃO DO SINAL/ARRAS. NATUREZA PENITENCIAL RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL E REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ALEGAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA E REDUÇÃO EQUITATIVA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PREMISSAS NÃO FIXADAS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULAS 7/STJ E 282 E 356/STF. ENCARGOS MORATÓRIOS INCIDENTES SOBRE PARCELAS PAGAS EM ATRASO. NÃO INTEGRAÇÃO AO PREÇO DO IMÓVEL. ART. 92 DO CÓDIGO CIVIL. VIOLAÇÃO NÃO CONFIGURADA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO SUFICIENTE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA RÉ RECONHECIDA NA ORIGEM. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. TEMA 1.076/STJ. FUNDAMENTO DISSOCIADO. SÚMULA 284/STF. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem assentou que a resilição contratual decorreu de iniciativa da compradora, sem culpa da vendedora, e que as arras possuíam natureza penitencial, diante da disciplina contratual apresentada pela própria autora e da previsão de devolução do sinal apenas em hipótese não configurada nos autos.

2. A revisão da conclusão quanto à natureza das arras, à validade da retenção e à alegada abusividade da cláusula exige interpretação contratual e reexame do conjunto fático-probatório, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Documento eletrônico VDA59725495 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:31
Código de Controle do Documento: 01ce91fa-1470-4a17-b6ca-24678933bc00

3. A alegação de violação ao art. 413 do Código Civil e ao art. 4º do Código de Defesa do Consumidor, fundada em onerosidade excessiva e necessidade de redução equitativa da cláusula penal, também encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.
4. A tese de enriquecimento sem causa depende de premissas não fixadas pelo acórdão recorrido, como revenda futura do imóvel, valorização de mercado e acréscimo patrimonial da vendedora, além de não ter sido especificamente enfrentada na origem, incidindo as Súmulas 7/STJ e 282 e 356/STF.
5. Não viola o art. 92 do Código Civil o acórdão que afasta a restituição de encargos moratórios incidentes sobre parcelas pagas em atraso, quando assentado que tais encargos não integraram o preço devido pela aquisição do imóvel.
6. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada de forma suficiente, por ausência de cotejo analítico apto a evidenciar similitude fática e jurídica entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados.
7. A alteração da conclusão do acórdão recorrido quanto ao decaimento mínimo da ré demanda reexame da proporção da sucumbência e do proveito obtido pelas partes, providência vedada pela Súmula 7/STJ.
8. A invocação do Tema 1.076/STJ mostra-se dissociada do fundamento do acórdão recorrido, que não decidiu a controvérsia por arbitramento equitativo dos honorários, mas pelo reconhecimento do decaimento mínimo da ré, incidindo a Súmula 284/STF.
9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Gabriela Vitoria de Paula Garcia contra acórdão assim ementado (fls. 397-401):

> Compromisso de compra e venda de imóvel. Rescisão a pedido da compradora, sem culpa da vendedora. Inocorrência de abusividade da disposição que previa perda do valor pago a título de sinal, já que se cuidava de arras de natureza penitencial. Descabimento da devolução dos encargos moratórios aplicados às prestações pagas em atraso, já que não se integraram ao preço devido pelo bem. Demandada que não se opôs à rescisão, nem à devolução parcial de valores. Decaimento mínimo da ré configurado. Recurso não provido.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido violou os arts. 51, II e IV, § 1º, III, 53, 4 e 47 do Código de Defesa do Consumidor, e os arts. 413, 884 e 92 do Código Civil, além do art. 535 do Código de Processo Civil/1973.

Sustenta negativa de prestação jurisdicional por afronta ao art. 535 do Código de Processo Civil/1973. Afirma omissão sobre questões essenciais relativas aos custos efetivos das partes e ao parâmetro de retenção, requerendo anulação para enfrentamento completo. Indica julgamento sem análise adequada das teses de abusividade e enriquecimento sem causa.

Defende nulidade por violação dos arts. 51, II e IV, § 1º, III, e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Alega combinação de retenção de 25% sobre valores pagos,

**Documento eletrônico VDA59725495 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:31**
**Código de Controle do Documento: 01ce91fa-1470-4a17-b6ca-24678933bc00**

perda do sinal e retenção de encargos moratórios. Aponta perdimento total e desequilíbrio em contrato de consumo de lote, vedado pelo diploma consumerista.

Argumenta ofensa dos arts. 4 e 47 do Código de Defesa do Consumidor e 413 do Código Civil. Sustenta interpretação pró-consumidor e redução equitativa da cláusula penal para evitar onerosidade excessiva. Invoca precedentes e a Súmula 543/STJ para restituição parcial quando a compradora dá causa ao desfazimento.

Afirma violação do art. 92 do Código Civil, ao defender que encargos moratórios, como acessórios, seguem a sorte do principal e não podem ser retidos isoladamente. Alega incompatibilidade da retenção de encargos com a devolução do preço na resolução por iniciativa da adquirente, em contratos de aquisição de lote.

