



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3116420 - SP (2025/0463940-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADA : **ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605**
AGRAVADO : **MARIA SOCORRO DA SILVA POSSIDONIO**
AGRAVADO : **MAURICIO ALVES POSSIDONIO**
ADVOGADO : **JOZIMAR BRITO DE OLIVEIRA - SP317917**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. NOVO EXAME DO FEITO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE DO ACÓRDÃO ESTADUAL NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. AGRADO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o apelo nobre não esbarra nas Súmulas 5 e 7, ambas do eg. STJ. Novo exame.
2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283/STF.
3. A incidência da Súmula 283/STF na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice para a análise do apontado dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional..
4. Agrado interno provido para reconsiderar a decisão agravada. Novo exame. Agrado conhecido para não conhecer do recurso especial.

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3116420 - SP (2025/0463940-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADA : **ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605**
AGRAVADO : **MARIA SOCORRO DA SILVA POSSIDONIO**
AGRAVADO : **MAURICIO ALVES POSSIDONIO**
ADVOGADO : **JOZIMAR BRITO DE OLIVEIRA - SP317917**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. NOVO EXAME DO FEITO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE DO ACÓRDÃO ESTADUAL NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. AGRADO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o apelo nobre não esbarra nas Súmulas 5 e 7, ambas do eg. STJ. Novo exame.
2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283/STF.
3. A incidência da Súmula 283/STF na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice para a análise do apontado dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional..
4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada. Novo exame. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 320-337) interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão proferida pelo em. Ministro Presidente do STJ, às fls. 312-316, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, aos seguintes fundamentos: a) no tocante à ofensa ao art. 32-A, II, da Lei 6766/79, o apelo nobre esbarra nas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ; b) a Súmula 7/STJ também obsta o recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Em suas razões recursais, MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA sustenta, em síntese, que as referidas súmulas não se aplicam ao caso, pois "*o Recurso Especial não exige reabrir prova, nem refazer juízo de suficiência de 10% para indenizar prejuízos. O que se impugna é a tese jurídica de que o art. 32-A, II, seria mera "margem" a ser livremente modulada pelo julgador, a ponto de autorizar a substituição do regime legal por*

outro critério de retenção, e ainda trocar a base de cálculo (valor do contrato x valor pago) por decisão de equidade" (fls. 324-325).

Devidamente intimados, MAURÍCIO ALVES POSSIDÔNIO e MARIA SOCORRO DA SILVA POSSIDÔNIO apresentaram impugnação às fls. 389-392, sustentando a inadmissibilidade do recurso, requerendo, por fim, a fixação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/15.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno merece prosperar, na medida em que o apelo nobre não esbarra nas Súmulas n. 5 e 7, ambas do eg. STJ.

Assim, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada Ato contínuo, passo a novo exame do feito.

Cuidam os autos de agravo em recurso especial interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão exarada pela il. Presidência da Seção de Direito Privado do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), que inadmitiu seu recurso especial.

Por sua vez, o apelo nobre foi manejado com arrimo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, em face de v. acórdão assim ementado (fls. 229):

"APELAÇÃO CÍVEL COMPRA E VENDA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - Pretensão da parte autora de declarar a rescisão contratual com a restituição de 90% dos valores pagos ou, alternativamente, a devolução de 85% ou 80%, bem como o reconhecimento da abusividade da comissão de corretagem, IPTU antes da imissão e despesas com ITBI Sentença de procedência para a resolução do contrato e devolução de 90% dos valores que correspondem ao montante de R\$ 44.179,44 Irresignação da requerida que não comporta provimento - Contrato desfeito por culpa imputada ao consumidor adquirente sob alegação de impossibilidade financeira - Comprador do imóvel que não se encontra em inadimplência - Inaplicabilidade da lei n. 13.786/18 e do Tema 1095 do STJ atrelado à controvérsia - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor na espécie, com observância do seu artigo 53, bem como das Súmulas 1, 2 e 3 do E. TJSP e da súmula 543 do C. STJ - Juros moratórios que devem incidir a partir do trânsito em julgado por ausência de constituição em mora pelo promissário vendedor - Precedentes Sentença parcialmente reformada RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (acórdão às fls. 243-247).

Nas razões do apelo nobre (fls. 250-262), MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA aponta, além de divergência jurisprudencial, ofensa ao art. 32-A da Lei nº 6.766/79, ao argumento, entre outros, de que, *"se o contrato estabelece que a multa compensatória é de 5% do valor do contrato, esse é o percentual a ser deduzido na hipótese de rescisão contratual por culpa do comprador. Da mesma forma, se o contrato prevê a multa de 10% - caso dos autos – esse também o percentual a ser deduzido, pois a lei assim o autoriza"* (fls. 256).

