SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124292 - SP (2025/0478183-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	:	RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	WANIA SCATOLIN
ADVOGADO	:	SAMUEL RODRIGUES EPITACIO - SP286763

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/ C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTEAMENTO. ART. 32-A, II, DA LEI Nº 6.766/1979. APLICAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA.

1. A revisão da conclusão do tribunal de origem quanto à aplicação mitigada do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, para evitar enriquecimento ilícito e fixar o percentual de restituição, exigiria o reexame das cláusulas contratuais e das circunstâncias fático-probatórias dos autos, providências vedadas no recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar especificamente de que forma os dispositivos legais teriam sido violados. Aplicação, por analogia, da Súmula nº 284/STF.

3. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

4. 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 Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Documento eletrônico VDA59406493 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/08/2026 17:06:40
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: b37d8f89-7440-4aa3-82bc-488a105c872f

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59406493 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/08/2026 17:06:40
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: b37d8f89-7440-4aa3-82bc-488a105c872f

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124292 - SP (2025/0478183-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	:	RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	WANIA SCATOLIN
ADVOGADO	:	SAMUEL RODRIGUES EPITACIO - SP286763

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTEAMENTO. ART. 32-A, II, DA LEI Nº 6.766/1979. APLICAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA.
1. A revisão da conclusão do tribunal de origem quanto à aplicação mitigada do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, para evitar enriquecimento ilícito e fixar o percentual de restituição, exigiria o reexame das cláusulas contratuais e das circunstâncias fático-probatórias dos autos, providências vedadas no recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
2. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar especificamente de que forma os dispositivos legais teriam sido violados. Aplicação, por analogia, da Súmula nº 284/STF.
3. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas. Compra de venda de imóvel. Lote de terreno. Desistência da compradora. Contrato firmado já sob a égide da Lei nº 13.786/18. Incidência do art. 32-A da Lei nº 6.766/79 mitigada, sob pena de gerar o enriquecimento ilícito da Ré. Valor*

Documento eletrônico VDA57933040 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 09:00:38
Código de Controle do Documento: 2e5922ef-14af-4821-b113-bdb0ee574b8e

pago inferior ao quanto disposto na cláusula penal (pág. 41). Rescisão que não deve gerar dívida à compradora. Lote que será novamente comercializado. Restituição determinada em 75% dos valores adimplidos, segundo o pedido da Autora e corretamente determinado pela r. sentença. Não condenação em taxa de ocupação, por se tratar de lote sem edificação. Juros de mora que fluem a partir do trânsito em julgado e não da citação, por ter a rescisão ocorrido por culpa da compradora. Honorários sucumbenciais ora adequados, sobre o valor da condenação. Observância ao Tema 1076 do C. STJ. Sentença de procedência reformada em parte. Recurso parcialmente provido." (e-STJ fl. 320)

No recurso especial, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, sustentando que o contrato foi firmado sob a vigência da Lei nº 13.786/2018 e que a cláusula penal de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, prevista no instrumento, reproduz o limite legal, devendo ser aplicada na hipótese de resolução por culpa do adquirente.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 294/314), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo (e-STJ fls. 370/371).

É o relatório.

VOTO

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

A insurgência não merece prosperar.

Com efeito, a revisão da conclusão do Tribunal de origem quanto à aplicação mitigada do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, para evitar enriquecimento ilícito e fixar o percentual de restituição, exigiria o reexame das cláusulas contratuais e das circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência vedada no recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Ademais, a deficiência na fundamentação recursal ficou evidenciada, visto que a parte recorrente, apesar de indicar o art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979 como malferido, não demonstrou de que forma ele teria sido contrariado pelo acórdão recorrido, inviabilizando a compreensão da controvérsia posta nos autos.

Assim, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. INICIAL. ANÁLISE. SÚMULA Nº 83/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. ART. 1.021, § 4º, CPC/2015. MULTA NÃO AUTOMÁTICA.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as condições da ação, aí incluída a legitimidade, devem ser aferidas com base

Documento eletrônico VDA57933040 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 09:00:38
Código de Controle do Documento: 2e5922ef-14af-4821-b113-bdb0ee574b8e

na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações deduzidas na petição inicial. Súmula nº 83/STJ.
3. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.
4. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.
5. ***Na hipótese, apesar de apontar o malferimento à legislação federal, o apelo extremo foi incapaz de evidenciar as ofensas aos dispositivos legais invocados. Nesse contexto, a fundamentação recursal é absolutamente deficiente, o que atrai a incidência dos óbices contidos nas Súmulas nºs 283 e 284/STF.***
6. A Segunda Seção decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno. Precedente.
7. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp 1.818.651/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 14/2/2022, DJe de 22/2/2022 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, § 2º, DO CPC. PROVEITO ECONÔMICO. PARCIAL PROVIMENTO.
1. O Tribunal de origem dirimiu fundamentadamente a controvérsia, sem incorrer em omissão, obscuridade, contradição ou erro material.
2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.
3. ***É deficiente a argumentação do recurso especial que se sustenta em dispositivo de lei que não contém comando normativo capaz de infirmar os fundamentos do acórdão recorrido. Incidência da Súmula n. 284 do STF.***
4. A Corte Especial, no julgamento do Tema Repetitivo 1076 (relator Ministro Og Fernandes, DJe de 31/5/2022), firmou entendimento no sentido de que 'apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo', hipóteses que não se configuram na espécie.
5. A verba honorária referente a ação renovatória de aluguel julgada parcialmente procedente deve incidir sobre a diferença entre o valor do aluguel na data da citação e o novo valor fixado na sentença, quantia a ser multiplicada pelo período de vigência da renovação da locação, pois esse montante reflete objetivamente o proveito econômico obtido pela parte.
6. Agravo interno parcialmente provido."
(AgInt no AREsp 2.103.614/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022 - grifou-se)

Por fim, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

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

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85,

Documento eletrônico VDA57933040 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 09:00:38
Código de Controle do Documento: 2e5922ef-14af-4821-b113-bdb0ee574b8e

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA57933040 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 09:00:38
Código de Controle do Documento: 2e5922ef-14af-4821-b113-bdb0ee574b8e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.124.292 / SP

Número Registro: 2025/0478183-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10917635920238260002

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	: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	: ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	: WANIA SCATOLIN
ADVOGADO	: SAMUEL RODRIGUES EPITACIO - SP286763
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 Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59391384 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 00:52:42
Código de Controle do Documento: db3246ab-1f9c-4b38-953b-b4baa087b042