



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2237494 - PB (2025/0386361-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : COLPAT 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI -
PE023546
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679
AGRAVADO : LUCIANA PEREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : ANDRÉ GOMES DE SOUSA ALVES - PB015912
MARANA SOTERO DE SOUSA - PB017468

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA PENAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ.

1. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência do enunciado n. 211 desta Corte.
2. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2237494 - PB (2025/0386361-9)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : COLPAT 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI -
PE023546
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679
AGRAVADO : LUCIANA PEREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : ANDRÉ GOMES DE SOUSA ALVES - PB015912
MARANA SOTERO DE SOUSA - PB017468

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA PENAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ.

1. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência do enunciado n. 211 desta Corte.
2. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por COLPAT 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão singular da minha lavra em que não conheci do recurso por entender: a) ausência de prequestionamento quanto ao art. 32-A da Lei 6.766/1979 (Súmula 211/STJ); b) prejuízo do exame da divergência (fls. 440-443).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que houve suscitação explícita da matéria federal perante o Tribunal de origem, com oposição de embargos de declaração, o que afasta a incidência da Súmula 211/STJ. Sustenta a aplicação do art. 1.025 do Código de Processo Civil para formação de prequestionamento ficto, embora a omissão persista (fls. 452-456).

Em seguida, defende violação direta aos arts. 32-A da Lei 6.766/1979 e 67-A da Lei 4.591/1964, ambos inseridos pela Lei 13.786/2018, com impossibilidade de cumulação dos regimes de parcelamento e incorporação. Requer retenção de 10%

sobre o valor atualizado do contrato, afasta a Súmula 7 do STJ e aponta divergência com acórdão do Tribunal de Justiça de Alagoas (fls. 458-465).

Por fim, pede afastamento de multa do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, por inexistir caráter protelatório do agravo interno, citando precedente da Corte Superior sobre a natureza não automática da penalidade (fls. 473-474).

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 480).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a autora ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos em face de Colpat 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda., narrando promessa de compra e venda do lote 08, quadra 09, no Loteamento Luar do Campestre, em 15/3/2019, preço total de R\$ 85.329 e pagamento parcelado. Alegou onerosidade excessiva, pediu resilição, devolução integral ou com retenção de 10%, suspensão de cobranças, abstenção de negativação e responsabilização pelo IPTU.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou rescindido o contrato, reconheceu a nulidade da multa de 50%, determinou devolução de 80% das parcelas pagas, correção pelo INPC desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

O Tribunal de origem negou provimento à apelação da promovida e manteve a sentença. Fundamentou que a retenção de 20% dos valores pagos é razoável pela falta de comprovação de despesas maiores pela vendedora, aplicou a Súmula 543 do STJ e citou precedentes locais sobre retenção entre 10% e 25% em hipóteses semelhantes (fls. 314-316).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

No presente caso, o acórdão recorrido manteve a sentença que reconheceu a abusividade da cláusula penal, nos seguintes termos:

Na hipótese em disceptação, o Magistrado de primeiro grau bem equacionou a questão da devolução do valor e o percentual da retenção, eis que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do promitente comprador, é razoável a flutuação do percentual de retenção pelo promitente vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. A propósito, vejamos o que consignou o Magistrado de base:

“ (...) Como é possível inferir dos autos, as partes firmaram compromisso de compra e venda de imóvel em que a parte autora adquiriu da ré o lote 08, quadra 09, no Loteamento Luar do Campestre, em (Id.15/março/2019 66352153).

Sendo assim, resta claro que o contrato foi firmado após a entrada em vigor da Lei 13.786/2018, que se deu em 28/12/2018, aplicando-se esta ao caso em tela. Justamente em razão de sua aplicabilidade, é que a disposição contratual que previu multa de 50% sobre o valor pago (Id. 66352153 - Pág. 8) mostra-se abusiva.

Isso porque a pena convencional que pode ser estabelecida, conforme pode ser inferido do teor da lei, não pode exceder ao montante de 25% da quantia paga, conforme passou a ser a redação do artigo 67-A da Lei 4.591/64. Sendo abusiva a cláusula contratual, em caso de rescisão, deverá ser restituída a quantia entendida pela jurisprudência pátria como razoável e adequada para compensar os prejuízos sofridos pela vendedora com a rescisão do contrato, ou seja, valor equivalente à porcentagem de 20% dos valores pagos."