Intimados, MAURÍCIO ALVES POSSIDÔNIO e MARIA SOCORRO DA SILVA POSSIDÔNIO apresentaram contrarrazões (fls. 275-280), pelo desprovimento do recurso.

O apelo nobre foi inadmitido (decisão às fls. 281-283), motivando o agravo em recurso especial (fls. 286-300) em tela.

Passo a decidir.

No caso dos autos, o eg. TJ-SP determinou a devolução integral dos valores pagos pelos ora agravados ante a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, fundamentando-se expressamente no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor (CDC). A título elucidativo, transcreve-se o seguinte excerto do v. acórdão estadual (fls. 231-238):

"Cuida-se de ação de rescisão de negócio jurídico ajuizada por MAURÍCIO ALVES POSSIDÔNIO E OUTRO em face de MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, informando não possuírem mais condições financeiras de continuarem a honrar com os pagamentos das prestações em razão do desequilíbrio financeiro causado pela redução da capacidade de trabalho.

De início, registra-se que não é caso de aplicação, no presente caso das disposições do art. 32-A da Lei nº 6.766/79 introduzido pela Lei nº 13.786/2018, que prevê a incidência da taxa de fruição de até 0,75% sobre o valor do contrato, bem como a cláusula penal de 10% também sobre mesma base de cálculo e retenção das arras, como pretendido pela recorrente porque não se está diante de hipótese de inadimplemento do comprador.

De acordo com o artigo 1º da Lei n. 13.786/18 assim redigido: "Art. 1º Esta Lei altera as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano", tem-se, portanto, que ela foi criada para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação e em parcelamento de solo urbano. Desta forma, a aplicação normativa tem lugar quando o adquirente da unidade imobiliária se encontra inadimplente.

No caso em estudo, ao tempo da distribuição da ação, a parte autora não se apresentava inadimplente e nenhuma notícia há nos autos informando acerca da claudicação das parcelas do contrato pelo comprador.

De tal sorte que a parte autora manteve-se adimplente com o contrato e com isso sem poder incidir no caso as regras específicas da lei n. 13.786/18, como pretendido pela ré em razões recursais, pois ela é destinada com exclusividade aos adquirentes de unidade autônoma que estejam inadimplentes.

Por decorrência lógica, descabe incidência da retenção de 10% do valor total do contrato e a taxa de fruição de 0,5% por mês de ocupação ou fruição do lote. Cabe ressaltar, ademais, que o objeto do contrato - lote de terreno - se apresentava sem acessão, vale dizer, inexistia edificação e, portanto, descabida a fruição.

(...)

Desta maneira, impertinente, no caso, a cobrança da taxa de fruição no percentual de 0,5% do valor atualizado do imóvel, retenção das arras e cláusula penal.

Cabe destacar, por oportuno, que a existência das Leis Federais no 6.766/79, 13.786/18 e 9.514/97 não afastam a incidência do Código de Defesa do Consumidor por não ter promovido a derrogação da lei consumerista, ainda que o contrato objeto da ação tenha sido celebrado nas suas vigências.

Assim sendo, no presente caso, deve ser aplicada a regra de proteção ao consumidor, norma de ordem pública, pois inexistente a constituição do devedor em mora, possibilitando assim a rescisão do contrato nos termos do art. 53, do Código de Defesa de Consumidor que prevê, especificamente em relação ao contrato de compra e venda de móveis e imóveis em prestações ou em alienação fiduciária em garantia, a nulidade de pleno direito das cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício

do credor que, em razão do inadimplemento pleitear a resolução do contrato e do produto alienado.

(...)

Com efeito, no presente caso os autores confessam que desejam rescindir o contrato sob pretexto de incapacidade financeira de continuar adimplindo com as prestações.

Desse modo, na rescisão do contrato sem culpa da vendedora, esta faz jus à retenção de uma porcentagem dos valores que foram pagos.

Com relação à restituição da quantia paga, o C. Superior Tribunal de Justiça e o E. Tribunal de Justiça, possuem o entendimento reiterado acerca da possibilidade de retenção de 10% a 25% dos valores pagos pelo preço do imóvel quando o compromisso de compra e venda é rescindido a pedido do compromissário comprador.

