SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3036864 - MT (2025/0336316-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	PATRIMONIO INCORPORACOES 28 SPE LTDA
ADVOGADOS	:	ANA PAULA SCHEFFER - MG081784
		FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
		VICTOR COUTINHO DA SILVA - MG186005
AGRAVADO	:	RODRIGO DOERNER
ADVOGADOS	:	DANIEL WINTER - MT011470O
		GABRIELA ANDREUCCI DE SOUZA BALAS - MT028371O

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA. PRELIMINARES DE AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE E CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADAS. INOVAÇÃO RECURSAL ACOLHIDA SOBRE CORRETAGEM E REVISÃO CONTRATUAL. RELAÇÃO DE CONSUMO PELA TEORIA FINALISTA MITIGADA. RETENÇÃO LIMITADA A 25%. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. SÚMULA 543/STJ. ART. 479 DO CC/2002 INAPLICÁVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 938/STJ. ÓBICES PROCESSUAIS: SÚMULAS 5, 7, 211/STJ E 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial contra decisão de inadmissibilidade em ação de resolução contratual de promessa de compra e venda de unidade hoteleira, em que se manteve a rescisão, a restituição em parcela única com retenção de 25%, o afastamento de corretagem por ausência de informação clara, e a rejeição de preliminares de dialeticidade e cerceamento, com acolhimento de inovação recursal quanto a pedidos não deduzidos na origem.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional e julgamento surpresa (art. 489, § 1º, IV, 1.022, II, 9º e 10 do CPC); (ii) seria aplicável o Código de Defesa do Consumidor ao adquirente investidor ocasional e se

Documento eletrônico VDA59677776 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/09/2026 15:37:17
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 95bd9595-64c5-477c-94af-d962a2e9e26c

prevaleceria a cláusula de irretratabilidade da Lei 4.591/1964; (iii) caberia preservação da avença pelo art. 479 do CC/2002; (iv) seria possível retenção de comissão de corretagem à luz dos arts. 722 e 724 do CC/2002 e do Tema 938/STJ; (v) existiria sucumbência recíproca a justificar redistribuição de honorários; (vi) houve dissídio jurisprudencial pela alínea *c*.

3. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando as questões essenciais são enfrentadas com fundamentação suficiente, inclusive acerca da suficiência probatória e da rejeição de cerceamento; a relação de consumo se reconhece pela teoria finalista mitigada; a restituição imediata e em parcela única decorre da Súmula 543/STJ; o art. 479 do CC/2002 é inadequado ao regime aplicado (CDC); e não se pode conhecer dos pedidos inovadores sobre corretagem e revisão contratual

5. O julgamento antecipado foi motivado e o acórdão afastou omissões, inexistindo decisão surpresa. A condição de consumidor foi reconhecida, não prevalecendo cláusula de irretratabilidade diante do CDC. O percentual de retenção de 25% está em consonância com a orientação consolidada e a restituição deve ser à vista (Súmula 543/STJ). A tese do art. 479 do CC/2002 não se aplica ao distrato por iniciativa do consumidor. A retenção de corretagem demandaria informação clara e destacada e não pode ser analisada por inovação, ausência de prequestionamento e necessidade de reexame de cláusulas e provas (Súmulas 5, 7 e 211/STJ, além de deficiência argumentativa, Súmula 284/STF). Não há sucumbência recíproca, pois o autor obteve o bem da vida principal. O dissídio não se configura por insuficiência de cotejo e divergência de premissas normativas e fáticas.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59677776 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/09/2026 15:37:17
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 95bd9595-64c5-477c-94af-d962a2e9e26c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3036864 - MT (2025/0336316-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	PATRIMONIO INCORPORACOES 28 SPE LTDA
ADVOGADOS	:	ANA PAULA SCHEFFER - MG081784
		FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
		VICTOR COUTINHO DA SILVA - MG186005
AGRAVADO	:	RODRIGO DOERNER
ADVOGADOS	:	DANIEL WINTER - MT011470O
		GABRIELA ANDREUCCI DE SOUZA BALAS - MT028371O

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA. PRELIMINARES DE AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE E CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADAS. INOVAÇÃO RECURSAL ACOLHIDA SOBRE CORRETAGEM E REVISÃO CONTRATUAL. RELAÇÃO DE CONSUMO PELA TEORIA FINALISTA MITIGADA. RETENÇÃO LIMITADA A 25%. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. SÚMULA 543/STJ. ART. 479 DO CC/2002 INAPLICÁVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA 938/STJ. ÓBICES PROCESSUAIS: SÚMULAS 5, 7, 211/STJ E 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial contra decisão de inadmissibilidade em ação de resolução contratual de promessa de compra e venda de unidade hoteleira, em que se manteve a rescisão, a restituição em parcela única com retenção de 25%, o afastamento de corretagem por ausência de informação clara, e a rejeição de preliminares de dialeticidade e cerceamento, com acolhimento de inovação recursal quanto a pedidos não deduzidos na origem.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

jurisdicional e julgamento surpresa (art. 489, § 1º, IV, 1.022, II, 9º e 10 do CPC); (ii) seria aplicável o Código de Defesa do Consumidor ao adquirente investidor ocasional e se prevaleceria a cláusula de irretratabilidade da Lei 4.591/1964; (iii) caberia preservação da avença pelo art. 479 do CC/2002; (iv) seria possível retenção de comissão de corretagem à luz dos arts. 722 e 724 do CC/2002 e do Tema 938/STJ; (v) existiria sucumbência recíproca a justificar redistribuição de honorários; (vi) houve dissídio jurisprudencial pela alínea *c*.

3. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando as questões essenciais são enfrentadas com fundamentação suficiente, inclusive acerca da suficiência probatória e da rejeição de cerceamento; a relação de consumo se reconhece pela teoria finalista mitigada; a restituição imediata e em parcela única decorre da Súmula 543/STJ; o art. 479 do CC/2002 é inadequado ao regime aplicado (CDC); e não se pode conhecer dos pedidos inovadores sobre corretagem e revisão contratual

5. O julgamento antecipado foi motivado e o acórdão afastou omissões, inexistindo decisão surpresa. A condição de consumidor foi reconhecida, não prevalecendo cláusula de irretratabilidade diante do CDC. O percentual de retenção de 25% está em consonância com a orientação consolidada e a restituição deve ser à vista (Súmula 543/STJ). A tese do art. 479 do CC/2002 não se aplica ao distrato por iniciativa do consumidor. A retenção de corretagem demandaria informação clara e destacada e não pode ser analisada por inovação, ausência de prequestionamento e necessidade de reexame de cláusulas e provas (Súmulas 5, 7 e 211/STJ, além de deficiência argumentativa, Súmula 284/STF). Não há sucumbência recíproca, pois o autor obteve o bem da vida principal. O dissídio não se configura por insuficiência de cotejo e divergência de premissas normativas e fáticas.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PATRIMONIO INCORPORACOES 28 SPE LTDA (PATRIMÔNIO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c,* da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA. PRELIMINARES DE AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE E CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADAS. PRELIMINAR DE

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

INOVAÇÃO RECURSAL ACOLHIDA. RELAÇÃO DE CONSUMO. RETENÇÃO DE VALORES. PARCELAMENTO DA DEVOLUÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME Apelação cível interposta por PATRIMÔNIO INCORPORAÇÕES 28 SPE LTDA. contra sentença que, nos autos de ação de resolução contratual movida por RODRIGO DOERNER, julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a rescisão do contrato de compra e venda de unidade hoteleira, determinar a restituição de 75% dos valores pagos em parcela única, reconhecer a abusividade da cláusula que previa devolução parcelada, proibir a inscrição do autor em cadastros de inadimplentes e condenar a ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação. A apelante suscita preliminares de (i) ausência de dialeticidade recursal, (ii) inovação recursal e (iii) cerceamento de defesa. No mérito, alega que a rescisão contratual decorreu de desistência unilateral do comprador sem justificativa plausível, pleiteia a majoração do percentual de retenção para 30%, a exclusão da obrigação de restituir valores referentes à comissão de corretagem e a redistribuição dos ônus sucumbenciais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há quatro questões em discussão: (i) se a apelação preenche os requisitos de dialeticidade recursal; (ii) se houve inovação recursal em relação à retenção da comissão de corretagem e ao pedido de revisão contratual; (iii) se a sentença incorreu em cerceamento de defesa ao indeferir a produção de provas requeridas pela apelante; e (iv) se a rescisão contratual foi corretamente decretada, com retenção de 25% dos valores pagos, e se a forma de restituição e os ônus sucumbenciais foram adequadamente fixados. III. RAZÕES DE DECIDIR A. Preliminares A ausência de dialeticidade recursal não se verifica quando as razões da apelação demonstram inconformismo com a sentença e apresentam fundamentos de fato e de direito suficientes para permitir a reanálise da matéria pelo Tribunal. A mera repetição das teses defensivas não inviabiliza o conhecimento do recurso, desde que haja impugnação específica aos fundamentos da decisão recorrida (CPC, art. 1.010, II). Preliminar rejeitada. Configura inovação recursal a introdução de pedido inédito em sede de apelação, sem que tenha sido debatido na instância de origem. No caso, a apelante pleiteia, pela primeira vez, a retenção de 5% a título de comissão de corretagem e a revisão contratual, sem que tais temas tenham sido objeto da contestação ou de reconvenção. Nos termos dos arts. 336 e 1.013 do CPC, essas questões não podem ser analisadas pelo Tribunal, sob pena de supressão de instância. Assim, o recurso não é conhecido nesses pontos. Preliminar de inovação recursal acolhida. O indeferimento da produção de prova oral e documental pelo juízo de primeiro grau não configura cerceamento de defesa quando as questões postas podem ser resolvidas com base nos elementos já constantes dos autos, cabendo ao magistrado indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias (CPC, arts. 370 e 371). Preliminar rejeitada. B. Mérito A relação entre as partes se enquadra no âmbito do Código de Defesa do Consumidor, pois a incorporadora atua como fornecedora de imóveis, e o adquirente, ainda que tenha adquirido a unidade para investimento, não exerce atividade habitual no mercado imobiliário, sendo considerado consumidor nos termos da teoria finalista mitigada. O percentual de retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador encontra respaldo na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que considera abusiva a retenção superior a esse percentual sem justificativa concreta. A cláusula que previa a devolução dos valores pagos em 20 parcelas é abusiva, pois a Súmula 543 do STJ determina que a restituição deve ocorrer de forma imediata

