SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3116157 - SP (2025/0463464-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ADEMIR ADAO DA SILVA
AGRAVANTE	:	ROSINALVA FERNANDES DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	RENATA NAVES FARIA SANTOS - SP133947
		DEBORA RIOS DE SOUZA MASSI - SP128142
AGRAVADO	:	CASSIANO ANTONIO DA SILVA
AGRAVADO	:	SANDRA CRISTINA FERREIRA TRUYTS FONTES
ADVOGADO	:	LIZANDRO ANTÔNIO BATISTA DA SILVA - SP496270
INTERES.	:	TATIANE BUENO IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	DIOGO PALMEIRA - SP378042

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE PARTICULARES. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. REDUÇÃO EQUITATIVA DAS ARRAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A partir da análise dos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu que, na espécie, foi constatada não só a culpa dos adquirentes pelo inadimplemento contratual, mas também a assunção do risco não efetivação do negócio pelos vendedores e pela intermediadora, na medida em que estes, embora sabedores das restrições financeiras em nome de um dos compradores, ainda assim, decidiram prosseguir com o negócio, o que autoriza a redução equitativa do valor pago a título de sinal, nos termos do que dispõe o art. 413 do Código Civil.

2. Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido, acerca da necessidade de redução equitativa da penalidade, a fim de promover o equilíbrio de forças entre os contratantes, seria necessária a interpretação de disposição contratual, bem como o reexame do

Documento eletrônico VDA59438899 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/08/2026 16:21:23
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2026. Código de Controle do Documento: c3252610-f2b8-4e95-bd34-ffd30b1d8729

substrato fático da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

3. 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 Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59438899 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/08/2026 16:21:23
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2026. Código de Controle do Documento: c3252610-f2b8-4e95-bd34-ffd30b1d8729

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3116157 - SP (2025/0463464-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ADEMIR ADAO DA SILVA
AGRAVANTE	:	ROSINALVA FERNANDES DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	RENATA NAVES FARIA SANTOS - SP133947
		DEBORA RIOS DE SOUZA MASSI - SP128142
AGRAVADO	:	CASSIANO ANTONIO DA SILVA
AGRAVADO	:	SANDRA CRISTINA FERREIRA TRUYTS FONTES
ADVOGADO	:	LIZANDRO ANTÔNIO BATISTA DA SILVA - SP496270
INTERES.	:	TATIANE BUENO IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	DIOGO PALMEIRA - SP378042

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE PARTICULARES. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. REDUÇÃO EQUITATIVA DAS ARRAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A partir da análise dos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu que, na espécie, foi constatada não só a culpa dos adquirentes pelo inadimplemento contratual, mas também a assunção do risco não efetivação do negócio pelos vendedores e pela intermediadora, na medida em que estes, embora sabedores das restrições financeiras em nome de um dos compradores, ainda assim, decidiram prosseguir com o negócio, o que autoriza a redução equitativa do valor pago a título de sinal, nos termos do que dispõe o art. 413 do Código Civil.

2. Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido, acerca da necessidade de redução equitativa da penalidade, a fim de promover o equilíbrio de forças entre os contratantes, seria necessária a interpretação de disposição contratual, bem como o reexame do

Documento eletrônico VDA59144270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: f8eab567-1878-4653-af14-482090c4cfca

substrato fático da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ADEMIR ADAO DA SILVA e ROSINALVA FERNANDES DOS SANTOS (ADEMIR e outra) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria da Desa. MARCIA DALLA DÉA BARONE, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO PARCIAL DE ARRAS. PEDIDO JULGADO PARCIALMENTE PROCEDENTE.*
> *I. Caso em Exame*
> *Ação de nulidade contratual, restituição de valores pagos e indenização por danos morais proposta pelos autores contra vendedores e intermediadora de contrato de compra e venda de imóvel. Pedido de devolução do valor de entrada devido à não concretização do negócio por frustração de financiamento bancário.*
> *II. Questão em Discussão*
> *2. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade pela não concretização do negócio e a legitimidade da retenção das arras, conforme artigo 418 do Código Civil.*
> *III. Razões de Decidir*
> *3. O comprador era responsável pela obtenção do financiamento, mas os vendedores e a intermediadora assumiram o risco ao prosseguir com o negócio, cientes das restrições financeiras do comprador.*
> *4. A sentença reconheceu a rescisão contratual e determinou a devolução parcial das arras, evitando enriquecimento ilícito.*
> *IV. Dispositivo e Tese*
> *5.* ***Recursos não providos****,* ***com observação****.*
> *Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pela obtenção do financiamento era do comprador. 2. A devolução parcial das arras é legítima para evitar enriquecimento ilícito.*
> *Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, XXXV e LXXIV; CC, art. 418; CPC, art. 85, §11.*
> *Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1016969-03.2015.8.26.0405, Rel. Denise Andréa Martins Retamero, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 23.03.2017; TJSP, Agravo de Instrumento 2158459-42.2018.8.26.0000, Rel. João Pazine Neto, 37ª Câmara de Direito Privado, j. 28.08.2018* (e-STJ, fls. 350/351).