Desta forma, tendo em vista que a rescisão do contrato ocorreu a pedido da parte adquirente que manifestou não ter mais condições financeira para a manutenção do pagamento das parcelas mensais do contrato, andou bem a r. sentença ao determinar a retenção de 10% dos valores pagos pelos consumidores adquirentes, pois observou as peculiaridades do caso concreto e aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e vedação do enriquecimento ilícito.

Importante destacar que a parte recorrente não pugna pela alteração da porcentagem a título de retenção, fundamentando o seu recurso apenas na suposta aplicabilidade da Lei de Distrato ao caso sob análise, razão pela qual mantém-se o percentual de 10% de retenção, determinando a devolução de 90% dos valores pagos.

(...)

Desta maneira a retenção se dará na proporção de 90%, com a devolução de 10% das parcelas pagas." (g. n.)

Por seu turno, o apelo nobre, ao apontar tão-somente ofensa ao art. 32-A da Lei nº 6.766/79, deixou de impugnar a fundamentação ora destacada sobre a exegese do art. 53 do CDC, a qual é suficiente para a manutenção do v. acórdão distrital. Assim, em que pese a argumentação trazida no agravo interno, tem-se que o apelo nobre encontra óbice na **Súmula n. 283/STF**. Nesse sentido, os seguintes julgados somam-se àqueles já destacados na decisão ora vergastada:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. COMPOSSE. ESBULHO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PROVEITO ECONÔMICO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO.

(...)

5. A ausência de impugnação específica aos fundamentos do acórdão recorrido justifica a aplicação da Súmula n. 283 do STF.

(...)"

(AgInt no AREsp n. 2.481.960/MT, relator MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 12/2/2025, DJEN de 20/2/2025 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. EXPURGOS INFLACIONÁRIOS. POUPANÇA. PERÍCIA. NECESSIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CÁLCULO DO CREDOR. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO.

(...)

4. Ausência de impugnação específica a fundamento do acórdão recorrido atrai a incidência, por analogia, da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 2.145.154/SC, relatora **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 13/12/2024 -g. n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE PERCENTUAL DE LUCRO. RESERVA DE PERCENTUAL SUFICIENTE PARA DIGNIDADE DO DEVEDOR E FAMÍLIA. PRECEDENTES. PENHORABILIDADE. POSSIBILIDADE. REFORMA DO JULGADO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 283 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso. Inteligência da Súmula nº 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 2.676.386/DF, relator **MINISTRO MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025 - g. n.)

Por fim, o apelo nobre não merece acolhida pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Dessarte, a iterativa jurisprudência desta eg. Corte é no sentido de que a incidência da Súmula 283/STF também obsta o apelo nobre pela alínea "c" do permissivo constitucional. Nesse sentido, confirmam-se os precedentes já homenageados na decisão vergastada:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. COMPETÊNCIA. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO. SÚMULA 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. OMISSÃO CONFIGURADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS, SEM EFEITOS INFRINGENTES.

(...)

2. A incidência da Súmula 283 do STF na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice para a análise do apontado dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

3. Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos infringentes."

(EDcl no AgInt no AREsp n. 1.733.520/MS, relator **MINISTRO RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 12/4/2021, DJe de 13/5/2021 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. TELEFONIA MÓVEL. 1. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DO ART. 1.021, § 1º, DO CPC/2015. 2. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 3. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 4. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. VIOLAÇÃO AO ART. 6º, VIII, DO CDC. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO. (...)

2. A manutenção de argumento que, por si só, sustenta o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

3. Com efeito, se a pretensão do recorrente foi afastada por ausência de impugnação ao fundamento central do acórdão recorrido, suficiente para mantê-lo, o conhecimento do recurso especial fica inviabilizado tanto em relação à alínea a como à alínea c, em razão do óbice da Súmula n. 283 do STF. (...)

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.570.023/RN, relator MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 17/2/2020, DJe de 19/2/2020 - g. n.)

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame do feito, conhecer do agravo para não conhecer do recurso especial.

E, quanto ao ônus de sucumbência recursal, em observância ao art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, ressalvada eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.116.420 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0463940-5

Número de Origem:
10696151720248260100

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : MARIA SOCORRO DA SILVA POSSIDONIO

AGRAVADO : MAURICIO ALVES POSSIDONIO

ADVOGADO : JOZIMAR BRITO DE OLIVEIRA - SP317917

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : MARIA SOCORRO DA SILVA POSSIDONIO

AGRAVADO : MAURICIO ALVES POSSIDONIO

ADVOGADO : JOZIMAR BRITO DE OLIVEIRA - SP317917

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026