



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3012109 - GO
(2025/0299037-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : INOVAR EUROPA SPE LTDA
ADVOGADOS : ARTHUR EDMUNDO DE SOUZA RIOS JUNIOR - GO024350
TATIANE MARQUES DA SILVA CARVALHAES - GO034038
MARCUS FELIPE BEZERRA MACEDO - GO062022
AGRAVADO : IVONE LILIA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : TIAGO RIBEIRO DA SILVA - GO031727

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. Considera-se deficiente a fundamentação de recurso especial que alega violação do art. 1.022 do CPC e não demonstra, clara e objetivamente, qual ponto omissso, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido não foi sanado no julgamento dos embargos de declaração. Incidência da Súmula n. 284/STF.

4. *"A Lei 13.786/2018 não se aplica a contratos celebrados antes de sua vigência, em respeito ao princípio da irretroatividade das leis (art. 5º, XXXVI, da CF/1988). As arras foram corretamente classificadas como confirmatórias, não sendo passíveis de retenção autônoma, conforme*

jurisprudência consolidada do STJ." (REsp n. 2.104.633/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)

5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

III. Dispositivo

6. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, negar provimento ao agravo em recurso especial.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3012109 - GO
(2025/0299037-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : INOVAR EUROPA SPE LTDA
ADVOGADOS : ARTHUR EDMUNDO DE SOUZA RIOS JUNIOR - GO024350
TATIANE MARQUES DA SILVA CARVALHAES - GO034038
MARCUS FELIPE BEZERRA MACEDO - GO062022
AGRAVADO : IVONE LILIA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : TIAGO RIBEIRO DA SILVA - GO031727

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRADO INTERNO PROVIDO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agrado interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. Considera-se deficiente a fundamentação de recurso especial que alega violação do art. 1.022 do CPC e não demonstra, clara e objetivamente, qual ponto omissivo, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido não foi sanado no julgamento dos embargos de declaração. Incidência da Súmula n. 284/STF.

4. *"A Lei 13.786/2018 não se aplica a contratos celebrados antes de sua vigência, em respeito ao princípio da irretroatividade das leis (art. 5º, XXXVI, da CF/1988). As arras foram corretamente classificadas como confirmatórias, não sendo passíveis de retenção autônoma, conforme*

jurisprudência consolidada do STJ." (REsp n. 2.104.633/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)

5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

III. Dispositivo

6. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, negar provimento ao agravo em recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial (fls. 536-537).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 551-553).

Em suas razões (fls. 557-562), a parte agravante alega que houve impugnação adequada e completa aos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Ao final, pede a reconsideração da decisão ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada não apresentou impugnação (fl. 566).

É o relatório.

VOTO

Assiste razão à parte recorrente, eis que, impugnados os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, não há falar na incidência da Súmula n. 182 do STJ, motivo pelo qual reconsidero a decisão da Presidência e passo a novo exame do agravo em recurso especial.

O acórdão recorrido está assim ementado (fls. 367-368):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INAPLICABILIDADE DA LEI 13.786/2018. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SINAL/ARRAS. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AUSÊNCIA DE FATOS E/OU ARGUMENTOS NOVOS. DECISÃO MANTIDA.

I. CASO EM EXAME

Agravo interno interposto de decisão monocrática que negou provimento ao apelo manejado pela sociedade empresária contra a sentença proferida nos autos da ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Aferir o acerto ou desacerto do pronunciamento unipessoal que desproveu o recurso de apelação interposto pela sociedade empresária, notadamente, no

que se refere à retenção das parcelas pagas pela consumidora e aos ônus sucumbenciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. Nos termos do artigo 1.021 do CPC/2015, caberá agravo interno contra as decisões proferidas pelo relator, o qual será julgado pelo órgão colegiado competente quando não houver juízo de retratação.

2. Quanto ao percentual de retenção, pela vendedora, o STJ admite a flutuação entre 10% e 25% dos valores pagos, conforme as circunstâncias de cada caso, não sendo motivo suficiente, para elevação ao patamar máximo, o simples fato de a compradora ter dado causa à rescisão do contrato (por culpa ou a requerimento), sobretudo, quando não evidenciada a existência de particulares e de prejuízos à alienante.

