SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3128782 - RJ (2025/0486727-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	OCEAN GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	TERRAS AL CABO FRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	ALPHAVILLE S.A.
ADVOGADO	:	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
AGRAVADO	:	HELEN DE OLIVEIRA GONCALVES PRINCE SOARES
ADVOGADO	:	FELLIPE SIMOES DUARTE - MG145334

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE EM CONTRATO DE ADESÃO. ABUSIVIDADE E NULIDADE. DEVOLUÇÃO IMEDIATA COM RETENÇÃO DE 20% (SÚMULA 543/STJ). LEI N. 13.786/2018. IRRETROATIVIDADE (ART. 6º DA LINDB). JUROS DE MORA. TEMA 1.002/STJ. *DISTINGUISHING*. INCIDÊNCIA DA CITAÇÃO (ART. 405 DO CC). AGRAVO CONHECIDO. ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresas do setor imobiliário contra acórdão que, em ação de desfazimento de promessa de compra e venda, reconheceu a nulidade da cláusula de irretratabilidade em contrato de adesão, assegurando devolução imediata dos valores pagos com retenção de 20%.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) há violação dos arts. 462 a 466 do CC e do art. 67-A da Lei 13.786/2018; e (ii) há violação dos arts. 389 e 406 do CC.

3. Cláusula de irretratabilidade em contrato de adesão submetido ao CDC é abusiva por impor obrigação desproporcional ao consumidor, sendo nula (art. 51 do CDC). A devolução imediata das parcelas com retenção parcial (20%) alinha-se à Súmula n. 543 do STJ e ao

Documento eletrônico VDA58152620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/07/2026 15:08:35
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 8357008c-ecda-4931-8f8e-6fecfc7e05f3

equilíbrio contratual em hipóteses de desistência do comprador.

4. A Lei n. 13.786/2018 não se aplica a contratos celebrados anteriormente à sua vigência, por força do princípio da irretroatividade (art. 6º da LINDB).

5. O Tema n. 1.002 do STJ não incide quando não há afastamento judicial da cláusula penal convencionada. Tratando-se de obrigação de pagar quantia líquida, os juros moratórios incidem desde a citação (art. 405 do CC).

6. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, 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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 30 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA58152620 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/07/2026 15:08:35
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 8357008c-ecda-4931-8f8e-6fecfc7e05f3

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3128782 - RJ (2025/0486727-4)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	OCEAN GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	TERRAS AL CABO FRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	:	ALPHAVILLE S.A.
ADVOGADO	:	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
AGRAVADO	:	HELEN DE OLIVEIRA GONCALVES PRINCE SOARES
ADVOGADO	:	FELLIPE SIMOES DUARTE - MG145334

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE EM CONTRATO DE ADESÃO. ABUSIVIDADE E NULIDADE. DEVOLUÇÃO IMEDIATA COM RETENÇÃO DE 20% (SÚMULA 543/STJ). LEI N. 13.786/2018. IRRETROATIVIDADE (ART. 6º DA LINDB). JUROS DE MORA. TEMA 1.002/STJ. *DISTINGUISHING*. INCIDÊNCIA DA CITAÇÃO (ART. 405 DO CC). AGRAVO CONHECIDO. ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresas do setor imobiliário contra acórdão que, em ação de desfazimento de promessa de compra e venda, reconheceu a nulidade da cláusula de irretratabilidade em contrato de adesão, assegurando devolução imediata dos valores pagos com retenção de 20%.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) há violação dos arts. 462 a 466 do CC e do art. 67-A da Lei 13.786/2018; e (ii) há violação dos arts. 389 e 406 do CC.

3. Cláusula de irretratabilidade em contrato de adesão submetido ao CDC é abusiva por impor obrigação desproporcional ao consumidor, sendo nula (art. 51 do CDC). A devolução imediata das parcelas com retenção parcial (20%) alinha-se à Súmula n. 543 do STJ e ao equilíbrio contratual em hipóteses de desistência do comprador.

