



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3016767 - CE(2025/0306522-2)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : CEARA LOTEAMENTOS LTDA.
ADVOGADOS : ADRIANO SILVA HULAND - CE017038
RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371
AGRAVADO : GUMERCINDO JORGE OLIVEIRA DA SILVA
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE ALMEIDA NOGUEIRA - CE018911
ANA CLAUDIA ALMEIDA NOGUEIRA PICANÇO - CE029929

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE CONTRATUAL. IPCA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO NESSA EXTENSÃO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso de agravo em recurso especial.

II. Razões de decidir

2. Não se aplicam os óbices utilizados pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

4. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido, independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

6. A jurisprudência do STJ firmou entendimento de que, na resolução de contrato de compra e venda de imóvel, os valores a serem restituídos ao promitente comprador devem ser corrigidos monetariamente pelo índice estipulado no contrato, inexistindo ilegalidade ou abusividade na adoção do índice contratual, mesmo após a rescisão.

7. No caso concreto, o contrato previu o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA como índice de correção monetária, o qual se harmoniza com o critério legal do art. 389, parágrafo único, do CC, devendo ser aplicado à atualização das parcelas a restituir ao promitente comprador.

III. Dispositivo

8. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ, e, em novo exame, conhecer do agravo em recurso especial, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento para declarar a aplicabilidade do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) como índice de correção monetária das parcelas a serem restituídas.

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 17/03/2026 a 23/03/2026, 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, 24 de março de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3016767 - CE(2025/0306522-2)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : CEARA LOTEAMENTOS LTDA.
ADVOGADOS : ADRIANO SILVA HULAND - CE017038
RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371
AGRAVADO : GUMERCINDO JORGE OLIVEIRA DA SILVA
ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE ALMEIDA NOGUEIRA - CE018911
ANA CLAUDIA ALMEIDA NOGUEIRA PICANÇO - CE029929

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE CONTRATUAL. IPCA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO NESSA EXTENSÃO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso de agravo em recurso especial.

II. Razões de decidir

2. Não se aplicam os óbices utilizados pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

4. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido, independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

6. A jurisprudência do STJ firmou entendimento de que, na resolução de contrato de compra e venda de imóvel, os valores a serem restituídos ao promitente comprador devem ser corrigidos monetariamente pelo índice estipulado no contrato, inexistindo ilegalidade ou abusividade na adoção do índice contratual, mesmo após a rescisão.

7. No caso concreto, o contrato previu o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA como índice de correção monetária, o qual se harmoniza com o critério legal do art. 389, parágrafo único, do CC, devendo ser aplicado à atualização das parcelas a restituir ao promitente comprador.

III. Dispositivo

8. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ, e, em novo exame, conhecer do agravo em recurso especial, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento para declarar a aplicabilidade do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) como índice de correção monetária das parcelas a serem restituídas.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial (fls. 488-489).

Em suas razões (fls. 493-502), a parte agravante alega que diferentemente do que entendeu a Presidência, impugnou de forma expressa e específica todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, demonstrando, inclusive, os motivos pelos quais deve ser afastado o óbice da Súmula n. 83/STJ.

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

A parte agravada não apresentou impugnação (fl. 507).

É o relatório.

VOTO

Assiste razão à parte recorrente, motivo pelo qual reconsidero a decisão da Presidência e passo a novo exame do agravo em recurso especial.

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fls. 323-325):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA (LOTE). IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. IRRESIGNAÇÃO DO COMPRADOR. RESCISÃO POR PARTE DO ADQUIRENTE CABÍVEL. INVIABILIDADE DE MANUTENÇÃO DO CONTRATO. DIREITO DE RETENÇÃO PELA PROMISSÁRIA VENDEDORA. RETENÇÃO EM 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR PAGO PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PERCENTUAL QUE SE

MOSTRA ADEQUADO, COMO FORMA DE PAGAMENTO PELOS PREJUÍZOS ADVINDOS DA RESCISÃO POR PARTE DO COMPRADOR, QUE SEQUER USUFRUIU DO TERRENO. ENTENDIMENTO DO STJ, SÚMULA N. 543/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. JUROS MORATÓRIOS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES DO STJ E DESTA EGRÉGIA CORTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, PARA TÃO SOMENTE DETERMINAR A RESCISÃO E O DIREITO DE RETENÇÃO POR PARTE DA VENDEDORA.