Nas razões do presente agravo, ADEMIR e outra alegaram a não incidência da Súmula n. 7 do STJ, além da demonstração do dissídio jurisprudencial.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59144270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: f8eab567-1878-4653-af14-482090c4cfca

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação de rescisão de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por CASSIANO ANTONIO DA SILVA e SANDRA CRISTINA FERREIRA TRUYTS FONTES contra ADEMIR e outra e TATIANE CRISTINA BUENO COSTA - ME (TATIANE), cujo negócio não pôde ser concluído porque a parte compradora não obteve aprovação do financiamento imobiliário.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, para "reconhecer a rescisão contratual e condenar as partes requeridas apenas na devolução parcial de R$ 15.000,00, com correção monetária do desembolso e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês contados da citação. Pela sucumbência recíproca, cada parte arcará com suas custas e despesas processuais. Ainda, igualmente, cada litigante arcará com os honorários do advogado da parte adversa, que fixo em 10% do valor atualizado da condenação" (e-STJ, fl. 215).

Irresignados, ADEMIR e outra e TATIANE apelaram, e o TJSP negou provimento a ambos os recursos, confirmando os termos da sentença, em sua integralidade.

Os embargos de declaração opostos, respectivamente, por ADEMIR e outra e por TATIANE foram rejeitados (e-STJ, fls. 375-380 e fls. 389-394).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, ADEMIR e outra alegaram, a par de divergência jurisprudencial, a violação do art. 418 do CC, ao sustentarem que a parte que dá causa à rescisão do contrato deve suportar as consequências previstas na cláusula penal, notadamente, a perda integral das arras.

Não foram oferecidas contrarrazões.

Da devolução das arras

Insta salientar, de início, que "nos termos do Enunciado n° 165, da III Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, a previsão de redução equitativa, contida no artigo 413, do Código Civil, também se aplica ao sinal, sejam as arras confirmatórias ou penitenciais" (AgInt no REsp 1.167.766/ES, relator Ministro RAUL ARAÚJO, relatora p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 16/11/2017, DJe de 1º/2/2018).

Documento eletrônico VDA59144270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: f8eab567-1878-4653-af14-482090c4cfca

No caso, o Colegiado estadual confirmou o entendimento da sentença que, sopesando as particularidades da causa, condenou os requeridos ao pagamento de metade do valor originalmente previsto a título de arras, cosoante se infere dos seguintes fundamentos:

> *Conquanto a parte autora aduza que o negócio não foi concluído por motivos alheios à vontade das partes, de modo que a retenção do valor implicaria em prejuízo aos autores e enriquecimento ilícito dos requeridos, certo é que a negativa do crédito decorreu da existência de várias dívidas em nome do comprador.*
> *E a responsabilidade da obtenção do crédito para o pagamento do valor era da parte compradora, conforme observação da cláusula 3 do contrato:*
>
> > *"Observação: Fica desde já acordado que o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR assumirá como sua única responsabilidade de providenciarem dentro do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias nos apresentar o crédito aprovado em seu nome para o processo de financiamento, para finalizar o pagamento do valor do imóvel negociado" (fls. 45)*
>
> *O MM. Juiz sentenciante, em sua fundamentação, ponderou que, apesar de o comprador ser responsável pela obtenção do financiamento bancário, a parte requerida tinha conhecimento das restrições financeiras no nome do comprador e, ainda assim, decidiu prosseguir com o negócio, assumindo o risco de eventual impossibilidade de concretização do pagamento, concluindo ser legítima a aplicação do artigo 418 do Código Civil, ponderando que:*
>
> > *"Essa perda entretanto não pode ser fixada em sua integralidade porque isso configuraria excesso injustificado. Com efeito, desde a fase de negociação, as partes e a profissional corretora sabiam que o casal comprador tinha anotações de restrição financeira. Inclusive a tentativa de colocação apenas nome de Cassiano sugere ter sido nesse sentido, bem assim reveladora é a análise das conversas e mensagens trocadas pelas partes na inicial, logo a conclusão é que assumiram o risco de assim prosseguirem na contratação dessa maneira, mas ao final sem resultado útil pela inviabilidade do negócio.*
> > *Ante a frustração de toda a avença, esse risco deve ser repartido por todas as partes. Nesse sentido, reconheço a rescisão contratual e condeno as partes requeridas apenas na devolução parcial de 50% das arras (R$ 30.000,00) = R$ 15.000,00 em favor da parte autora".*
>
> *Com efeito, dispõe o artigo 418 do Código Civil que:*
>
> > *"Art. 418. Na hipótese de inexecução do contrato, se esta se der:*
> > *I - por parte de quem deu as arras, poderá a outra parte ter o contrato por desfeito, retendo-as;*
> > *II - por parte de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito e exigir a sua devolução*