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

e em parcela única, salvo se houver fundamento excepcional para o parcelamento, o que não foi demonstrado pela apelante. A alegação de sucumbência recíproca não se sustenta, pois a parte autora obteve êxito na maior parte de seus pedidos, sendo correta a condenação exclusiva da incorporadora ao pagamento das custas e honorários advocatícios. IV. DISPOSITIVO E TESE Preliminares de ausência de dialeticidade recursal e cerceamento de defesa rejeitadas. Preliminar de inovação recursal acolhida para não conhecer do recurso quanto aos pedidos de retenção da comissão de corretagem e de revisão contratual. No mérito, recurso desprovido. Tese de julgamento: O recurso de apelação atende ao princípio da dialeticidade quando as razões apresentadas, ainda que sucintas, permitem a reanálise da matéria pelo Tribunal. É vedada a inovação recursal, sendo incabível a análise de pedidos e teses não submetidos à apreciação da instância de origem. O indeferimento de prova oral e documental pelo magistrado não caracteriza cerceamento de defesa quando os elementos constantes dos autos são suficientes para o deslinde do feito. O adquirente de unidade hoteleira pode ser considerado consumidor, nos termos da teoria finalista mitigada, quando não demonstrado que atua de forma profissional no mercado imobiliário. A retenção de valores em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor não pode ultrapassar 25% das quantias pagas, salvo comprovação de custos extraordinários suportados pelo vendedor. É abusiva a cláusula que prevê a restituição dos valores pagos pelo comprador em múltiplas parcelas, devendo a devolução ocorrer de forma imediata e em parcela única, conforme a Súmula 543 do STJ. Dispositivos relevantes citados : CPC/2015, arts. 336, 370, 371, 1.010 e 1.013; CDC, arts. 2º e 51, IV; Súmula 543 do STJ. Jurisprudência relevante citada : STJ, AgInt no AREsp 1029449/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 22.08.2017; STJ, Súmula 543; TJ-MT, Apelação Cível 1040268-12.2019.8.11.0041, Rel. Des. Antonia Siqueira Gonçalves, j. 05.06.2024. (e-STJ, fls. 396/400)

Os embargos de declaração de PATRIMONIO INCORPORACOES 28 SPE LTDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 427/432).

Nas razões do agravo, PATRIMÔNIO apontou (1) não incidência dos óbices das Súmulas 7 e 5/STJ e existência de matéria exclusivamente de direito; (2) negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, bem como dos arts. 9º e 10 do CPC; (3) usurpação da competência do STJ ao não analisar a alínea *c*; (4) dissídio jurisprudencial em tema de irretratabilidade contratual e consumidor investidor.

Houve apresentação de contraminuta por RODRIGO DOERNER (RODRIGO), sustentando a correção da inadmissibilidade por incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, ausência de omissão, inovação recursal e deficiência de cotejo analítico (e-STJ, fls. 536/549).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre (e-STJ, fls. 435/468), PATRIMÔNIO alegou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC, cumulada com afronta aos arts. 9º e 10 do CPC, em razão de julgamento surpresa e indeferimento de prova; **(2)** violação dos arts. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 2º do CDC, sustentando a irretratabilidade dos compromissos de compra e venda em incorporação e a inaplicabilidade do CDC ao consumidor investidor; **(3)** violação do art. 479 do CC/2002, pugnando pela preservação do contrato mediante revisão das parcelas; **(4)** violação do art. 85, § 2º, do CPC/2015, para redistribuição dos honorários diante de sucumbência parcial; **(5)** violação dos arts. 722 e 724 do CC/2002 e aplicação do Tema 938/STJ para autorizar retenção de 5% de comissão de corretagem; **(6)** existência de dissídio jurisprudencial, com paradigma do TJRJ sobre irretratabilidade e ausência de relação de consumo em unidade hoteleira.

Houve apresentação de contrarrazões por RODRIGO (e-STJ, fls. 482/511).

De acordo com a moldura fática dos autos, trata-se de ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de unidade hoteleira no empreendimento Hotel Transamérica Fit Sinop. O autor, RODRIGO, alegou onerosidade excessiva após a conclusão da obra, em razão da alta do IGP-M no período pandêmico, e pediu rescisão com restituição dos valores pagos; subsidiariamente, a rescisão com retenção moderada e sem parcelamento da devolução. A incorporadora defendeu inexistência de caso fortuito, destacou a condição econômica de RODRIGO e, em caso de rescisão por liberalidade, pleiteou retenção de 30%, dedução de corretagem e devolução parcelada.

Na origem, a sentença julgou parcialmente procedente: declarou rescindido o contrato; fixou retenção de 25% e restituição em parcela única; afastou a cobrança de corretagem por falta de informação clara e específica; confirmou a tutela para impedir negativação; e condenou a incorporadora em custas e honorários. O fundamento central foi a possibilidade de rescisão unilateral pelo promitente comprador, com aplicação do CDC e da Súmula 543/STJ; não reconheceu onerosidade excessiva como causa da rescisão, mas assegurou o distrato com retenção dentro do parâmetro de 25%.

