SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3132082 - RJ (2025/0486800-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADO	:	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
AGRAVADO	:	KLEBER DE SOUZA MOREIRA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ LUIZ MEIRELLES COELHO - RJ141237
		JANAÍNA DOS SANTOS PEREIRA CHAVES - RJ142435
INTERES.	:	SAO JOSE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 39 LTDA
INTERES.	:	SAO JOSE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 40 SPE LTDA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/ C PEDIDO DE RESSARCIMENTO MATERIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO DE FORMA PARCELADA. ABUSIVIDADE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. BOA-FÉ. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. USOS DO LUGAR. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.
2. O Superior Tribunal de Justiça entende que, nos casos de rescisão contratual de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva. Precedentes.
3. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que o Tribunal de origem deixou de interpretar o contrato conforme a boa-fé, a função social do contrato e os usos do lugar, demandaria o reexame de circunstâncias fático-probatórias dos autos e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
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 VDA59406697 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 17:05:55
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: ace746d6-d228-4dec-98fa-2cedef23dc87

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59406697 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 17:05:55
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: ace746d6-d228-4dec-98fa-2cedef23dc87

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3132082 - RJ (2025/0486800-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADO	:	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
AGRAVADO	:	KLEBER DE SOUZA MOREIRA
ADVOGADOS	:	ANDRÉ LUIZ MEIRELLES COELHO - RJ141237
		JANAÍNA DOS SANTOS PEREIRA CHAVES - RJ142435
INTERES.	:	SAO JOSE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 39 LTDA
INTERES.	:	SAO JOSE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 40 SPE LTDA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE RESSARCIMENTO MATERIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO DE FORMA PARCELADA. ABUSIVIDADE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. BOA-FÉ. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. USOS DO LUGAR. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

2. O Superior Tribunal de Justiça entende que, nos casos de rescisão contratual de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva. Precedentes.

3. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que o Tribunal de origem deixou de interpretar o contrato conforme a boa-fé, a função social do contrato e os usos do lugar, demandaria o reexame de circunstâncias fático-probatórias dos autos e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por AL EMPREENDIMENTOS S.A. contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

Documento eletrônico VDA57933293 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 08:59:43
Código de Controle do Documento: 5a39bdb4-a462-480f-825a-cd0d227402a9

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

> *"APELAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO COM PEDIDO DE RESSARCIMENTO MATERIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA MANIFESTADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS. RECURSO DA PARTE RÉ, BUSCANDO A REFORMA DA SENTENÇA, PARA QUE O VALOR A SER RESSARCIDO SE DÊ NA FORMA PARCELADA E AINDA A RETENÇÃO DE VALORES REFERENTES A COTA CONDOMINIAL E IPTU. DEVOLUÇÃO PARCELADA QUE SE MOSTRA INCABÍVEL. ENTENDIMENTO PACIFICADO NO STJ, INCLUSIVE, COM EDIÇÃO DO VERBETE SUMULAR Nº 543. É CEDIÇO QUE A JURISPRUDÊNCIA DO COLENDO STJ, JÁ PACIFICOU ENTENDIMENTO DE QUE AS DESPESAS REFERENTES A COTA CONDOMÍNIAL E IPTU, SÃO DE RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA, ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL AOS COMPRADORES, O QUE NÃO OCORREU NO CASO EM COMENTO. SENTENÇA QUE SE MANTEM. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. RECURSO DESPROVIDO."* (e-STJ fl. 539)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 569/572).

No recurso especial, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(1) arts. 113, 421, 421-A e 422 do Código Civil, sustentando a obrigatoriedade de interpretar o contrato conforme a boa-fé, a função social do contrato e os usos do lugar, pois o recorrido tinha pleno conhecimento das condições pactuadas, não havendo abuso no pacto de parcelamento do distrato; e

(2) arts. 389, parágrafo único, 402, 403, 406, § 1º, 413 e 884 do Código Civil, aduzindo que os consectários legais fixados na origem (juros de 1% ao mês e correção desde o desembolso) afrontam o regime legal de perdas e danos e vedação ao enriquecimento sem causa, devendo ser substituídos pela sistemática do IPCA/IPCA-E e SELIC.

Sem as contrarrazões (e-STJ fl. 876), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

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

A insurgência não merece prosperar.

No que se refere à tese envolvendo os juros e à correção monetária, verifica-se que a matéria versada nos dispositivos apontados como violados no recurso especial não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, embora opostos embargos de declaração. Assim, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo."*

No mais, o Tribunal de origem entendeu pela abusividade da cláusula prevendo a devolução dos valores pagos pelo contratante de forma parcelada, nos seguintes termos:

> *"(...)*

Documento eletrônico VDA57933293 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 08:59:43
Código de Controle do Documento: 5a39bdb4-a462-480f-825a-cd0d227402a9

No caso em comento, em que o promitente adquirente manifestou a sua intenção de desfazimento do contrato, sem que fosse reconhecida a culpa do promitente vendedor, deve ser restituído parte do valor pago, observando-se o direito de retenção de percentual referente as despesas que este teve que suportar.

