



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3140231 - MA (2025/0442782-6)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X LTDA

ADVOGADOS : MARCO ANTONIO COELHO LARA - MA005429A
VINICIUS CESAR SANTOS DE MORAES - MA010448
ANTONIO NERY DA SILVA JUNIOR - MA007436
ANTONIO PONTES DE AGUIAR FILHO - MA011706
INDIRA MELO MOTA AMORIM - MA009930
LARA, PONTES & NERY ADVOGADOS - MA000247

AGRAVADO : FERNANDO CESAR COSTA DA SILVA

AGRAVADO : ROSIVANE CASTRO SILVA DA SILVA

ADVOGADOS : RAFAEL BRUNO DA SILVA PINHEIRO CORREA - MA010912
VANESSA DA SILVA PINHEIRO CORRÊA - MA015986

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. RETENÇÃO INDEVIDA. ÓBICES DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial da Agravante.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se é possível a retenção de 25% dos valores pagos, com fundamento nos arts. 186 e 844 do Código Civil, quando a rescisão decorre de atraso injustificado na entrega do imóvel por culpa da promitente vendedora; e (ii) saber se, à luz do art. 86 do CPC/2015, é possível reconhecer sucumbência recíproca em recurso especial diante do decaimento parcial, sem incidir o óbice da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

3. A jurisprudência do STJ admite retenção de 25% apenas nas hipóteses de desistência imotivada do comprador. Nos casos de

rescisão por culpa exclusiva do promitente vendedor, impõe-se a devolução integral e imediata das parcelas, nos termos da Súmula 543/STJ. Incidência do óbice da Súmula 83/STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte.

4. A revisão do quantitativo de decaimento das partes para reconhecer sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC/2015, igualmente exige revolvimento de fatos e provas, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

5. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3140231 - MA (2025/0442782-6)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X LTDA

ADVOGADOS : MARCO ANTONIO COELHO LARA - MA005429A
VINICIUS CESAR SANTOS DE MORAES - MA010448
ANTONIO NERY DA SILVA JUNIOR - MA007436
ANTONIO PONTES DE AGUIAR FILHO - MA011706
INDIRA MELO MOTA AMORIM - MA009930
LARA, PONTES & NERY ADVOGADOS - MA000247

AGRAVADO : FERNANDO CESAR COSTA DA SILVA

AGRAVADO : ROSIVANE CASTRO SILVA DA SILVA

ADVOGADOS : RAFAEL BRUNO DA SILVA PINHEIRO CORREA - MA010912
VANESSA DA SILVA PINHEIRO CORRÊA - MA015986

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. RETENÇÃO INDEVIDA. ÓBICES DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial da Agravante.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se é possível a retenção de 25% dos valores pagos, com fundamento nos arts. 186 e 844 do Código Civil, quando a rescisão decorre de atraso injustificado na entrega do imóvel por culpa da promitente vendedora; e (ii) saber se, à luz do art. 86 do CPC/2015, é possível reconhecer sucumbência recíproca em recurso especial diante do decaimento parcial, sem incidir o óbice da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

3. A jurisprudência do STJ admite retenção de 25% apenas nas hipóteses de desistência imotivada do comprador. Nos casos de rescisão por culpa exclusiva do promitente vendedor, impõe-se a devolução integral e imediata das parcelas, nos termos da Súmula 543/STJ. Incidência do óbice da Súmula 83/STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com a orientação desta Corte.

4. A revisão do quantitativo de decaimento das partes para reconhecer sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC/2015, igualmente exige revolvimento de fatos e provas, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

5. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X LTDA, contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, fundado na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, em desafio a acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, assim ementado (e-STJ, fl. 552):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO DE AGRAVO INTERNO EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS CAPAZES DE INFIRMAR A DECISÃO AGRAVADA. I – A reiteração, em agravo interno, de argumentos já examinados e repelidos, de forma clara e coerente, pelo relator, ao decidir o recurso de Embargos de declaração, impõe o desprovido do recurso. II - Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. (AgInt no R Esp 1807230/MS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/05/2021, D Je 20/05/2021) ; (AgInt nos E Dcl no R Esp 1697494/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2021, D Je 10/03/2021) e (AgInt no AR Esp 1675474/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/11/2020, D Je 24/11/2020) (grifei) III – Agravo interno desprovido.