Em apelação, PATRIMÔNIO alegou cerceamento de defesa, inovação negada pelo Tribunal sobre a revisão contratual e a corretagem, e defendeu a irretratabilidade da promessa com base na Lei 4.591/1964. O Tribunal manteve a sentença, rejeitou cerceamento por desnecessidade de dilação probatória, reconheceu a relação de consumo pela teoria finalista mitigada e confirmou a retenção de 25% e a

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

restituição à vista. Também não conheceu dos pontos inovadores (revisão e corretagem).

Foram opostos embargos de declaração pela incorporadora, sustentando omissões sobre consumidor investidor, irretratabilidade e lapso de dois anos pós-conclusão da obra. Os embargos foram rejeitados por inexistência de omissão, reafirmando a incidência do CDC, a superação da cláusula de irretratabilidade e a aplicação da Súmula 543/STJ.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional e decisão surpresa, à luz dos arts. 489, § 1º, IV, 1.022, II, 9º e 10 do CPC; (ii) seria aplicável o CDC ao adquirente investidor ocasional e se a cláusula de irretratabilidade do art. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 impediria a rescisão unilateral; (iii) o art. 479 do CC/2002 autorizaria revisão para preservação do contrato nas condições do caso; (iv) seria possível a retenção de comissão de corretagem à luz dos arts. 722 e 724 do CC/2002 e do Tema 938/STJ; (v) houve sucumbência recíproca a justificar redistribuição de honorários, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC; (vi) houve dissídio jurisprudencial apto a admitir o recurso pela alínea c do art. 105, III, da CF.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

PATRIMÔNIO alegou negativa de prestação jurisdicional por entender que o acórdão não enfrentou questões essenciais e teria proferido julgamento surpresa, sem oportunizar a produção de provas. Nas razões, vinculou a omissão aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC, somados aos arts. 9º e 10 do CPC, sustentando que: (a) o colegiado não teria examinado, de forma específica, a preservação da avença pelo art. 479 do CC/2002; (b) não teria apreciado adequadamente o acervo sobre a suposta não vulnerabilidade do comprador; e (c) o Juízo de primeira instância teria sentenciado após a réplica, sem abrir fase de especificação ou produção de provas, caracterizando decisão surpresa. Esses pontos foram desenvolvidos no REsp e reiterados no AREsp, destacando-se a indispensabilidade de dilação probatória e o pedido de retorno dos autos para saneamento e instrução (e-STJ, fls. 444/451; 521/528; 512/515).

A alegação não procede.

A sentença justificou o julgamento antecipado da lide por desnecessidade de prova oral ou pericial, com base no art. 355, I, do CPC, e enfrentou os pontos relevantes do mérito (e-STJ, fls. 271/277).

O acórdão rejeitou o cerceamento de defesa, afirmando a suficiência da prova documental e a prerrogativa judicial para indeferir diligências inúteis, nos termos dos arts. 370 e 371 do CPC (e-STJ, fls. 406/407).

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

Nos embargos de declaração, o colegiado afastou omissões sobre "consumidor investidor", irretratabilidade e lapso de dois anos, integrando a decisão com fundamentação suficiente (e-STJ, fls. 420/421).

Vislumbra-se, assim, que o acórdão examinou as teses e que não há decisão surpresa ou omissão apta a atrair os arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC.

Não se confunde negativa de prestação jurisdicional com irresignação contra conclusões desfavoráveis. As questões foram analisadas e a prestação jurisdicional foi esgotada, afastando a violação do art. 489, § 1º, IV e VI, do CPC. Não há obrigação de rebater um a um todos os argumentos quando já encontrado motivo suficiente para a decisão, em consonância com o art. 489 do CPC.

Nestes termos, observe-se:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E ESTÉTICOS . PROCEDÊNCIA PARCIAL. INCONFORMISMO DO AUTOR. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA . REVISÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO ESTADUAL ACERCA DO TEMPO DE AFASTAMENTO DO TRABALHO, REMUNERAÇÃO MENSAL, DANOS NO VEÍCULO, NECESSIDADE DE NOVOS TRATAMENTOS E DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ . AGRAVO IMPROVIDO.
> 1. **Ainda que não examinados individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, se o acórdão recorrido decide integralmente a controvérsia, apresentando fundamentação adequada, não há que se falar em ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1 .022 do CPC/2015. Nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, "Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução"** (REsp 1.814 .271/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 1º/7/2019).
> 2. A errônea valoração da prova "pressupõe contrariedade a norma ou princípio no campo probatório, e não que se alcance conclusões diversas daquelas que chegaram as instâncias ordinárias" (AgRg no Ag 960 .848/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, DJe de 28.10.2008) .
> 3. Incabível a apreciação de matéria constitucional na via eleita, ainda que para fins de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência do eg. Supremo Tribunal Federal.
> 4 . Agravo interno improvido.
> (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 825655 SP 2015/0303256-3, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 03/04/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/04/2023 – sem destaques no original).

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PLANO DE SAÚDE. RECUSA DE COBERTURA DE MEDICAMENTO ONCOLÓGICO . ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

DE OMISSÃO. ACÓRDÃO NO MESMO SENTIDO DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N . 83/STJ.
1. **Não há falar em erro de fato ou omissão quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pelas partes, quando encontrar motivação satisfatória para dirimir o litígio sobre os pontos essenciais da controvérsia em exame** .
[...]
(STJ - AgInt no REsp: 2030841 PB 2022/0315195-0, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 08/04/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/04/2024 – sem destaques no original).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. PROVAS . VALORAÇÃO. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL DO JUIZ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULA Nº 7/STJ. POSSE. EXERCÍCIO. NEGÓCIO JURÍDICO . VALIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. VIOLAÇÃO LEGAL. DEMONSTRAÇÃO . AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF.
1. **Não viola o artigo 489 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta .**
[...]
(STJ - AgInt no AREsp: 2488291 SP 2023/0328416-0, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/08/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/08/2024 - sem destaques no original).