4. A Lei n. 13.786/2018 não se aplica a contratos celebrados anteriormente à sua vigência, por força do princípio da irretroatividade

Documento eletrônico VDA57881677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:36
Código de Controle do Documento: b0b0e8a7-1ad4-4b1c-b36d-62e03b2e2f83

(art. 6º da LINDB).

5. O Tema n. 1.002 do STJ não incide quando não há afastamento judicial da cláusula penal convencionada. Tratando-se de obrigação de pagar quantia líquida, os juros moratórios incidem desde a citação (art. 405 do CC).

6. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AL EMPREENDIMENTOS S.A., TERRAS AL CABO FRIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e OCEAN GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (AL EMPREENDIMENTOS e outras) 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 do Rio de Janeiro, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO VISANDO À RESILIÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. CONSUMIDORA QUE PLEITEIA PEDIDO ADMINISTRATIVO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL, IGNORADO PELAS RÉS. PARTE RÉ QUE ALEGA A EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE. RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 543 DO STJ. JUROS DE MORA DA CITAÇÃO. TESE 1002 DO STJ QUE NÃO SE APLICA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.*
> *1. Trata-se de ação visando à resilição de negócio jurídico na qual a autora narra que celebrou com as rés contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel e que, não podendo continuar com o pagamento das demais parcelas do financiamento, requereu o distrato, o que foi ignorado pelas demandadas.*
> *2. Matéria pacificada por meio do enunciado nº 543 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, devendo a promitente vendedora/construtora, de imediato, restituir parte das parcelas pagas pela consumidora.*
> *3. A cláusula de irretratabilidade inserida em contrato de adesão em contexto de relação de consumo é abusiva, por impor obrigação desproporcional ao consumidor, contrariando os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, sendo nula de pleno direito conforme art. 51 do CDC.*
> *4. A Lei nº 13.786/2018 não se aplica ao contrato firmado em 2014, diante do princípio da irretroatividade das leis, previsto no art. 6º da LINDB.*
> *5. A devolução de 80% dos valores pagos é proporcional e adequada, em consonância com a jurisprudência do STJ, que permite retenção parcial em caso de desistência por parte do comprador.*
> *6. A tese do Tema nº 1002 do STJ não se aplica ao caso concreto, a incidência dos juros moratórios deve ocorrer a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, uma vez que a cláusula penal não foi afastada judicialmente e a obrigação envolve quantia líquida e exigível.*
> *7. Majoração dos honorários advocatícios recursais, alcançando o percentual de 20% sobre o total da condenação.*
> *8. Desprovimento do recurso*. (e-STJ, fls. 499/500)

Documento eletrônico VDA57881677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:36
Código de Controle do Documento: b0b0e8a7-1ad4-4b1c-b36d-62e03b2e2f83

Os embargos de declaração de AL EMPREENDIMENTOS e outras foram rejeitados (e-STJ, fls. 532-547).

Nas razões do agravo, AL EMPREENDIMENTOS e outras apontaram a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ, fls. 594-603).

Houve apresentação de contraminuta por HELEN DE OLIVEIRA GONÇALVES PRINCE SOARES (HELEN), pugnando pela manutenção da inadmissão (e-STJ, fls. 608-615).

É o relatório.

VOTO

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.

O objetivo recursal é decidir se **(i)** houve violação dos arts. 462 a 466 do CC e do art. 67-A da Lei n. 13.786/2018; **(ii)** houve violação dos arts. 389 e 406 do CC.

(1) Da alegada violação dos arts. 462 a 466 do CC e do art. 67-A da Lei n. 13.786/2018

AL EMPREENDIMENTOS e outras sustentam violação dos arts. 462 ao 466 do CC ao ser declarada pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro a nulidade da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade do contrato, não sendo devida a devolução integral dos valores.

Alegam violação do art. 67-A da Lei n. 13.786/2018, defendendo que a norma ampara a validade da cláusula penal e a natureza irretratável do ajuste após o prazo de arrependimento.

Contudo, o recurso especial não reúne condições de provimento, porquanto o acórdão recorrido decidiu a controvérsia em estrita consonância com a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça.