Após o provimento do Resp 2079569/MA, no qual se reconheceu a negativa de prestação jurisdicional, os autos retornaram à origem para novo julgamento dos aclaratórios e enfrentamento das omissões apontadas, cujo julgamento restou assim ementado (e-STJ, fl. 778-884):

RECURSO RETORNA DO STJ. DETERMINAÇÃO DA RELATORA. ATENÇÃO DETERMINAÇÃO E CUMPRIMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – OMISSÃO E EQUÍVOCOS – ART. 485, IV, DO CPC – ADERÊNCIA AO JULGAMENTO MONOCRÁTICO SEDIMENTADO PELOS TRIBUNAIS SUPERIORES. BENEFÍCIO GRATUIDADE DE JUSTIÇA. MANUTENÇÃO.

ATRASO ENTREGA IMÓVEL COMPROVADO. PEDIDO RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES. CULPA DA CONSTRUTORA PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CUMULAÇÃO PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. DANOS NÃO PRESUMIDOS. NECESSIDADE DE ACOLHIMENTO EMBARGOS PARA CORREÇÃO DA OMISSÃO. EFEITOS MODIFICATIVOS APLICADOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INOCORRÊNCIA.

Nas razões de recurso especial (fls. 886-898, e-STJ), a parte recorrente sustentou violação aos seguintes dispositivos:

a) arts. 186 e 844 do Código Civil, defendendo a possibilidade de retenção de 25% dos valores pagos pelos compradores, ao argumento de que a devolução integral acarretaria enriquecimento sem causa dos adquirentes, inexistindo culpa exclusiva da vendedora;

b) art. 86 do CPC, alegando necessidade de reconhecimento da sucumbência recíproca, diante do acolhimento parcial dos embargos para excluir os lucros cessantes;

Contrarrazões apresentadas às fls. 910-917, e-STJ.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local inadmitiu o recurso especial (fls. 920-925, e-STJ), o que ensejou o manejo do presente agravo (fls. 926-934, e-STJ), buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Contraminuta apresentadas às fls. 936-945, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 954-959, e-STJ), conheceu-se do agravo para negar provimento ao recurso especial, ante o óbice das Súmulas 83/STJ e 7/STJ.

Daí o presente agravo interno (fls. 963-971, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta, em síntese, a inaplicabilidade da Súmula 83/STJ, com o reconhecimento da possibilidade de retenção parcial dos valores pagos, e a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, com o consequente reconhecimento da sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos.

1. Em relação à alegada ofensa aos arts. 186 e 844 do Código Civil, a decisão agravada merece ser mantida.

A Corte estadual decidiu ser incabível a incidência do percentual de retenção alegado pela recorrente, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 797-799):

O contrato prevê a entrega da obra para o dia 05/11/2013, com cláusula de tolerância de mais 180 dias (cláusulas XV). Na prática, significa que o imóvel dos autores deveria ter sido entregue até maio de 2014, considerando a referida cláusula de prorrogação. O réu instruiu sua peça defesa com cópia do habite-se, demonstrando que a unidade imobiliária estava apta para entrega em 18/06/2015 (id.3443085). **Com efeito, considerável atraso na entrega do bem. Eis aí o fato constitutivo do direito alegado pelos autores. Patente o descumprimento do contrato pela parte ré, que buscou justificar o atraso alegando fato de terceiro (movimentos grevistas dos trabalhadores da construção civil e dos rodoviários), escassez de material de construção, de mão de obra e de insumos no mercado. Ocorre que ditos argumentos não são suficientes para justificar o não cumprimento do contrato, isentando a parte ré de responsabilidade.** Ora, diante do porte da construção, a parte ré deveria ter adquirido a quantidade de materiais necessários, assim como a mão de obra, não sendo razoável um atraso de tão grande monta, já que todas essas circunstâncias puderam ser previstas desde a data da assinatura do contrato. No mais, a greve na construção civil no ano de 2012, suscitada pela parte suplicada, durou aproximadamente 33 dias, consoante notícias da época, igualmente não justificando um atraso de mais de um ano para conclusão da obra. Na realidade, as situações aventadas são inerentes à atividade empresarial como risco do próprio negócio, não se admitindo a tentativa de repassar ao consumidor o referido ônus.