Alega afronta do art. 884 do Código Civil. Sustenta enriquecimento sem causa da vendedora com retenção ampla e retomada do lote para revenda a preço atualizado. Afirma ausência de justa causa correspondente ao empobrecimento da compradora. Aponta parâmetro de retenção de 25% dos valores pagos como limite adequado.

Capitula também pela alínea “c”. Indica divergência com julgados de TJMS, TJSC, TJPR, TJPE, TJDFT, TJGO e TJRS quanto à limitação da cláusula penal e ao parâmetro de retenção, em contratos de lote ou imóveis. Defende aplicação do Código de Defesa do Consumidor e do art. 413 do Código Civil para limitar retenções ao patamar de 25% dos valores pagos.

Nas contrarrazões de fls. 675-682, a Setpar Setsul II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. suscita óbice da Súmula 7/STJ para impedir reexame de provas. Defende aplicabilidade da Lei 13.786/2018 ao contrato celebrado em 20/11/2022, com incidência do art. 32-A da Lei 6.766/1979. Sustenta possibilidade de descontar cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato, arras, encargos moratórios e débitos tributários e associativos, e comissão de corretagem integrada ao preço. Afirma prevalência da norma especial e pede manutenção integral do acórdão. Requer não conhecimento, ou, se conhecido, não provimento.

É o relatório.

## VOTO

Originariamente, a autora ajuizou ação de resilição contratual, com pedido de tutela de urgência, em face de contrato de compra e venda de lote firmado em 20/11/2022, invocando relação de consumo. Alegou onerosidade excessiva no distrato, abusividade de cláusulas, perda do sinal e taxa de fruição, e pediu devolução das parcelas com retenção limitada a 25% (fls. 1-24 e 313-320).

A sentença julgou parcialmente procedente. Rescindiu o contrato. Determinou devolução em até 12 parcelas, com correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado. Autorizou retenção de 25% sobre valores pagos, das arras de R$ 6.295,00, dos encargos moratórios e de débitos tributários e

**Documento eletrônico VDA59725495 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:31**
**Código de Controle do Documento: 01ce91fa-1470-4a17-b6ca-24678933bc00**

associativos. Reconheceu sucumbência mínima da ré e fixou honorários em R$ 1.000,00 (fls. 313-320).

O Tribunal de origem manteve a sentença quanto à perda do sinal por arras de natureza penitencial e à não devolução de encargos moratórios, por não integrarem o preço. Reconheceu decaimento mínimo da ré e majorou honorários para R$ 1.500,00. Negou provimento à apelação (fls. 396-401).

O recurso não merece conhecimento em sua maior extensão.

Inicialmente, não se conhece da alegação de negativa de prestação jurisdicional. A recorrente invocou afronta ao art. 535 do Código de Processo Civil/1973, embora o acórdão recorrido tenha sido proferido sob a vigência do Código de Processo Civil de 2015.

Além disso, a própria parte recorrente afirmou, nas razões do especial, que a matéria não foi prequestionada por meio de embargos de declaração. Nesse contexto, a alegação de omissão não se mostra apta a inaugurar o exame da nulidade do acórdão recorrido, pois não houve provocação específica do Tribunal de origem pela via integrativa adequada, o que atrai, no ponto, a incidência das Súmulas 284/STF, 282/STF e 356/STF.

No que se refere à retenção do valor pago a título de sinal/arras, o acórdão recorrido assentou que a resilição decorreu de iniciativa da compradora, sem culpa da vendedora; que havia previsão contratual de devolução do sinal apenas na hipótese de não obtenção de financiamento; que tal hipótese não foi reconhecida; que a autora apresentou os instrumentos contratuais com a petição inicial e não negou que o negócio tivesse sido celebrado sob tal disciplina; que o contrato informava assinatura digital; e que as arras tinham natureza penitencial.

Diante dessas premissas, a pretensão recursal de reconhecer que as arras seriam confirmatórias ou integrantes do preço do imóvel, e não penitenciais, demandaria reinterpretação do contrato e das circunstâncias da contratação, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 5/STJ.

Além disso, a tese de que a retenção conduziria à perda total dos valores pagos ou à existência de saldo residual pressupõe reexame dos valores pagos, dos critérios de cálculo e dos efeitos econômicos da rescisão, o que atrai a Súmula 7/STJ.

O mesmo óbice incide sobre a alegação de violação ao art. 413 do Código Civil e ao art. 4º do Código de Defesa do Consumidor.

A recorrente busca demonstrar que a cláusula penal seria excessiva e incompatível com a boa-fé objetiva. Todavia, a revisão da conclusão do Tribunal de origem exigiria nova análise da avença, da natureza da verba retida, dos valores envolvidos e da proporcionalidade da retenção em face das circunstâncias concretas do negócio, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Também não comporta conhecimento a tese fundada no art. 884 do Código Civil e no art. 47 do Código de Defesa do Consumidor.

**Documento eletrônico VDA59725495 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:31**
**Código de Controle do Documento: 01ce91fa-1470-4a17-b6ca-24678933bc00**

O acórdão recorrido não fixou premissas sobre revenda futura do imóvel, valorização de mercado, pagamento de impostos urbanos, entrega do terreno livre de ônus, existência de entulhos ou efetivo enriquecimento patrimonial da recorrida.