Documento eletrônico VDA59144270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: f8eab567-1878-4653-af14-482090c4cfca

> *mais o equivalente, com atualização monetária, juros e honorários de advogado".*
>
> *Assim, verificadas as peculiaridades do caso concreto - em que constatada não só a culpa dos adquirentes pelo inadimplemento contratual, mas também a assunção do risco pelos vendedores e pela intermediadora da não efetivação do negócio - possível a fixação de percentual de retenção ou a devolução parcial do sinal de modo a evitar o enriquecimento ilícito das partes. Anota-se que o Artigo 413 do Código Civil, que igualmente integra o Título IV Do Inadimplemento das Obrigações, estabelece que pode o juiz reduzir, equitativamente, a penalidade se esta se mostrar excessiva para a hipótese concreta, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio. No caso "sub judice" temos que o negócio foi firmado pelas partes com o pagamento de R$ 30.000,00 a título de arras, sendo que era de conhecimento de todos a existência de restrições em nome dos adquirentes, a quem coube a obrigação de obtenção de financiamento bancário para pagamento do preço ajustado. Nestas circunstâncias o Magistrado "a quo" entendeu por bem determinar a restituição de 50% do valor pago a título de arras para gerar um equilíbrio de forças entre os contratantes evitando o repudiado enriquecimento sem causa. Possível acrescentar, ademais, que a parte que se sentir prejudicada poderá demonstrar que o valor da indenização pela rescisão do contrato, na hipótese atribuída à responsabilidade dos adquirentes, foi maior que as arras restituídas, conforme previsão contida no Artigo 419 do Código Civil* (e-STJ, fls. 355-358).

Como se vê, a partir da análise dos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual concluiu que, na espécie, foi constatada não só a culpa dos adquirentes pelo inadimplemento contratual, mas também a assunção do risco não efetivação do negócio pelos vendedores e pela intermediadora, na medida em que estes, embora sabedores das restrições financeiras em nome de um dos compradores, ainda assim, decidiram prosseguir com o negócio, o que autoriza a redução equitativa do valor pago a título de sinal, nos termos do que dispõe o art. 413 do Código Civil.

Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido, acerca da necessidade de redução equitativa da penalidade, a fim de promover o equilíbrio de forças entre os contratantes, seria necessária a interpretação de disposição contratual, bem como o reexame do substrato fático da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA59144270 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: f8eab567-1878-4653-af14-482090c4cfca

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.116.157 / SP

Número Registro: 2025/0463464-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10117621120238260577

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ADEMIR ADAO DA SILVA
AGRAVANTE	: ROSINALVA FERNANDES DOS SANTOS
ADVOGADOS	: RENATA NAVES FARIA SANTOS - SP133947
	DEBORA RIOS DE SOUZA MASSI - SP128142
AGRAVADO	: CASSIANO ANTONIO DA SILVA
AGRAVADO	: SANDRA CRISTINA FERREIRA TRUYTS FONTES
ADVOGADO	: LIZANDRO ANTÔNIO BATISTA DA SILVA - SP496270
INTERES.	: TATIANE BUENO IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: DIOGO PALMEIRA - SP378042

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

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 Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59392365 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:01:29
Código de Controle do Documento: f786be20-6cfa-414c-b9f0-badfab5c170e

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59392365 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:01:29
Código de Controle do Documento: f786be20-6cfa-414c-b9f0-badfab5c170e