(...)

Desse modo, não comprovado o caso fortuito ou de força maior, já que as justificativas apresentadas pela ré se tratam de acontecimentos corriqueiros na construção civil envolvendo grandes empreendimentos, é dever da construtora responder pelos prejuízos eventualmente causados aos autores **A impontualidade na entrega da unidade mobiliária adquirida na planta, por culpa da responsável pelo empreendimento, justifica a rescisão da avença, bem como a devolução de toda a quantia paga pelos autores, de modo a conduzir as partes aos status quo ante. Aponto que o Colendo STJ, na Súmula 543,** firmou o entendimento de que 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 e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor. Com efeito, o ressarcimento do capital investido pelos embargados deve ser feito de forma integral e imediata, sob pena de enriquecimento ilícito da embargante, responsável pela quebra contratual. Incide, no caso concreto, o Enunciado 543 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, in verbis: (...)

O acórdão recorrido, no ponto, encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ sobre o tema. Em 28/08/2019, a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a orientação pela possibilidade **de retenção de 25% dos valores pagos somente nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel.**

O Tribunal de origem, com base na análise das circunstâncias fáticas no caso, constatou que a resolução do contrato não se deu por desistência imotivada do comprador, mas, sim, por culpa da recorrente, em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel.

Correta, portanto, a conclusão da Corte *a quo* em determinar a devolução integral dos valores pagos, sem qualquer percentual de retenção.

Como o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, impõe-se o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Ademais, aferir qual das partes foi culpada pelo inadimplemento e pela rescisão contratual demanda o reexame de matéria fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7 desta Corte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. CULPA CONFIGURADA.** REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. SÚMULA Nº 568/STJ.

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

2. Trata-se, na origem, de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, motivada pelo atraso na entrega do imóvel.

3. Na hipótese, o tribunal local, a partir da análise dos termos contratuais e das provas dos autos, concluiu pela culpa das empresas no atraso na entrega da obra, vedando a retenção de valores por parte das rés e condenando-as ao pagamento de lucros cessantes. Inteligência dos arts. 395, 402 e 475 do Código Civil.

(...)

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1260734/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. DEVOUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR.** DEVER DE INDENIZAR. REVISÃO. ENUNCIADO N.º 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOUÇÃO. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR.

1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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.

(...)

8. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt no REsp 1776797/RO, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2020, DJe 24/09/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. **O TRIBUNAL DE ORIGEM CONCLUIU QUE FOI COMPROVADO O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL POR CULPA DA**

PROMITENTE-VEDEDORA. ALTERAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O Tribunal de origem, com arrimo no acervo fático-probatório, concluiu que foi comprovado o atraso injustificado na entrega do imóvel por culpa exclusiva da promitente-vendedora. A pretensão de alterar tal entendimento demandaria o reexame do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.

2. Rejeitado o pedido de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo consumidor, na medida em que a iterativa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se pela devolução integral em caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva da promitente-vendedora, ora agravante. Incidência da Súmula 543/STJ.

3. "A Corte local, ao fixar a data da citação como o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor das parcelas a serem restituídas, nos casos em que a rescisão do contrato foi causada exclusivamente pelo promitente vendedor, alinhou-se ao entendimento deste Superior Tribunal de Justiça" (AgInt no REsp 1.729.742/SE, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/05/2018, DJe de 28/05/2018).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1477168/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 05/09/2019, DJe 26/09/2019)

2. Outrossim, não merece reparos a decisão agravada que aplicou o óbice da Súmula 7/STJ à pretensão recursal relativa ao art. 86 do CPC/15.