I. A controvérsia cinge-se ao direito de rescisão e retenção pela parte ré, ora apelada, dos valores pagos pelos promitentes compradores, decorrentes de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária (lote), e o ressarcimento dos valores relativos às despesas decorrentes do terreno, objeto de rescisão contratual.

II. RELAÇÃO DE CONSUMO. A relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, pois se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, já que a parte ré comercializou no mercado de consumo bem imóvel adquirido pelo autor como destinatário final.

III. A jurisprudência pacífica tem entendido ser possível a retenção de parte do valor pago como forma de indenização pelos prejuízos suportados pela promitente vendedora, como despesas com a administração, divulgação, comercialização, corretagem, taxas e impostos que incidam sobre o imóvel, sendo nula a cláusula que prevê a perda parcial ou total dos valores já pagos, conforme regra insculpida no art. 53 do CDC, impossibilitando a retenção das arras almejada pela apelante.

IV. A esse propósito, a Súmula 543 do STJ afirma: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

V. A jurisprudência da Corte Superior "tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados" (STJ – AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017).

VI. Em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como considerando a jurisprudência firmada no STJ e desta 3ª Câmara de Direito Privado do TJCE, mostra-se razoável o arbitramento da retenção na importância de 10% (dez por cento) do valor das parcelas pagas pelo comprador, ora apelante, para o pagamento advindo dos prejuízos suportados pela rescisão contratual, uma vez que o comprador sequer usufruiu do terreno que está sendo devolvido a vendedora.

VIII. Sobre o termo inicial para o cômputo dos juros de mora e correção monetária, no caso de rescisão contratual motivada por parte do adquirente, tem incidência a taxa de 1% (um por cento) ao mês, a partir do trânsito em julgado, uma vez que não há o que se falar, antes disso, em mora da vendedora, pois a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva do comprador. Já a correção monetária incide a partir de cada desembolso. Precedentes do STJ.

IX. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 410-416).

Nas razões do recurso especial (fls. 342-361), interposto com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 63 do CPC, sob o argumento de que *“o Autor demandou a presente ação no Foro da Comarca de Fortaleza, estranho ao foro de eleição estabelecido em contrato pelas partes, ausente ainda qualquer motivo que justifique a não promoção da ação na Comarca de Pacajus”* (fl. 346),

(ii) arts. 421, 421-A e 422 do CC, uma vez que *“a decisão recorrida, ao fixar a restituição de 90% dos valores pagos pelo autor, ignorando as cláusulas expressamente pactuadas [...] , viola frontalmente os princípios da força obrigatória dos contratos e da autonomia da vontade”* (fl. 351),

(iii) art. 420 do CC, pois *“o acórdão recorrido determinou a restituição de 90% dos valores pagos [...] incluindo nesse montante [...] o valor pago a título de sinal/arras, [quando] o contrato firmado estipula que se o promitente comprador desistir da compra o sinal tem função unicamente indenizatória”* (fls. 355-356), e

(iv) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, visto que *“a omissão do acórdão recorrido quanto à fixação do índice de correção monetária [...] configura negativa de prestação jurisdicional”* (fl. 360).

Examino as alegações.

Apesar da oposição dos aclaratórios, a tese de violação do art. 63 do CPC não foi debatida pelo Tribunal *a quo*, visto que não invocada na origem. Assim, ausente o prequestionamento, deve incidir no caso a Súmula n. 211/STJ.

Quanto à suposta ofensa aos arts. 421, 421-A e 422 do CC, a parte recorrente não rebateu, de modo específico, os seguintes fundamentos do acórdão (fls. 327-329):

Em se tratando de contrato de compra e venda, a relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, pois se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor [...].

[...]

Diante disso, verifica-se a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor [...].

[...]

Na referida hipótese, quando os promitentes compradores dão causa à resolução do contrato, é possível a retenção pela promitente vendedora de parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelas despesas operacionais, sendo nula a cláusula que prevê a perda de valores acima do permitido legalmente ou total dos valores já pagos, conforme regra insculpida no art. 53 do CDC [...].

