



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3043094 - RJ(2025/0339729-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
: **SERGIO MARQUES PEIXOTO - RJ020592**
: **TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455**
: **ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573**
AGRAVADO : **CASSIA SILVA DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **BRUNO RIBEIRO VALLE MACEDO - RJ217373**
: **RUBEM RIBEIRO CESAR DE OLIVEIRA - RJ203574**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CULPA EXCLUSIVA DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO DO PROMITENTE-VENDEDOR. SÚMULA 543/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Conforme entendimento desta Corte Superior, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, como é o caso presente, 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 – inteligência da Súmula 543/STJ. No ponto, incide a Súmula 83/STJ.
2. Agravo conhecido para negar provimento ao 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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3043094 - RJ(2025/0339729-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
 SERGIO MARQUES PEIXOTO - RJ020592
 TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
 ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO : **CASSIA SILVA DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **BRUNO RIBEIRO VALLE MACEDO - RJ217373**
 RUBEM RIBEIRO CESAR DE OLIVEIRA - RJ203574

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CULPA EXCLUSIVA DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO DO PROMITENTE-VENDEDOR. SÚMULA 543/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Conforme entendimento desta Corte Superior, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, como é o caso presente, 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 – inteligência da Súmula 543/STJ. No ponto, incide a Súmula 83/STJ.
2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

“APELAÇÃO. CONSUMIDOR. DIREITO IMOBILIÁRIO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA DO ADQUIRENTE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. A Súmula nº 543-STJ, que impõe à incorporadora a obrigação de restituir ao consumidor os valores por ele pagos, foi concebida para solucionar litígios em que se discute a rescisão de contrato, seja por fato do fornecedor (hipótese de devolução integral), seja do próprio consumidor (hipótese de parcial retenção). Mas o caso dos autos revela inadimplemento das obrigações da adquirente desde o longínquo ano de 2010 sem ajuizamento de ação judicial quer para resolver o vínculo contratual,

quer para rediscutir o débito atribuído pela credora. A inércia da consumidora resultou na execução extrajudicial, que culminou, no ano de 2018, no leilão público do imóvel, adjudicado pela própria incorporadora. Em tais circunstâncias, a melhor técnica exigiria afastar a incidência da Súmula nº 543-STJ em favor da observância do art. 63, § 4º, da Lei nº 4.591/64, que restringe a devolução à existência de saldo positivo remanescente, depois de debitados do lance vencedor o débito atualizado, as despesas incorridas e a comissão do leiloeiro. O caso dos autos, porém, apresenta complexidades. Ao contrário do que alega nas razões de apelo, a incorporadora não amargou prejuízo algum, visto que, dois meses depois de adjudicar o imóvel em leilão extrajudicial por ela mesma promovido, veio a aliená-lo a terceiro por mais que o dobro do lance apurado no leilão — devendo este preço ser tomado para fins de apuração do saldo remanescente de que trata o art. 63, § 4º, da Lei de Incorporações. No caso concreto, constata-se que a observância deste último dispositivo importaria em valor condenatório superior àquele estabelecido na sentença, de sorte que, tendo em vista a vedação da reformatio in pejus, a melhor solução vem a ser a rejeição do recurso e a manutenção do critério delineado pelo juízo a quo. DESPROVIMENTO DO RECURSO.” (e-STJ, fls. 707)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos artigos 1º, VII, da Lei 4.864/1965; e 63, § 4º, da Lei 4.591/1964, com base nas seguintes teses:

(i) a consideração do preço de revenda posterior do imóvel para apurar saldo remanescente teria violado o regime legal do leilão extrajudicial; o eventual ganho na alienação subsequente não teria relação com a apuração do “saldo, se houver”, previsto no § 4º; e

(ii) indevida a condenação à restituição de 75% dos valores pagos; após o leilão extrajudicial, somente haveria devolução ao “faltoso” se houvesse saldo, o que não teria ocorrido porque o lance teria sido inferior ao débito.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 733-746).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial não prospera.

No caso dos autos, o Tribunal de origem confirmou a devolução de 75% dos valores pagos pela parte compradora que se tornara inadimplente no cumprimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, nos termos determinados pela sentença.

Segundo o acórdão recorrido, devido ao inadimplemento, houve a rescisão contratual e o imóvel foi levado a leilão, ocasião na qual foi adjudicado pelo valor do maior lance, em exercício do direito de preferência, e posteriormente, em menos de três meses, vendido a terceiro, por valor superior ao débito e ao dobro da adjudicação, motivo pelo qual não houve prejuízo da construtora recorrente, mas saldo positivo que deveria ser restituído à parte compradora.

Contudo, a fim de evitar *reformatio in pejus*, devido ao valor resultante, inclusive pela incidência de atualização monetária, considerou adequada a confirmação da determinação da sentença de restituição de 75% do valor pago pelo imóvel.