A Corte fluminense, ao analisar o contrato de promessa de compra e venda firmado em 2014, reconheceu a abusividade da cláusula de irretratabilidade inserida em contrato de adesão sob a égide do Código de Defesa do Consumidor, fundamentando sua decisão no princípio do equilíbrio contratual e na função social do contrato, e autorizou a retenção de apenas 20% dos valores pagos por HELEN.

Confira-se:

> *Nessa senda, restou incontroverso que a autora celebrou o contrato em 2014 e, em razão de significativa alteração em sua situação*

Documento eletrônico VDA57881677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:36
Código de Controle do Documento: b0b0e8a7-1ad4-4b1c-b36d-62e03b2e2f83

financeira, buscou extrajudicialmente o distrato contratual, sem sucesso, o que motivou a propositura da ação. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a nulidade da cláusula de irretratabilidade e determinar a rescisão do contrato com devolução de 80% dos valores pagos, devidamente corrigidos e acrescidos de juros legais. A alegação das rés, ora apelantes, de que a cláusula de irretratabilidade deveria ser preservada não merece acolhimento.

Em se tratando de contrato de adesão firmado em contexto de relação de consumo, tal cláusula se mostra abusiva por impor à consumidora obrigação desproporcional, afrontando os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual. É esse o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça:

(...)

Nesse contexto, é plenamente admitida a rescisão unilateral por iniciativa do promitente comprador, desde que mediante a devolução parcial das quantias pagas, em percentual fixado de modo a preservar o equilíbrio entre as partes.

Dito isso, há jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de cabimento da retenção em percentual entre 10% e 25%, em caso de desistência do comprador, verbis:

(...)

Assim, a sentença mostra-se razoável e proporcional ao determinar a retenção, pela parte ré, de 20% dos valores pagos pela autora e está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, especialmente à luz da Súmula 543.

Destaca-se, ainda, que a afirmada cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade constante do contrato de adesão, ao qual o consumidor tão somente e, obviamente, adere, não lhe sendo facultado negociar, não se coaduna com a lei consumerista e não se sobrepõe a ela. Nesse sentido, as cláusulas abusivas e onerosas ao consumidor são nulas, nos termos do art. 51 do CDC. Vejam-se os destaques:

(...)

A cláusula de irretratabilidade inserida no contrato revela- se manifestamente abusiva, por estabelecer limitação excessiva aos direitos do consumidor, em afronta ao disposto no art. 51, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor. Tal previsão contratual impõe à parte hipossuficiente a obrigação de manter-se vinculada ao contrato, mesmo diante de circunstâncias supervenientes que inviabilizem seu cumprimento, violando os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

(...)

Nessas condições, mostra-se legítima a nulidade da cláusula de irretratabilidade, reconhecida judicialmente, uma vez que impede o exercício do direito ao distrato, notadamente em contratos de adesão, nos quais não há efetiva possibilidade de negociação entre as partes.

Registre-se, ainda, que quanto à aplicação da Lei nº 13.786/2018, que promoveu significativas alterações na disciplina dos contratos de incorporação imobiliária ao modificar a Lei nº 4.591/1964, não merece acolhida a alegação recursal, uma vez que referida norma é posterior aos fatos controvertidos e à celebração do contrato objeto da demanda. Diante do princípio da irretroatividade das leis (art. 6º da LINDB), revela-se incabível a aplicação de suas disposições ao caso concreto, motivo pelo qual descabe qualquer incursão sobre seu conteúdo no presente julgamento.

Cumpre observar que, nos termos do art. 51 do Código de Defesa do Consumidor e do art. 413 do Código Civil, bem como em consonância com o entendimento pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, consubstanciado na Súmula nº 543, a restituição dos valores pagos deve ocorrer de forma imediata e integral, vedando-se a imposição de devolução parcelada, sob pena de ofensa aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

Documento eletrônico VDA57881677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:36
Código de Controle do Documento: b0b0e8a7-1ad4-4b1c-b36d-62e03b2e2f83

> *A parte ré deveria ter atendido prontamente à consumidora, resilindo o contrato, restituindo o montante pago, com o aludido abatimento, e, ainda, cancelando a cobrança de valores que não foram pagos.* (e-STJ, fls. 503-513)

Tal entendimento guarda perfeita sintonia com a jurisprudência e com a Súmula 543 dessa Corte Superior, que estabelece o dever de imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador na hipótese de resilição do negócio jurídico, permitindo a retenção parcial de valores tão somente nos casos em que o consumidor tenha dado causa ao desfazimento.