[...]

Sobre o percentual a ser retido pela promitente vendedora, o Superior Tribunal de Justiça autorizou, em regra, a retenção entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga [...].

[...].

Diante disso, deve ocorrer a retenção sobre os valores por eles efetivamente pagos à Incorporadora e Imobiliária ré/apelada, uma vez que entendo satisfatório o percentual de 10% (dez por cento), para cobrir as despesas com a administração, divulgação, comercialização, corretagem, taxas e impostos que incidam sobre o terreno, visto que o comprador sequer chegou a receber os seus lotes, que ainda se encontra em disponibilidade da vendedora.

A parte agravante se limitou à tese de violação frontal dos princípios da força obrigatória dos contratos e da autonomia da vontade (fls. 351-352), nada referindo sobre o fato de o Tribunal local ter julgado a demanda à luz do art. 53 do CDC, entendendo que a devolução, ressalvada a fração (10%) a ser retida pela parte recorrente, deve ser integral, o que inclui as arras, fundamento independente e suficiente para a manutenção do que foi decidido.

A ausência de impugnação específica de fundamento independente e suficiente para manter o acórdão combatido, no ponto controvertido, leva à inadmissão do recurso, tendo em vista o teor da Súmula n. 283/STF.

No que respeita à limitação da retenção a 10% (dez por cento), o Tribunal de origem a justificou com o fundamento de que o comprador sequer chegou a receber os seus lotes, que ainda se encontram à disposição da vendedora, concluindo pela suficiência do valor correspondente para cobrir as despesas com a administração, divulgação, comercialização, corretagem, taxas e impostos que incidam sobre o terreno.

Rever a conclusão do acórdão, quanto ao tema, demandaria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial, conforme a Súmula n. 7/STJ.

Ademais, houve efetiva violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC no que concerne ao índice de correção monetária aplicável, acerca da qual inexistiu enfrentamento pela Corte estadual, apesar da oposição de embargos declaratórios. Reconhecida a omissão, considera-se fictamente prequestionada a matéria, na forma do art. 1.025 do CPC.

O STJ entende que, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, os valores a serem restituídos ao promitente-comprador devem ser monetariamente corrigidos pelo índice estipulado no contrato.

Confira-se:

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.

[...]

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.

(AREsp n. 2.997.503/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA COMO CONSECUTÁRIOS LEGAIS DA CONDENAÇÃO. ÍNDICE CONTRATUAL (IGP-M). ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

[...]

5. A aplicação do índice contratual (IGP-M) é válida e usual, sobretudo quando pactuada expressamente, não configurando ilegalidade ou abusividade, mesmo após a rescisão do contrato.

(AREsp n. 2.858.081/MG, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Na presente hipótese, o índice de correção monetária previsto contratualmente é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (fls. 18-35), que, vale observar, corresponde ao critério previsto no art. 389, parágrafo único, do CC, devendo ser aplicado no caso concreto.

Ante o exposto, RECONSIDERO a decisão da Presidência desta Corte para CONHECER do agravo nos próprios autos, a fim de CONHECER EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, DAR-LHE PROVIMENTO para declarar a aplicabilidade do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) como índice de correção monetária das parcelas a serem restituídas.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.016.767 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0306522-2

Número de Origem:

02745908420218060001 2745908420218060001

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

Relator do AgInt

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 : CEARA LOTEAMENTOS LTDA.

ADVOGADOS : ADRIANO SILVA HULAND - CE017038

RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371

EDÉSIO DO NASCIMENTO PITOMBEIRA FILHO - CE019319

BEATRIZ FREITAS FEITOSA - CE047787

AGRAVADO : GUMERCINDO JORGE OLIVEIRA DA SILVA

ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE ALMEIDA NOGUEIRA - CE018911

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CEARA LOTEAMENTOS LTDA.

ADVOGADOS : ADRIANO SILVA HULAND - CE017038

RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371

AGRAVADO : GUMERCINDO JORGE OLIVEIRA DA SILVA

ADVOGADOS : LUIZ HENRIQUE ALMEIDA NOGUEIRA - CE018911

ANA CLAUDIA ALMEIDA NOGUEIRA PICANÇO - CE029929

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, 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, 23 de março de 2026