Acerca da distribuição dos ônus da sucumbência, o Tribunal decidiu o seguinte (e-STJ, fl. 816):

5. Da ocorrência de sucumbência recíproca

A empresa embargante defende a ocorrência de sucumbência recíproca no presente caso, o que ensejaria a repartição dos honorários advocatícios e custas entre as partes do processo.

No entanto, também não assiste razão à embargante. Verifico que os embargados decaíram em parte mínima do seu pedido, sagrando-se "vencedor" na grande maioria dos pedidos formulados na petição inicial. Portanto, a construtora embargante, parte que deu causa ao ajuizamento da demanda, deve suportar o ônus da condenação em honorários advocatícios e custas judiciais, já fixados de forma razoável e proporcional pelo juízo da terra.

Conforme jurisprudência reiterada desta Corte, a revisão acerca do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido, para fins de aferição da ocorrência de sucumbência recíproca ou mínima, demanda o revolvimento de matéria fática, impossível na presente via, conforme dispõe a Súmula 7 do STJ.

Nesse mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE.

REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. EFEITOS EX NUNC.

1. Ação de busca e apreensão.

2. A jurisprudência consolidada nesta Corte Superior é no sentido de que a revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido para fins de aferição de sucumbência recíproca ou mínima implica reexame de matéria fático-probatória, incidindo a Súmula 7/STJ. Precedentes.

3. Esta Corte possui entendimento de que os efeitos da concessão da gratuidade da justiça não são retroativos. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1718508/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/11/2020, DJe 27/11/2020)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCP. RECURSO DE CATIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PARCIAL PROVIMENTO. IRRESIGNAÇÃO QUANTO AO VALOR DA CAUSA. AUSÊNCIA DE CORRESPONDÊNCIA COM O PROVEITO ECONÔMICO PRETENDIDO. ALTERAÇÃO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. REFORMATIO IN PEJUS. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 568 DO STJ. PAGAMENTO DE MULTAS. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL, QUE, NO CASO, SE DEU EM DATA ANTERIOR À LAVRATURA DA INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA. REFORMA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

2. Esta Corte possui o entendimento de que não é possível a revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido, para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima, por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7 do STJ. Precedentes. (...) 5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1855709/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 22/10/2020)

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.140.231 / MA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0442782-6

Número de Origem:

08323993720168100001 202302024157 8323993720168100001

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X
LTDA

ADVOGADOS : MARCO ANTONIO COELHO LARA - MA005429A
VINICIUS CESAR SANTOS DE MORAES - MA010448
ANTONIO NERY DA SILVA JUNIOR - MA007436
ANTONIO PONTES DE AGUIAR FILHO - MA011706
INDIRA MELO MOTA AMORIM - MA009930
LARA, PONTES & NERY ADVOGADOS - MA000247

AGRAVADO : FERNANDO CESAR COSTA DA SILVA

AGRAVADO : ROSIVANE CASTRO SILVA DA SILVA

ADVOGADOS : RAFAEL BRUNO DA SILVA PINHEIRO CORREA - MA010912
VANESSA DA SILVA PINHEIRO CORRÊA - MA015986

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X
LTDA

ADVOGADOS : MARCO ANTONIO COELHO LARA - MA005429A
VINICIUS CESAR SANTOS DE MORAES - MA010448
ANTONIO NERY DA SILVA JUNIOR - MA007436
ANTONIO PONTES DE AGUIAR FILHO - MA011706

INDIRA MELO MOTA AMORIM - MA009930

LARA, PONTES & NERY ADVOGADOS - MA000247

AGRAVADO : FERNANDO CESAR COSTA DA SILVA

AGRAVADO : ROSIVANE CASTRO SILVA DA SILVA

ADVOGADOS : RAFAEL BRUNO DA SILVA PINHEIRO CORREA - MA010912

VANESSA DA SILVA PINHEIRO CORRÊA - MA015986

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026