Ademais, revela-se escorreita a conclusão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro quanto à inaplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato) ao caso concreto, uma vez que o instrumento contratual objeto da lide foi celebrado em data anterior à vigência do referido diploma legal.

Por imperativo do princípio da irretroatividade das leis, previsto no art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, as disposições da novel legislação não podem incidir sobre contratos pretéritos, conforme orientação pacífica da Segunda Seção desta Corte Superior.

Nesse contexto, a manutenção do percentual de retenção de 20% dos valores pagos e o reconhecimento do direito à resilição unilateral revelam-se em conformidade com o arcabouço pretoriano deste Tribunal da Cidadania.

Nesse sentido:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CULPA DA CONSTRUTORA.* ***RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA 543/STJ. LEI DO DISTRATO (LEI N. 13.786/2018). INAPLICABILIDADE A CONTRATOS ANTERIORES.*** *TEMA 1.002/STJ. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.*
> *1.* ***O entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, firmado sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 1.002/STJ), é no sentido de que as disposições da Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato) sobre a devolução dos valores pagos e o percentual a ser retido pelo fornecedor em caso de rescisão contratual são inaplicáveis aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência.***
> *2. A jurisprudência desta Corte Superior, pacificada na Súmula 543/STJ, estabelece 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 restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor.*
> *3. A alteração das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem - que reconheceu a culpa exclusiva das fornecedoras pelo atraso na obra, rechaçou a tese de caso fortuito externo e afirmou a responsabilidade solidária - exigiria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas em sede de recurso especial pelos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.*

Documento eletrônico VDA57881677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:36
Código de Controle do Documento: b0b0e8a7-1ad4-4b1c-b36d-62e03b2e2f83

> *4. Hipótese de improvimento do agravo interno, mantendo-se a decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, uma vez que o acórdão recorrido julgou em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo também a incidência da Súmula 83/STJ quanto ao termo inicial dos juros de mora a partir da citação em casos de resolução por culpa da construtora.*
> *Agravo interno improvido.*
> (AgInt no AREsp n. 3.049.500/CE, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026 – sem destaques no original)

> *DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . DEVOLUÇÃO DE PARCELA. VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO .*
> *1. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de compra de imóvel, por iniciativa do comprador, em cujo acórdão ficou estabelecido o percentual de retenção em 20%, com devolução integral e imediata, vedado o desconto dos valores relativos às cotas condominiais e ao IPTU.*
> *2. Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, o percentual de retenção de 25% dos valores pagos é adequado para compensar custos administrativos e desestimular a rescisão unilateral do contrato, mesmo em contratos anteriores à Lei 13 .786/2018.*
> *3. A devolução dos valores pagos deve ser imediata e integral, conforme a Súmula 543 do STJ, sendo vedada a devolução parcelada.*
> *4 . A dedução dos valores relativos às cotas condominiais e ao IPTU não é cabível, pois ficou consignada, pelas instâncias ordinárias, a ausência de imissão na posse do imóvel pelos compradores.*
> *5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, fixando o percentual de 25% de retenção.*
> (AREsp 1.834.089/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 16/3/2026, QUARTA TURMA, DJEN 23/3/2026 – sem destaques no original)

As razões apresentadas pela AL EMPREENDIMENTOS e outras, ao sustentarem a prevalência da cláusula de irretratabilidade e a validade da cláusula penal nos moldes originários, configuram mera tentativa de rediscussão de matéria já pacificada, traduzindo-se em evidente inconformismo com o resultado do julgamento que lhes foi desfavorável nas instâncias ordinárias.

Portanto, diante da convergência entre o entendimento local e a jurisprudência desta Corte, o recurso não comporta provimento nesse ponto.

(2) Da alegada violação dos arts. 389 e 406 do CC

AL EMPREENDIMENTOS e outras apontam violação dos arts. 389 e 406 do CC, sob o argumento de que o Tema n. 1002 do STJ determinaria a incidência do juros moratórios somente a partir do trânsito em julgado.