Essa conclusão está em conformidade com o entendimento desta Corte Superior, segundo o qual, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, como é o caso presente, 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 – inteligência da Súmula 543/STJ.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. RESCISÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. REQUISITOS. TEORIA FINALISTA. VERIFICAÇÃO. DESCABIMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 E 7 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 284, 282, E 283 DO STF. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF E 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

2. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF e 211 do STJ.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. No caso, para acolher a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial. Pelos mesmos motivos, é inviável averiguar, em recurso especial, a questão da legitimidade passiva ad causam da agravante.

6. "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" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.969.503/RJ, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 4/4/2022, DJe de 8/4/2022.)

Nessa esteira, ainda que tenha sido realizado o leilão do imóvel objeto da lide, o direito do promitente-comprador de receber de volta parte das parcelas desembolsadas não é afastado; se assim fosse, estaria o promitente-vendedor enriquecendo-se ilicitamente.

Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RESCISÃO POR DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL DE VALORES PAGOS. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DE 75% DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. AFASTA-SE A

OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. DECISÃO ALINHADA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. *Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão que determinou a restituição de 75% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, após rescisão contratual por desistência do comprador e realização de leilão extrajudicial do imóvel.*

2. *O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro concluiu pela possibilidade de devolução parcial dos valores pagos, mesmo diante do leilão extrajudicial, considerando que o imóvel retornou ao patrimônio da incorporadora. Súmula nº 543.*

II. Questão em discussão

3. *Há duas questões em discussão: (i) saber se a realização de leilão extrajudicial do imóvel impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual; e (ii) saber se a aplicação da Súmula nº 543 do STJ é afastada pela incidência de normas especiais, como a Lei nº 4.591/64 e a Lei nº 4.864/65.*

III. Razões de decidir

4. *Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição no acórdão recorrido capaz de torná-lo nulo.*

5. *A jurisprudência do STJ reconhece que o leilão extrajudicial do imóvel não impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual, conforme a Súmula nº 543 do STJ.*

6. *A aplicação da Súmula nº 543 do STJ não é afastada por normas especiais, como a Lei nº 4.591/64 e a Lei nº 4.864/65, sendo compatível com o entendimento consolidado de que a rescisão contratual impõe o retorno ao status quo ante, com restituição parcial dos valores pagos.*

7. *A análise dos autos indica que o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula nº 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.*

IV. Dispositivo

8. *Agravo não conhecido."*

(AREsp n. 2.684.029/RJ, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. DIREITO DE RETENÇÃO. OBSERVÂNCIA DA JURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. REALIZAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA QUANTO AO DIREITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES AO PROMITENTE-COMPRAADOR. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-COMPRAADOR. DIREITO DE RETENÇÃO DO VENDEDOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 20% FIXADA PELO TRIBUNAL A QUO COM BASE EM PREVISÃO CONTRATUAL. PONTO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. *Impõe-se observar que o STJ possui sólido entendimento de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, como é o caso presente, 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 - inteligência da Súmula 543/STJ.*

2. *Ainda que tenha sido realizado o leilão do imóvel objeto da lide, o direito do promitente-comprador de receber de volta parte das parcelas*

desembolsadas não é afastado; se assim fosse, estaria o promitente-vendedor enriquecendo-se ilicitamente. No ponto, incide a Súmula 83/STJ.

3. Aplica-se a Súmula 83/STJ, tanto para os recursos interpostos com fulcro na alínea "a" quanto pela "c" do permissivo constitucional.

Precedente.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.267.584/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. DIREITO À RESTITUIÇÃO. PERCENTUAL. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N°S 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

2. O leilão extrajudicial do imóvel não obsta o direito do consumidor de questionar eventual enriquecimento ilícito e receber a devolução de percentual das parcelas pagas.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

4. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice nas Súmulas n°s 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 2.018.699/RJ, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022.)

Desse modo, segundo os fatos definitivamente delineados no acórdão recorrido, constata-se a conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ, motivo pelo qual é inviável o provimento do recurso especial, nos termos da Súmula 83/STJ.

Por fim, cumpre destacar que a tese de inexistência de saldo positivo após o leilão foi absorvida pela solução supracitada. Entretanto, ainda que assim não o fosse, seria inviável seu acolhimento, pela necessidade de reexame fático-probatório para revisar a conclusão do Tribunal de origem em sentido contrário (pela existência de saldo positivo a ser restituído), providência manifestamente proibida nos termos da Súmula 7/STJ.

Diante do exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, observada eventual prévia concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.043.094 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0339729-2

Número de Origem:

01563290320218190001 1563290320218190001 202524509260

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573

SERGIO MARQUES PEIXOTO - RJ020592

AGRAVADO : CASSIA SILVA DOS SANTOS

ADVOGADOS : BRUNO RIBEIRO VALLE MACEDO - RJ217373

RUBEM RIBEIRO CESAR DE OLIVEIRA - RJ203574

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026