No tocante ao pedido de que a devolução dos valores pagos se dê na forma parcelada, em que pese existir cláusula contratual relativa ao tema, na qual se encontra prevista tal forma de pagamento, a referida cláusula é abusiva.

Não se pode perder de vista que os pactos devem ser respeitados, tendo por princípio a boa-fé contratual, a autonomia da vontade, obrigatoriedade dos contratos, o que não impede a revisão de eventuais cláusulas abusivas perante o sistema normativo protetivo instituído pela Lei n° 8.078/1990, o que se observa na referida cláusula, isso porque, a mesma se encontra em desconformidade com entendimento já sedimentado é sumulado pelo Colendo STJ, no verbete sumular 543, o qual este órgão se encontra vinculado por força do artigo 927 do CPC.

(...)

Assim sendo, a devolução deve ser de forma imediata e à vista. (...)." (e-STJ fls. 543/544)

De fato, o Superior Tribunal de Justiça entende que, nos casos de rescisão contratual de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva.

É o que se colhe nas seguintes ementas:

"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 n. 1.834.089/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026)

"DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. PACTO FIRMADO SOB A ÉGIDE DA LEI Nº 13.786/2018. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. RECURSO ESPECIAL DE GRAJAÚ. CLÁUSULA PENAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS DE ORIGEM. REDUÇÃO PARA PERCENTUAL SOBRE VALORES PAGOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CONTRATO. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DE PAULO E ALICE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO ESPECÍFICA DO VÍCIO. SÚMULA Nº 284 DO STF. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 20% SOBRE VALORES PAGOS. PROPORCIONALIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. PRESCRIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO TRIENAL. TEMA 938/STJ. CONSONÂNCIA. SÚMULA Nº 83 DO STJ. DEVOLUÇÃO PARCELADA. CONTRATO POSTERIOR À LEI Nº 13.786/2018.

Documento eletrônico VDA57933293 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 08:59:43
Código de Controle do Documento: 5a39bdb4-a462-480f-825a-cd0d227402a9

INCIDÊNCIA DO CDC. CLÁUSULA ABUSVIA. PRECEDENTES DESTA CORTE. DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃÕ IMEDIATA. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO.

1. Incide o óbice da Súmula nº 7 do STJ na pretensão de revisar o reconhecimento de abusividade da cláusula penal que fixa a base de cálculo da retenção sobre o valor total do contrato, em detrimento do montante efetivamente pago pelo consumidor, por demandar reexame do contexto fático-probatório e da interpretação do contrato.

2. A inadmissão do recurso especial interposto com fundamento na alínea 'a' do permissivo constitucional, em virtude da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese. Precedentes.

3. A alegação de negativa de prestação jurisdicional em afronta aos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC deve ser específica, sob pena de incidência da Súmula nº 284 do STF.

4. A fixação do percentual de retenção no patamar de 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos encontra-se dentro dos limites da razoabilidade e proporcionalidade admitidos pela jurisprudência desta Corte Superior, sendo insuscetível de revisão em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.

5. O acórdão recorrido, ao reconhecer a prescrição da pretensão de restituição da comissão de corretagem em três anos, alinha-se ao entendimento consolidado desta Corte no Tema 938/STJ, o que atrai o óbice da Súmula nº 83 do STJ.

6. Conforme o entendimento recente desta Terceira Turma, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC. Considerando a prevalência do CDC, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos. Alegação de dissídio jurisprudencial prejudicada diante do acolhimento de violação da lei federal sobre o mesmo tema.

7. Agravos conhecidos. Recurso especial de GRAJAÚ não conhecido.
Recurso especial de PAULO e ALICE conhecido em parte e, nessa extensão, provido."
(AREsp n. 3.040.542/GO, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026)

"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 n. 1.834.089/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026)

De toda sorte, a revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que o Tribunal de origem deixou de interpretar o contrato conforme a boa-fé, a função social do contrato e os usos do lugar, demandaria o reexame de circunstâncias fático-probatórias dos autos e de cláusulas contratuais, o que é inviável no recurso especial pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Documento eletrônico VDA57933293 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 08:59:43
Código de Controle do Documento: 5a39bdb4-a462-480f-825a-cd0d227402a9

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

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários sucumbenciais fixados pelas instâncias ordinárias, devidos pela parte ora recorrente, devem ser majorados para R$ 3.150,00 (três mil, cento e cinquenta reais), atualizados desde o arbitramento na origem, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57933293 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 08:59:43
Código de Controle do Documento: 5a39bdb4-a462-480f-825a-cd0d227402a9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.132.082 / RJ

Número Registro: 2025/0486800-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00155377920168190031 15537792016819003l 202524514891

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	: AL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADO	: FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112
AGRAVADO	: KLEBER DE SOUZA MOREIRA
ADVOGADOS	: JANAÍNA DOS SANTOS PEREIRA CHAVES - RJ142435 ANDRÉ LUIZ MEIRELLES COELHO - RJ141237
INTERES.	: SAO JOSE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 39 LTDA
INTERES.	: SAO JOSE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 40 SPE LTDA
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

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 VDA59391398 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 00:52:52
Código de Controle do Documento: d16e8299-ec70-421f-8799-6310424ab510