Documento eletrônico VDA57881677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:36
Código de Controle do Documento: b0b0e8a7-1ad4-4b1c-b36d-62e03b2e2f83

Todavia, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, ao analisar pormenorizadamente o acervo fático-probatório e as cláusulas do instrumento particular, promoveu o *distinguishing* quanto ao referido precedente vinculante, asseverando que a devolução parcial de valores foi estabelecida em estrita consonância com a previsão contratual de retenção de 20%, o que afasta a hipótese de resilição do negócio de forma diversa da cláusula penal convencionada.

A fundamentação adotada pelo acórdão recorrido para manter os juros moratórios desde a citação repousa na premissa fática de que não houve o afastamento judicial da penalidade originalmente pactuada, tratando-se, portanto, de obrigação de pagar quantia líquida regida pela regra geral do art. 405 do CC.

Veja-se:

> *Por fim, quanto à alegação de que os juros moratórios deveriam incidir somente a partir do trânsito em julgado, nos termos do Tema 1002 do Superior Tribunal de Justiça, essa tese não se aplica ao caso concreto. Dispõe o tema mencionado:*
> *(...)*
> *O mencionado precedente refere-se às hipóteses em que a cláusula penal é afastada judicialmente. No caso em exame, a devolução parcial foi fixada em consonância com cláusula contratual permissiva de retenção de 20%, o que afasta a hipótese de resolução "diversa da cláusula penal convencionada". Ademais, tratando-se de obrigação de pagar quantia líquida, os juros de mora incidem, de regra, a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, conforme corretamente fixado na sentença*. (e-STJ, fls. 513/514)

Nesse contexto, alterar as conclusões alcançadas pela Corte fluminense, a fim de reconhecer que a resilição teria ocorrido em moldes diversos dos convencionados e atrair a incidência do Tema n. 1002 do STJ, demandaria necessariamente a desconstituição das premissas fáticas soberanamente delineadas e a reinterpretação da relação negocial.

Tal providência é vedada na via estreita do recurso especial, uma vez que o exame de admissibilidade não permite a incursão no campo probatório nem a revisão de fatos para conferir nova qualificação jurídica ao que foi decidido com base na realidade fática dos autos.

Dessa forma, estando consolidado pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que o julgamento respeitou integralmente o estipulado no contrato redigido pelas próprias partes, qualquer tentativa de reversão desse entendimento esbarra na impossibilidade de reexame de provas.

A soberania das instâncias ordinárias na análise do contexto fático impede que esta Corte Superior proceda à revaloração pretendida pelas recorrentes, pois a solução da controvérsia no sentido almejado exigiria nova incursão nos elementos de convicção que serviram de suporte ao convencimento motivado do julgador.

Documento eletrônico VDA57881677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:36
Código de Controle do Documento: b0b0e8a7-1ad4-4b1c-b36d-62e03b2e2f83

Por conseguinte, diante da necessidade de revolver o material de cognição para alterar o termo inicial dos juros, o recurso não reúne condições de conhecimento quanto a esse tópico, em face do impedimento da Súmula n. 7 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de HELEN DE OLIVEIRA GONCALVES PRINCE SOARES, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57881677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:36
Código de Controle do Documento: b0b0e8a7-1ad4-4b1c-b36d-62e03b2e2f83

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.128.782 / RJ

Número Registro: 2025/0486727-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00127624420228190011 127624420228190011 202524514786

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: OCEAN GREEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	: TERRAS AL CABO FRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVANTE	: ALPHAVILLE S.A.
ADVOGADO	: FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
AGRAVADO	: HELEN DE OLIVEIRA GONCALVES PRINCE SOARES
ADVOGADO	: FELLIPE SIMOES DUARTE - MG145334
ASSUNTO	: DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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 VDA58139588 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:05:31
Código de Controle do Documento: f8607cd3-b3c0-4d6f-8304-1b723b5448ae

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58139588 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:05:31
Código de Controle do Documento: f8607cd3-b3c0-4d6f-8304-1b723b5448ae