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ACÓRDÃO DO TCU. PRESCRIÇÃO . NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA RECURSAL. INVIABILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N . 7/ STJ. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA.
[...]
II - Sobre a alegada violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015, por suposta ausência de fundamentação do acórdão recorrido, verifica-se não assistir razão a recorrente. **Consoante a jurisprudência deste Tribunal Superior, a ausência de fundamentação não deve ser confundida com a adoção de razões contrárias aos interesses da parte, assim, não há violação do art. 489 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem decide de modo claro e fundamentado, como ocorre na hipótese** . Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.315.147/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/9/2019, DJe 4/10/2019 e AgInt no REsp n . 1.728.080/RJ, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 8/11/2018, DJe 14/11/2018.[...]
(STJ - AgInt no REsp: 2138829 AL 2024/0130239-2, Relator.: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 12/08/2024, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/08/2024 - sem destaques no original).

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

Não há, portanto, negativa de prestação jurisdicional.

(2) Da violação dos arts. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 2º do CDC

PATRIMÔNIO afirmou violação dos arts. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 2º do CDC ao sustentar a irretratabilidade das promessas de compra e venda em incorporação e a inaplicabilidade do CDC ao "consumidor investidor" no caso concreto. Argumentou que a ação foi proposta dois anos após a conclusão do empreendimento, quando a unidade já poderia lastrear a satisfação do saldo devedor, e que RODRIGO teria capacidade econômica e perfil de investidor profissional, o que afastaria a vulnerabilidade protegida pela teoria finalista mitigada. Daí porque pleiteou o reconhecimento de que não há relação de consumo e que deve prevalecer a cláusula legal de irretratabilidade (e-STJ, fls. 435/441; 455/456; 458/459).

O Tribunal aplicou o CDC à hipótese pela teoria finalista mitigada, reconhecendo a vulnerabilidade do adquirente que não atua profissionalmente no mercado imobiliário, ainda que tenha adquirido com intuito de investimento (e-STJ, fls. 399/400). A cláusula de irretratabilidade foi afastada em prol da tutela do consumidor, permitindo a rescisão com restituição imediata e retenção de 25% (e-STJ, fls. 399/400).

Nos embargos, reafirmou-se que patrimônio relevante e participações societárias, por si, não afastam a condição de consumidor (e-STJ, fls. 420/421).

A principal tese da incorporadora é de que RODRIGO, por ter adquirido a unidade hoteleira como investimento, não seria consumidor e, portanto, não estaria amparado pelo CDC. A jurisprudência, no entanto, rechaça esse argumento com base na Teoria Finalista Mitigada.

O STJ entende que, mesmo que a aquisição do imóvel tenha finalidade de investimento, se o adquirente não atua de forma profissional e habitual no mercado imobiliário, ele é considerado vulnerável na relação com a incorporadora, justificando a aplicação do CDC.

Vejamos:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL . INCIDÊNCIA DO CDC. TEORIA FINALISTA MITIGADA. DECISÃO MANTIDA.
> 1 . "**O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem, poderá encontrar abrigo na legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente sua vulnerabilidade"** (AgInt no AREsp n. 1.755.516/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/4/2021, DJe de 22/4/2021) .
> 2. Agravo interno a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

(STJ - AgInt no AREsp: 1668308 RJ 2020/0042296-3, Relator.: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 12/06/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 19/06/2023 - sem destaques no original)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. SALA COMERCIAL ADQUIRIDA NA PLANTA PARA FINS DE INVESTIMENTO . DIFERENÇA DE 1,9667 METROS QUADRADOS NA ÁREA REAL. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CABIMENTO . TEORIA FINALISTA MITIGADA. PRETENSÃO DE ENQUADRAR A COMPRA E VENDA COMO "AD MENSURAM". IMPOSSIBILIDADE. DIFERENÇA DE METRAGEM QUE ESTÁ AQUÉM DA MARGEM FIXADA PELO ART . 500, § 1º DO CC. CARACTERIZAÇÃO DE COMPRA E VENDA "AD CORPUS". RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1 . Aplica-se o NCPC a este julgamento, ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ, na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A questão trazida a debate consiste em saber de quem é a responsabilidade pela rescisão da compra e venda, na hipótese de diferença de metragem entre aquela definida no contrato e a constante no Registro de Imóveis.

3 . **Esta Corte Superior perfilha o posicionamento de que se admite a utilização do Código de Defesa do Consumidor para amparar, concretamente, o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), pois ele não desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.**

4. Conquanto exista relação de consumo, a compra e venda, no caso sub judice, não se qualifica como "ad mensuram", pois o negócio envolveu coisa delimitada (sala comercial), sem apego as suas exatas medidas. A referência à medida, no contrato, foi meramente enunciativa, não sendo decisiva como fator da aquisição .