Assim, conforme anteriormente dito, no que se refere à aplicabilidade do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 ao caso, observo que o Tribunal de origem não se manifestou acerca do tema, a despeito da oposição dos embargos de declaração, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial nesse aspecto, diante da falta de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ.

Contrariamente ao que defende a agravante, não houve debate sobre a aplicabilidade do texto legal, especialmente na forma propugnada no recurso especial.

Na realidade, nota-se da simples leitura do excerto transcrito descompasso da pretensão do recurso especial de aplicação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 caso ante a informação de existência de "disposição contratual que previu multa de 50% sobre o valor pago".

Ademais, a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação do art. 1.022 do CPC, para que se possibilite a verificação da existência de negativa de prestação jurisdicional, que, uma vez constatada, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

Na espécie, porém, a agravante não alegou violação do art. 1.022 do CPC, não havendo falar em prequestionamento ficto.

Confirmam-se, a propósito, os seguintes precedentes:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DA PROVA DOCUMENTAL RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. PRETENSÃO DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7/STJ. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO MAGISTRADO NA DIREÇÃO DO PROCESSO. ARTIGOS 288, 654, § 2º, E 843 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas em sentido inverso aos interesses da parte.

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a análise da alegação de cerceamento de defesa decorrente do indeferimento de produção de prova demanda, em regra, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

3. Cabe ao magistrado, como destinatário da prova, valorar aquelas necessárias à instrução, no cumprimento do exercício do seu poder-dever de condução do processo.
4. A ausência de discussão pelo tribunal local acerca da tese ventilada no recurso especial acarreta a falta de prequestionamento, a atrair a incidência da Súmula nº 211/STJ.
5. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada e reconhecida a violação do art. 1.022 do CPC para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.
6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
(AREsp n. 3.009.051/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO (SÚMULA 211/STJ). FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS NAS RAZÕES RECURSAIS (SÚMULA 283/STF). LEGITIMIDADE PASSIVA DA RECORRENTE PARA FIGURAR EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. QUESTÃO DECIDIDA COM BASE NAS PROVAS DOS AUTOS (SÚMULA 7/STJ). DISSÍDIO PRETORIANO PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não decididas pelo Tribunal de origem as matérias referentes aos dispositivos legais tidos como violados, ressente-se o recurso especial do necessário prequestionamento. Súmula 211/STJ.
2. O prequestionamento, ficto ou implícito, do art. 1.025 do CPC somente tem cabimento quando a parte suscita, preliminarmente, em suas razões recursais, violação do art. 1.022 do CPC.
3. Se há fundamentos incólumes no acórdão recorrido, em virtude de não terem sido impugnados, de modo específico, no recurso especial, incide a Súmula 283/STF.
4. Decidida a questão da legitimidade da ora recorrente, para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, com base na aferição das provas dos autos, chegar-se a conclusão diferente demandaria revolvimento do suporte fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ. Além disso, em hipótese análoga, na qual a recorrente era a mesma sociedade empresária, a eg. Terceira Turma deste Tribunal também se pronunciou pela aplicação da Súmula 7 do STJ.
5. Dissídio pretoriano prejudicado, em consequência.
6. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 1.977.280/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/6/2022, DJe de 1/7/2022.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.237.494 / PB
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0386361-9

Número de Origem:
08103351120228150251 8103351120228150251

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COLPAT 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI - PE023546
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679

RECORRIDO : LUCIANA PEREIRA DA SILVA

ADVOGADOS : ANDRÉ GOMES DE SOUSA ALVES - PB015912
MARANA SOTERO DE SOUSA - PB017468

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COLPAT 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI - PE023546
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679

AGRAVADO : LUCIANA PEREIRA DA SILVA

ADVOGADOS : ANDRÉ GOMES DE SOUSA ALVES - PB015912
MARANA SOTERO DE SOUSA - PB017468

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de junho de 2026