3. No que tange à quantia adimplida a título de sinal/entrada, adota-se a orientação de que o pagamento se caracteriza como arras confirmatórias, as quais possuem a natureza de garantia em contratos de compra e venda de imóveis e representam o início do pagamento, não podendo ser retidas na hipótese de rescisão do contrato por culpa do promitente comprador, uma vez que não são uma prefixação de perdas, como ocorre com as arras penitenciais.

4. Tendo decaído minimamente a autora em relação aos pedidos, impositiva a condenação da parte adversa ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios (CPC/2015, art. 86, parágrafo único).

5. A inexistência de argumentos novos ou relevantes que justifiquem a reconsideração da conclusão lançada no pronunciamento unipessoal recorrido justifica o desprovimento do agravo interno.

IV. TESE

O agravo interno interposto sem a apresentação de fatos novos ou argumentos relevantes deve ser desprovido.

V. DISPOSITIVO

Agravo interno conhecido e desprovido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 385-393).

Nas razões do recurso especial (fls. 398-418), fundamentado no art. 105, III, “a”, da CF, a parte recorrente apontou ofensa aos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, alegando a negativa de prestação jurisdicional, ao fundamento de que *“os atos judiciais em debate se encontram viciados por ausência de fundamentação e/ou fundamentação deficiente, pois o roteiro utilizado pelos Desembargadores se presta a justificar qualquer decisão”* (fl. 405),

(ii) art. 67-A da Lei n. 13.786/2018, defendendo que, em se tratando de obrigação continuativa, aplica-se à espécie a nova Lei do Distrato, agora vigente, bem assim que é devida a retenção de 25% (vinte e cinco) por cento dos valores pagos pela parte recorrida,

(iii) arts. 418 e 419 do CC, sustentando a possibilidade de retenção das arras, conforme a previsão contratual,

(iv) art. 86, *caput*, do CPC, argumentando que a sucumbência da recorrida não foi mínima, eis que não acolhidos os pedidos de retenção de 10% (dez por cento) do montante pago pelo promitente comprador, bem como de incidência dos juros moratórios desde o desembolso e

(v) arts. 489, § 1º, 1.022 e 1.026, § 2º, do CPC, asseverando a ausência de intuito protelatório nos embargos de declaração opostos em segundo grau.

O recurso especial não foi admitido em virtude de ausência de violação de dispositivo legal e por aplicação dos óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ (fls. 447-452).

No agravo (fls. 457-464), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta não apresentada (fl. 530).

Examino as alegações.

No que se refere à ofensa ao art. 1.022 do CPC, a parte recorrente se ateve a formular alegação genérica de violação desse dispositivo, sem demonstrar de forma específica em que consistiu o vício cometido pelo Tribunal de origem.

Assim, diante da fundamentação recursal deficiente, que impede a exata compreensão da controvérsia, incide a Súmula n. 284/STF.

Noutro giro, sobre a aplicação da Lei n. 13.786/2018, a Corte local assim se manifestou (fl. 364):

No caso em testilha, rememorando o pronunciamento unipessoal recorrido (mov. 60), infere-se que foram tecidas considerações claras e suficientes em relação à matéria controvertida, em harmonia com a legislação de regência e a melhor jurisprudência, tanto a superior quanto a regional.

Destacou-se, na ocasião, que não são aplicáveis à espécie as inovações trazidas pela lei 13.786/2018, que disciplinou a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento do solo urbano, porquanto posterior à celebração da avença, datada de 31/07/2017.

A respeito da retenção das arras, concluiu (fl. 364):

No que tange aos valores pagos a título de sinal/arras, foi ressaltado que se caracterizam como arras confirmatórias, não podendo ser retidas na hipótese de rescisão do contrato por culpa do promitente comprador, uma vez que não são uma prefixação de perdas, como ocorre com as arras penitenciais.

Nesses termos, tendo o Tribunal *a quo* declarado a irretroatividade da Lei n. 13.786/2018, bem como a impossibilidade de retenção autônoma e integral das arras confirmatórias, orientou-se no mesmo sentido da jurisprudência do STJ, de que *"a Lei 13.786/2018 ('Lei do Distrato') é inaplicável aos contratos celebrados*

anteriormente à sua vigência" (AREsp n. 2.966.412/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)

Ainda, "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp n. 1.197.860/SC, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017) .

A propósito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

[...]

4. A Lei 13.786/2018 não se aplica a contratos celebrados antes de sua vigência, em respeito ao princípio da irretroatividade das leis (art. 5º, XXXVI, da CF/1988).