5. A própria lei faz a presunção de que a compra deve ser considerada "ad corpus" quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada (art. 500, § 1º do CC), que é o caso dos autos, em que a diferença equivale apenas a 1,96% da área do imóvel, o que não inviabiliza, nem tampouco prejudica a utilização do bem para o fim esperado. Assim, a pretensa resolução contratual com atribuição de culpa à Construtora não se justifica .

6. Recurso especial não provido.

(STJ - REsp: 2021711 RS 2022/0259370-4, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 14/03/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/03/2023 - sem destaques no original))

Acerca da alegada violação dos arts. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/196, o STJ entende que a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, prevista na Lei nº 4.591/64, não é absoluta e cede diante das normas de ordem pública do CDC, que garantem ao consumidor o direito de desistir do negócio, especialmente quando não tem mais condições de arcar com o pagamento.

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

Vejamos:

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA, BEM COMO DE CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ . EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E DE IRRETRATABILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DO FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA . DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. A construção do imóvel sob o regime de administração (preço de custo), na forma do art . 58 da Lei n.º 4.591/64, é negócio coletivo, administrado pelos próprios condôminos, adquirentes de frações ideais do empreendimento, que, por meio de uma comissão de representantes, recebe, administra e investe os valores vertidos por todos, motivo pelo qual os riscos do empreendimento são de responsabilidade dos próprios adquirentes, e, em regra, a incorporadora nem mesmo irá figurar no polo passivo da ação de devolução das parcelas pagas e administradas pelo condomínio.
> 2 . No caso em análise, contudo, a partir da interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, concluiu o Tribunal estadual que o regime de obra por administração nunca foi seguido pelas empresas demandadas, ora recorrentes, razão pela qual a eventual restituição de valores não deve obedecer aos ditames da Lei de Incorporação Imobiliária, mas, ao comando da Súmula n.º 543 do STJ, considerando que a iniciativa pelo distrato partiu do comprador.
> 3. Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido seria necessária o reexame das disposições contratuais e das provas dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n .ºs 5 e 7 do STJ.
> 4. **A eficácia da cláusula de irrevogabilidade e de irretratabilidade foi afastada pelo acórdão recorrido, ao entendimento de que tal previsão restritiva não impede a possibilidade de arrependimento por parte do adquirente, por se tratar de disposição nula de pleno direito, nos termos do art. 51, IV, do CDC ., fundamento esse que não foi objeto de impugnação nas razões do recurso especial, atraindo o óbice da Súmula n.º 283 do STF, por analogia**
> 5. Agravo interno não provido.
> (STJ - AgInt no AREsp: 2618878 RJ 2024/0104312-6, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 16/09/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/09/2024 - sem destaques no original)

Portanto, a tese de irretratabilidade legal não se sobrepõe ao regime consumerista aplicado no caso concreto.

Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido, sobre a vulnerabilidade de RODRIGO, seria necessária o reexame das disposições contratuais e das provas dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n . 5 e 7 do STJ.

Neste caso, as alegações não merecem acolhida.

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

(3) Da violação do art. 479 do CC/2002

PATRIMÔNIO sustentou que, desde a contestação, teria requerido a preservação da avença mediante modificação equitativa das prestações, nos termos do art. 479 do CC/2002, e que o Tribunal incorreu em erro ao qualificar essa discussão como inovação recursal.

A argumentação não procede.

Conforme registrado expressamente pelo acórdão, não houve formulação de pedido específico de revisão contratual na contestação nem foi apresentada reconvenção discutindo a readequação das parcelas ou a continuidade do contrato, razão pela qual a Corte local concluiu pela inovação recursal e deixou de conhecer do ponto na apelação (e-STJ, fls. 404/405).

Os embargos de declaração opostos por PATRIMÔNIO tampouco indicaram, de modo específico, alguma omissão que infirmasse essa premissa fática, tendo sido rejeitados pela Corte local (e-STJ, fls. 420/421).

Ainda que superado o óbice da inovação, a tese recursal não encontra respaldo jurídico. O art. 479 do CC/2002 integra o regime da Teoria da Imprevisão e somente é aplicável quando a resolução contratual é fundada no art. 478 do Código Civil — isto é, quando demonstrado acontecimento extraordinário e imprevisível que torne excessivamente onerosa a prestação de uma das partes, ocasionando extrema vantagem para a outra.

Não é essa a moldura do caso. O acórdão reconheceu que a sentença não decretou a resolução pela existência de onerosidade excessiva — tese que, aliás, não foi acolhida —, mas sim pela incidência do regime consumerista e pelo exercício do direito potestativo do adquirente de promover o distrato com restituição das parcelas pagas, com retenção moderada, nos moldes da Súmula 543/STJ (e-STJ, fls. 399/400).

Assim, a *ratio decidendi* está ancorada exclusivamente no CDC e na jurisprudência desta Corte sobre rescisão por iniciativa do consumidor, e não nos arts. 478–480 do Código Civil.

A invocação do art. 479, portanto, é estruturalmente inadequada ao fundamento jurídico reconhecido pelas instâncias ordinárias. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça — em precedentes reiterados que tratam da rescisão de contratos de incorporação imobiliária por iniciativa do comprador — firma que a solução para tais hipóteses decorre do CDC e da necessidade de impedir a perda total das parcelas pagas (art. 53 do CDC), culminando na aplicação da Súmula 543/STJ.