A análise da configuração de enriquecimento sem causa, tal como formulada pela recorrente, dependeria de fatos não estabelecidos no acórdão recorrido, atraindo a Súmula 7/STJ.

Ademais, os dispositivos invocados sob esse enfoque não foram especificamente enfrentados pelo Tribunal de origem, e não houve oposição de embargos de declaração para provocar manifestação a respeito, o que atrai, no ponto, as Súmulas 282 e 356/STF.

Quanto à alegação de divergência jurisprudencial, melhor sorte não assiste à recorrente. A demonstração do dissídio exige cotejo analítico apto a evidenciar a similitude fática e jurídica entre o acórdão recorrido e os julgados paradigmas.

No caso, a recorrente limitou-se a apresentar quadros comparativos e resumos de julgados de outros tribunais, sem demonstrar, de modo suficiente, identidade entre as circunstâncias contratuais, a natureza das arras, os valores pagos, a redação das cláusulas e a moldura fática considerada em cada caso. Além disso, parte dos paradigmas indicados decorre de Turmas Recursais, não se prestando à comprovação do dissídio para fins de recurso especial.

Ainda que superado esse ponto, a divergência indicada está fundada na mesma premissa que sustenta a tese de violação de lei federal, isto é, na revisão da natureza das arras, da extensão das retenções contratuais e do impacto econômico do desfazimento do contrato. Como tais aspectos dependem da interpretação do ajuste e do reexame da moldura fática, a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ também impede o conhecimento do recurso pela alínea “c”.

De todo modo, a divergência fica prejudicada pela incidência das Súmulas 5 e 7/STJ sobre o núcleo da controvérsia.

A tese relativa aos encargos moratórios, por sua vez, pode ser examinada no limite da premissa fixada pelo Tribunal de origem.

Com efeito, o acórdão recorrido assentou que os encargos moratórios incidiram sobre prestações pagas em atraso pela autora e que não se integraram ao preço devido pela aquisição do imóvel.

A partir dessa moldura, não se verifica violação ao art. 92 do Código Civil. Os encargos moratórios constituem consequência do inadimplemento temporal da obrigação de pagar, remunerando o atraso no cumprimento da prestação, e não parcela do preço do bem.

Assim, reconhecido pelo Tribunal de origem que tais encargos não compuseram o preço da aquisição, não há fundamento para determinar sua restituição sob o argumento de que seguiriam a sorte do principal devolvido.

**Documento eletrônico VDA59725495 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:31**
**Código de Controle do Documento: 01ce91fa-1470-4a17-b6ca-24678933bc00**

Quanto aos honorários advocatícios, o recurso também não merece conhecimento.

O Tribunal de origem concluiu que a autora foi vencedora quanto à rescisão do contrato com retenção limitada e sem taxa de fruição, mas vencida quanto à devolução das arras e dos encargos moratórios. Assentou, ainda, que a ré não se opôs à rescisão nem à devolução parcial de valores. Com base nessas premissas, reconheceu o decaimento mínimo da ré.

A modificação dessa conclusão exigiria reexame do resultado prático da demanda e da proporção da sucumbência, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Além disso, a invocação do Tema 1.076/STJ não impugna adequadamente o fundamento adotado pelo acórdão recorrido. A Corte local não decidiu a questão com base em arbitramento equitativo de honorários em causa de valor elevado, mas sim com fundamento no art. 86, parágrafo único, do CPC, por reconhecer o decaimento mínimo da ré. A argumentação, nesse ponto, mostra-se dissociada da razão de decidir do acórdão, incidindo a Súmula 284/STF.

Fica prejudicado o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial, diante do presente julgamento.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial apenas quanto à tese relativa à devolução dos encargos moratórios e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA59725495 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:31**
**Código de Controle do Documento: 01ce91fa-1470-4a17-b6ca-24678933bc00**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**REsp 2.227.594 / SP**

Número Registro: 2025/0295317-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10302285620238260576

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

**Relator**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| RECORRENTE | : GABRIELA VITORIA DE PAULA GARCIA |
| ADVOGADOS | : WELLINGTON SOARES - SP381369 |
| | ÉVELYN PÓVOA DOS SANTOS FLÔRES - SP470403 |
| RECORRIDO | : SETPAR SETSUL II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964 |
| | EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059 |
| | WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927 |
| | LEONARDO HENRIQUE CORTAZZO - SP326260 |
| | CRISTIANE YUMI ONO - DF066722 |
| | CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113 |
| ASSUNTO | : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA |

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

**Documento eletrônico VDA60023347 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:54:27**
**Código de Controle do Documento: 77c085b0-e258-46c2-a28f-bee3b9b4b5aa**

Brasília, 14 de setembro de 2026

**Documento eletrônico VDA60023347 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:54:27**
**Código de Controle do Documento: 77c085b0-e258-46c2-a28f-bee3b9b4b5aa**