5. As arras foram corretamente classificadas como confirmatórias, não sendo passíveis de retenção autônoma, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

(REsp n. 2.104.633/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. RESILIÇÃO POR PARTE DO PROMITENTE COMPRADOR. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte assinala, "o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados" (AgInt no AREsp 1.273.751/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe de 1º/08/2018).

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.395.294/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/9/2019, DJe 25/10/2019.)

Assim, em referência às alegadas violações dos arts. 67-A da Lei n. 13.786/2018 e 418 e 419 do CC, incide a Súmula n. 83/STJ.

No que diz respeito ao percentual de retenção dos valores pagos pela parte recorrida, a Corte local entendeu que as circunstâncias do caso concreto, verificadas à época do julgamento, autorizavam que a recorrente retivesse 20% (vinte por cento) dos valores pagos. Confira-se o seguinte trecho (fl. 364):

Quanto ao percentual de retenção dos valores pagos pela consumidora desistente, consignou-se que o Superior Tribunal de Justiça admite a flutuação entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias de cada caso, não sendo motivo suficiente, para elevação ao patamar máximo, o simples fato de a compradora ter dado causa à rescisão do contrato (por culpa ou a requerimento).

Pontou-se, ainda, que a empresa vendedora não evidenciou a existência de particularidades que justifiquem a elevação do percentual fixado na sentença, qual seja, 20% (vinte por cento), o qual se mostra suficiente para permitir a justa e devida indenização pelas despesas decorrentes do rompimento unilateral do contrato, até porque a vendedora ficará com o imóvel, podendo renegociá-lo.

Dissentir de tal entendimento, a fim de considerar que o montante dos encargos rescisórios seriam desarrazoados, exigiria nova interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

De igual modo, para alterar o entendimento do acórdão recorrido, a fim de averiguar o quanto as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, seria imprescindível reavaliar elementos fáticos e probatórios. Com efeito, uma vez mais, incide a Súmula n. 7/STJ. Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO DEMANDANTE.

1. De acordo com a jurisprudência reiterada desta Corte, a aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor e/ou vencido e a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes, demanda o revolvimento de matéria fática, impossível na presente via, conforme dispõe a Súmula 7 do STJ.

[...]

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.039.754/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 17/8/2023.)

Finalmente, no que diz respeito à imposição de multa ante o caráter protelatório dos embargos de declaração, o TJGO assim se manifestou (fl. 392):

Por fim, evidenciada a intenção da embargante de, tão somente, reiterar argumentos já analisados, com o fito de amoldar a decisão aos seus próprios interesses, o que constitui caráter manifestamente protelatório, impositiva a sua condenação ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa, à luz do art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil, condicionada a interposição de qualquer outro recurso ao depósito da respectiva quantia.

Rever a conclusão do acórdão, quanto à dedução de pretensão manifestamente infundada e com caráter protelatório, demandaria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

A propósito, *"a Súmula n. 7 STJ impede o afastamento da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC quando a caracterização de embargos protelatórios decorre de elementos fáticos apreciados pela Corte local"*. (AREsp n. 2.485.025/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 22/12/2025) .

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte (fls. 536-537) e, em novo exame, CONHEÇO do agravo em recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Mantida a majoração dos honorários aplicada pela decisão agravada.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.012.109 / GO

Número Registro: 2025/0299037-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

565633296 56563329620228090051

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INOVAR EUROPA SPE LTDA

ADVOGADOS : ARTHUR EDMUNDO DE SOUZA RIOS JUNIOR - GO024350

TATIANE MARQUES DA SILVA CARVALHAES - GO034038

MARCUS FELIPE BEZERRA MACEDO - GO062022

AGRAVADO : IVONE LILIA DE OLIVEIRA

ADVOGADO : TIAGO RIBEIRO DA SILVA - GO031727

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INOVAR EUROPA SPE LTDA

ADVOGADOS : ARTHUR EDMUNDO DE SOUZA RIOS JUNIOR - GO024350

TATIANE MARQUES DA SILVA CARVALHAES - GO034038

MARCUS FELIPE BEZERRA MACEDO - GO062022

AGRAVADO : IVONE LILIA DE OLIVEIRA

ADVOGADO : TIAGO RIBEIRO DA SILVA - GO031727

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026