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

Nesse regime jurídico, não se exige demonstração de evento extraordinário e imprevisível, tampouco se autoriza ao vendedor oferecer modificação equitativa das condições contratuais para manter o vínculo, pois a rescisão decorre de direito potestativo do adquirente e não de alegação de imprevisão. Logo, o art. 479 não opera como mecanismo de preservação da avença quando a resolução decorre de prerrogativa do consumidor.

Somado a isso, além da inadequação material da tese, sua análise demandaria reexame do conteúdo contratual e da prova produzida nos autos, notadamente para verificar eventual pedido anterior de revisão, a efetiva distribuição dos riscos do empreendimento e eventual desequilíbrio contratual — providências vedadas nesta instância especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Uma vez que foi reconhecido que o Tribunal de origem não apreciou o mérito da alegada violação do art. 479 por força da inovação recursal, qualquer exame da tese nesta sede configuraria indevida supressão de instância, o que também inviabiliza o conhecimento da matéria.

Desse modo, não se pode conhecer da suposta violação do art. 479 do CC/2002 : (a) pela inovação recursal reconhecida pelo Tribunal; (b) pela inadequação jurídica do dispositivo ao regime aplicável ao caso, fundado no CDC e na Súmula 543/STJ; (c) pela necessidade de interpretar cláusulas contratuais e reexaminar provas, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ; e (d) pela ausência de prequestionamento específico, incidindo a Súmula 211/STJ.

A tese, portanto, não supera os filtros de admissibilidade do recurso especial.

(4) Da violação do art. 85, § 2º, do CPC/2015

No tocante aos honorários, PATRIMÔNIO apontou violação do art. 85, § 2º, do CPC/2015, defendendo sucumbência parcial de RODRIGO. Segundo a tese, como RODRIGO pleiteou retenção de 10% e obteve 25%, haveria resultado não integral que justificaria redistribuição dos ônus e ajuste dos honorários, ao menos se mantida a extinção contratual. Por isso, requereu a adequação da verba sucumbencial (e-STJ, fls. 461/462).

Não obstante, não há sucumbência recíproca.

O pedido principal de RODRIGO (rescisão contratual com retorno ao status quo e devolução sem parcelamento) foi acolhido; a redução do percentual de retenção para 25% não descaracteriza a prevalência substancial de sua pretensão (e-STJ, fls. 399/400). O acórdão expressamente afastou a tese de sucumbência recíproca e manteve a condenação exclusiva da incorporadora em custas e honorários, majorando

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

a verba para 15% na fase recursal, nos termos do art. 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 409/410).

A jurisprudência do STJ diferencia a sucumbência recíproca (quando ambas as partes perdem e ganham em partes relevantes do pedido) da sucumbência mínima (quando uma das partes perde em uma parte insignificante do pedido).

Observe-se:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO PELA PARTE COMPRADORA. RESTITUIÇÃO DE VALORES . RETENÇÃO. PORCENTAGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO . VALOR DA CONDENAÇÃO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA PARTE AUTORA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1 . **Configurada a sucumbência mínima da parte autora, visto que obteve êxito total dos seus pedidos, com redução apenas do percentual de devolução de parcelas que pretendia receber, de modo que a parte ré deve arcar com a integralidade das despesas processuais.**
> 2. Agravo interno não provido.
> (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1771941 SP 2018/0261368-5, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 15/12/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/02/2021 - sem destaques no original)

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO PELA PARTE COMPRADORA. RESTITUIÇÃO DE VALORES . RETENÇÃO. PORCENTAGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO . VALOR DA CONDENAÇÃO E PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO, EM CASO DE IMPROCEDÊNCIA PARCIAL. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA PARTE AUTORA. AGRAVO INTERNO PROVIDO EM PARTE.
> 1 . Esta Corte passou adotar um padrão-base de cláusula penal, consistente na retenção de 25% das parcelas desembolsadas pelo comprador, em casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento.
> 2. **Configurada a sucumbência mínima da parte autora, visto que obteve êxito total dos seus pedidos, com redução apenas do percentual de devolução de parcelas que pretendia receber, de modo que a parte ré deve arcar com a integralidade das despesas processuais**.
> 3 . Agravo interno provido em parte.
> (STJ - AgInt no REsp: 1830612 SP 2019/0231328-6, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 10/08/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/08/2020 - sem destaques no original)

No caso em análise, o pedido principal de RODRIGO era a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos em parcela única. Ele obteve êxito em

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

ambos. A discussão sobre o percentual de retenção (10% pedido vs. 25% concedido) é uma questão quantitativa, um acerto no valor da condenação.

O STJ entende que, quando o autor obtém êxito na parte mais importante do seu pedido (o "bem da vida" principal), a perda em um aspecto secundário ou quantitativo configura sucumbência mínima.

A invocação do § 2º do art. 85 não altera esse quadro decisório e a tese não se sustenta.

(5) Da violação dos arts. 722 e 724 do CC/2002 e aplicação do Tema 938/STJ

A respeito da comissão de corretagem, PATRIMÔNIO alegou violação dos arts. 722 e 724 do CC/2002 e pediu aplicação do Tema 938/STJ para autorizar a retenção de 5% em favor da intermediadora, sustentando que o pedido não seria inovação e que a matéria poderia ser resolvida em liquidação, independentemente de cláusula específica com valor detalhado, por se tratar de verba inerente à intermediação e não percebida pela incorporadora (e-STJ, Fls. 460/461).

