



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124661 - PB (2025/0392894-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : PARAHYBA CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MS005871
RAFAEL NASCIMENTO ACCIOLY - PE030789
AGRAVANTE : ALPHAVILLE PARAIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MS005871
FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - SP373436
AGRAVADO : EDINALDO ROMAO DA SILVA
ADVOGADOS : DEBORA GONCALVES DE ASSIS OLIVEIRA - PB027693
LARISSA CÂMARA DA FONSÊCA BELMONT - PB019353

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO IMOBILIÁRIO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. IMPUGNAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. AR TS. 113 E 422 DO CÓDIGO CIVIL. VIOLAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº211/STJ. ART. 421 DO CÓDIGO CIVIL. AUTONOMIA DA VONTADE. *PACTA SUNT SERVANDA*. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5/STJ E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INVIABILIDADE.

1. A subsistência de fundamento não impugnado apto a manter a conclusão do aresto recorrido impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

2. É inviável a análise de violação de dispositivos de lei não prequestionados na origem (arts. 113 e 422 do Código Civil), apesar da oposição de embargos de declaração.

3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. A aplicação de óbices sumulares (283/STF, 5/STJ, 7/STJ e 211/STJ) que impõem o conhecimento do recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem, também, a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124661 - PB (2025/0392894-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : PARAHYBA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MS005871
RAFAEL NASCIMENTO ACCIOLY - PE030789
AGRAVANTE : ALPHAVILLE PARAIBA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MS005871
FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - SP373436
AGRAVADO : EDINALDO ROMÃO DA SILVA
ADVOGADOS : DEBORA GONÇALVES DE ASSIS OLIVEIRA - PB027693
LARISSA CÂMARA DA FONSECA BELMONT - PB019353

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO IMOBILIÁRIO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. IMPUGNAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. ART. 113 E 422 DO CÓDIGO CIVIL. VIOLAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. ART. 421 DO CÓDIGO CIVIL. AUTONOMIA DA VONTADE. *PACTA SUNT SERVANDA*. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5/STJ E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INVIABILIDADE.

1. A subsistência de fundamento não impugnado apto a manter a conclusão do aresto recorrido impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

2. É inviável a análise de violação de dispositivos de lei não prequestionados na origem (arts. 113 e 422 do Código Civil), apesar da oposição de embargos de declaração.

3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. A aplicação de óbices sumulares (283/STF, 5/STJ, 7/STJ e 211/STJ) que impõem o conhecimento do recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem, também, a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por AL PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e PARAHYBA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Paraíba assim ementado:

"APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE DESFAZIMENTO DE RELAÇÃO CONTRATUAL C/C REEMBOLSO DE PARCELAS ADIMPLIDAS E PERDAS E DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO IMEDIATA E EM PARCELA ÚNICA, ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO DO PROMOVIDO E DESPROVIMENTO DO APELO DO PROMOVENTE.

- Havendo rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, a devolução das parcelas pagas deverá ser imediata e em parcela única, independentemente de quem deu causa à rescisão.

- Na hipótese de rescisão contratual por culpa exclusiva do comprador, que não teve condições de arcar com as parcelas acordadas, não há que se falar em indenização por danos morais.

- É entendimento sedimentado que, em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel a pedido 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." (e-STJ fl. 401)

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram acolhidos, e os embargos de declaração opostos pelo recorrido foram rejeitados (e-STJ fls. 435/439).

No recurso especial (e-STJ fls. 441/447), as partes recorrentes alegam, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) arts. 113, 421 e 422, todos do Código Civil: afronta aos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da intervenção mínima do Poder Judiciário nas relações contratuais privadas, ao determinar a devolução integral e imediata dos valores pagos, em parcela única, em descompasso com as cláusulas pactuadas;

(ii) art. 421 do Código Civil: violação ao princípio da autonomia da vontade e da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), ao alterar judicialmente a forma de restituição prevista contratualmente.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 478/484), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No que se refere à forma da devolução da quantia paga pelo recorrido, o Tribunal de origem decidiu sob os seguintes fundamentos:

"Quanto ao requerimento de devolução da quantia adimplida de forma parcelada, tenho que tal pedido não merece prosperar.

É que, nos termos da Súmula 543, do STJ, a restituição será imediata: '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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento'." (e-STJ fl. 403)

Extraí-se, pois, das razões recursais que as recorrentes não refutaram os fundamentos adotados pela Corte local, segundo os quais deve incidir, no caso, o prescrito na Súmula nº 543/STJ, o que desafia o óbice constante da Súmula nº

283/STF, aplicada por analogia: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

Tal fundamento, entretanto, não foi objeto de impugnação pela parte recorrente, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula nº 283/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

Confira-se:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESCISÃO DO CONTRATO DE PLANO DE SAÚDE. ENVIO DA NOTIFICAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso 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 ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só, para a manutenção do decidido acarreta a incidência da Súmula n.º 283 do STF.***

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.157.654/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023 - grifou-se.)

No que se refere à apontada ofensa dos arts. 113 e 422 do Código Civil, verifica-se que a matéria versada nos dispositivos apontados como violados no recurso especial não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, embora opostos embargos de declaração. Assim, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

Quanto à alegada violação do art. 421 do Código Civil, ao argumento de que o Tribunal de origem teria desrespeitado a autonomia privada das partes e a força obrigatória do contrato ao determinar a devolução imediata e em parcela única dos valores pagos, verifica-se que a pretensão recursal demanda a reinterpretação de cláusulas contratuais, bem como o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ, respectivamente.

Por fim, a aplicação das Súmulas nºs 283/STF e 5/STJ, 7/STJ e 211/STJ, em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional impede, também, o conhecimento da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, §

11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.124.661 / PB
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0392894-5

Número de Origem:
08004477420198150331 8004477420198150331

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PARAHYBA CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MS005871

RAFAEL NASCIMENTO ACCIOLY - PE030789

AGRAVANTE : ALPHAVILLE PARAIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA - MS005871

FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - SP373436

AGRAVADO : EDINALDO ROMAO DA SILVA

ADVOGADOS : DEBORA GONCALVES DE ASSIS OLIVEIRA - PB027693

LARISSA CÂMARA DA FONSÊCA BELMONT - PB019353

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MORAL - DIREITO DE IMAGEM

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026