



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3099287 - MS (2025/0436758-7)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO- SP138605
AGRAVADO : GUILHERME ENRICO CASTILHO
ADVOGADOS : LUIS ANTÔNIO MARCHIORI PERICOLO- MS012477
CHRISTOPHER LIMA VICENTE- MS016694
RÓBSON MENEZES GARCIA- MS017556
ISABELA KIMY KAKAZU SPINELLI- MS016769

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Ação de revisão contratual.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. A falta de indicação do dispositivo legal sobre o qual recai a divergência inviabiliza a análise do dissídio.
4. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso lastreado, também, na alínea c do permissivo constitucional.
5. Agravo interno não provido.

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

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3099287 - MS(2025/0436758-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO : GUILHERME ENRICO CASTILHO
ADVOGADOS : LUIS ANTÔNIO MARCHIORI PERICOLO - MS012477
CHRISTOPHER LIMA VICENTE - MS016694
RÓBSON MENEZES GARCIA - MS017556
ISABELA KIMY KAKAZU SPINELLI - MS016769

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Ação de revisão contratual.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. A falta de indicação do dispositivo legal sobre o qual recai a divergência inviabiliza a análise do dissídio.
4. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso lastreado, também, na alínea c do permissivo constitucional.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Ação: de revisão contratual c/c restituição de valores c/c compensação por danos morais, ajuizada por GUILHERME ENRICO CASTILHO, em face de RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qual requer a revisão das deduções e retenções em distrato de compra e venda de lote e a restituição dos valores pagos.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) declarar a nulidade da cobrança de taxa de fruição e de despesas operacionais de venda no

distrato; ii) fixar cláusula penal máxima em 20% sobre o total pago; iii) permitir o desconto de taxa de conservação, melhoramentos, clube SLIM, fundo de transporte, parcela de corretagem e encargos não pagos; iv) determinar a restituição, em parcela única, do valor devido das parcelas pagas, compensando o já recebido.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto por RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES – INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO – DISTRATO – REVISÃO DE CLÁUSULA PENAL ABUSIVA DE RETENÇÃO – INCIDÊNCIA DAS NORMAS DE DEFESA DO CONSUMIDOR – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO A existência de distrato firmado entre as partes não impede o controle judicial de cláusulas abusivas, sobretudo em relações de consumo. Precedentes do STJ e do TJMS. Recurso conhecido e desprovido. (e-STJ fl. 228)

Recurso especial: alega violação dos arts. 141 e 492 do CPC, e 166, 840 e 849 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que o acórdão incorre em julgamento extra petita ao revisar cláusulas do distrato sem pedido específico de nulidade. Afirma que o distrato configura transação civil válida, com quitação ampla, geral e recíproca, inexistindo vício de consentimento e sendo inviável a restituição além do pactuado. Argumenta que a transação somente se anula por dolo, coação ou erro essencial, o que não ocorre na hipótese.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, considerando a incidência das Súmulas 282 e 284/STF.

Agravo interno: a agravante alega que há prequestionamento implícito, porquanto a matéria federal, transação civil e limites objetivos da lide, são efetivamente debatidos no acórdão recorrido, sendo desnecessária a oposição de embargos de declaração, devendo ser afastado o óbice da Súmula 282 do STF. Argumenta a autonomia do recurso especial pela alínea c, com realização de cotejo analítico específico e delimitação da divergência em torno dos arts. 166, 840 e 849 do CC/2002, afastando a incidência da Súmula 284 do STF e a prejudicialidade do dissídio.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da ausência de prequestionamento

1. A ausência de prequestionamento constitui óbice suficiente ao processamento do recurso especial, por se tratar de requisito indispensável ao seu cabimento. Insatisfeito, este não supera o âmbito de sua admissibilidade, atraindo a incidência da Súmula 282 do STF.

2. Assim, da reanálise minuciosa dos autos, verifica-se que a incidência do óbice da Súmula 282 do STF decorre da ausência de deliberação, no acórdão recorrido, acerca dos 141 e 492 do CPC, e 166, 840 e 849 do CC, no tocante aos argumentos de nulidade/irregularidade do distrato por ausência de vício e de julgamento extra petita, sob a ótica desses dispositivos, alegados na petição do recurso especial.

3. Portanto, a decisão deve ser mantida ante a aplicação do óbice da Súmula 282 do STF.

II. Dissídio jurisprudencial

4. Consoante consignado na decisão agravada, a parte recorrente deixou de indicar o dispositivo legal objeto da alegada divergência jurisprudencial, circunstância que inviabiliza a adequada demonstração do dissídio. Tal deficiência de fundamentação atrai a incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF.

5. Ademais, consolidou-se o entendimento nesta Corte Superior de que os mesmos impedimentos que obstam o conhecimento do recurso com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional igualmente inviabilizam sua apreciação pela alínea “c”. Em consequência, resta prejudicado o exame do alegado dissídio jurisprudencial quando este se refere aos mesmos dispositivos de lei federal indicados como violados ou ao idêntico fundamento jurídico.

6. Nesse sentido: AREsp 3.045.702/PB, Terceira Turma, DJEN 30/3/2026 e AgInt no AREsp 3.071.903/PE, Quarta Turma, DJEN 26/3/2026.

7. A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.099.287 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0436758-7

Número de Origem:

08081562820238120001

0808156282023812000150001

8081562820238120001

808156282023812000150001

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : GUILHERME ENRICO CASTILHO

ADVOGADOS : LUIS ANTÔNIO MARCHIORI PERICOLO - MS012477

CHRISTOPHER LIMA VICENTE - MS016694

RÓBSON MENEZES GARCIA - MS017556

ISABELA KIMY KAKAZU SPINELLI - MS016769

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : GUILHERME ENRICO CASTILHO

ADVOGADOS : LUIS ANTÔNIO MARCHIORI PERICOLO - MS012477

CHRISTOPHER LIMA VICENTE - MS016694

RÓBSON MENEZES GARCIA - MS017556

ISABELA KIMY KAKAZU SPINELLI - MS016769

TERMO

A TERCEIRA 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 Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026