O Tribunal não conheceu da matéria por inovação recursal, porque PATRIMÔNIO, apenas nos embargos de declaração, passou a indicar o percentual de 5%, sem especificação na contestação ou prova concreta da intermediação (e-STJ, fls. 404/405).

Além disso, a sentença afastou a cobrança de corretagem pela ausência de informação clara e destacada do valor e da efetiva intermediação, nos termos do precedente repetitivo, o que reforça a conclusão (e-STJ, fls. 274/275; 280/281).

Desta forma, como a incorporadora pleiteou a retenção da comissão de corretagem apenas em sede de apelação, o TJMT reconheceu, corretamente, a inovação recursal. Além disso, a retenção dessa verba só é válida se o consumidor for prévia e claramente informado sobre o valor destacado do preço do imóvel, conforme tese firmada pelo STJ no Tema 938.

Como no caso concreto não houve essa informação clara na fase de conhecimento e o pedido foi feito tardiamente, a jurisprudência ampara integralmente a decisão de não conhecer do pedido.

Note-se:

> RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS . CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL . DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

(SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART . 1.040 DO CPC/2015:
1.1. **Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem .** 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.II - CASO CONCRETO: 2 .1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor.Aplicação da tese 1.1 .2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1 .2.III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
(STJ - REsp: 1599511 SP 2016/0129715-8, Relator.: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 24/08/2016, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 06/09/2016 - sem destaques no original)

Desse modo, não se pode conhecer da alegada violação dos arts. 722 e 724 do CC/2002, bem como da aplicação do Tema 938/STJ, pois esbarra em múltiplos óbices autônomos e cumulativos.

Primeiro, a tese não foi apreciada pelo Tribunal de origem, já que o pedido de retenção da comissão de corretagem somente surgiu na apelação e recebeu delimitação percentual apenas nos embargos de declaração, configurando inovação recursal e impedindo a formação do indispensável prequestionamento, o que atrai a incidência da Súmula 211/STJ (e-STJ, fls. 404/405).

Segundo, a análise da matéria exigiria verificar se houve efetiva intermediação, se o valor foi destacado de maneira clara ao consumidor e se existia cláusula contratual válida de transferência do encargo — providências que demandariam interpretação das cláusulas do contrato e reexame da prova documental, condutas vedadas em recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

Terceiro, o acórdão recorrido assentou que a sentença afastou a cobrança de corretagem pela ausência de informação prévia, clara e destacada, exatamente em conformidade com a tese firmada no Tema 938/STJ, de modo que a pretensão especial, além de inovadora, carece de fundamentação específica e não enfrenta adequadamente os fundamentos determinantes da decisão, incidindo, também, a Súmula 284/STF.

Nesse cenário, o conjunto de óbices processuais — inovação recursal, ausência de prequestionamento, necessidade de revolvimento fático-probatório e deficiência de fundamentação — impede totalmente o conhecimento da matéria nesta

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

instância especial, razão pela qual o ponto não ultrapassa a barreira de admissibilidade do recurso.

(6) Do dissídio jurisprudencial

Por fim, PATRIMÔNIO indicou dissídio jurisprudencial com paradigma do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em caso de unidade hoteleira, no qual se reconheceu a validade da irretratabilidade e a inexistência de relação de consumo. Apontou similitude fática e divergência de interpretação sobre a aplicação do CDC e sobre a possibilidade de resilição unilateral após a conclusão da obra, requerendo o conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da CF para uniformização (e-STJ, fls. 463/466).

O dissídio não se configura.

O paradigma do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro foi julgado sob ótica civil, afastando o CDC, enquanto o acórdão recorrido assentou, como premissa central, a relação de consumo pela teoria finalista mitigada (e-STJ, fls. 399/400; 463/466).

Ausente identidade fática e normativa, o cotejo analítico é insuficiente.

Além disso, acerca da aplicabilidade do CDC ao caso concreto, constatou-se a incidência da Súmula 7/STJ — pela necessidade de reexame de provas — o que prejudica a análise do dissídio (e-STJ, fls. 516).

Este o quadro, a divergência, tal como articulada, não admite conhecimento pela alínea *c*.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial, e nesta extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de RODRIGO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

Documento eletrônico VDA59363263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:52
Código de Controle do Documento: cce10a3e-d3a8-4743-90e6-106fde276c0e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.036.864 / MT

Número Registro: 2025/0336316-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10146322020228110015

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: PATRIMONIO INCORPORACOES 28 SPE LTDA
ADVOGADOS	: ANA PAULA SCHEFFER - MG081784
	FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
	VICTOR COUTINHO DA SILVA - MG186005
AGRAVADO	: RODRIGO DOERNER
ADVOGADOS	: DANIEL WINTER - MT011470O
	GABRIELA ANDREUCCI DE SOUZA BALAS - MT028371O
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA59609711 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:45:14
Código de Controle do Documento: ccaf9344-ff9c-4a46-862b-ac26bcf61c9d

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609711 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:45:14
Código de Controle do Documento: ccaf9344-ff9c-4a46-862b-ac26bcf61c9d