



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3132307 - GO (2025/0492901-5)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES- GO021230
AGRAVADO : JOENICE MADALENA DE SOUZA
ADVOGADO : JOSÉ RICARDO MARTINS PONTES- GO036319

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. NÃO REALIZADO. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF.

1. Ação revisional de contrato de compra e venda c/c compensação por danos morais.
2. É inadmissível o recurso especial quando a deficiência na sua fundamentação não permite a exata compreensão da controvérsia.
3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
4. A falta de indicação do dispositivo legal sobre o qual recai a divergência inviabiliza a análise do dissídio.
5. Agravo interno 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3132307 - GO(2025/0492901-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
AGRAVADO : JOENICE MADALENA DE SOUZA
ADVOGADO : JOSÉ RICARDO MARTINS PONTES - GO036319

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. NÃO REALIZADO. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF.

1. Ação revisional de contrato de compra e venda c/c compensação por danos morais.
2. É inadmissível o recurso especial quando a deficiência na sua fundamentação não permite a exata compreensão da controvérsia.
3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
4. A falta de indicação do dispositivo legal sobre o qual recai a divergência inviabiliza a análise do dissídio.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA, contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Ação: revisional de contrato de compra e venda c/c compensação por danos morais movida por JOENICE MADALENA DE SOUZA em face de VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedente para declarar a nulidade do parágrafo 2º das Cláusulas 11ª, 19ª e 25ª e modificar a Cláusula 18ª para que a multa penal incida sobre as prestações pagas pelo adquirente do imóvel.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela parte agravante, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. REVISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULAS ABUSIVAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. CLÁUSULA PENAL. REFORMA PARCIAL.

I. CASO EM EXAME.

1. Trata-se de apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação revisional de contrato de compra e venda de imóveis, versando sobre a abusividade de cláusulas contratuais. A autora alegou abusividade de cláusulas contratuais, pleiteando a substituição do índice de correção monetária e indenização por danos morais.

II. QUESTÃO E DISCUSSÃO.

2. As questões em discussão são: (i) acumulação de penalidades (retenção de 30% e multa de 10% sobre o valor do contrato); (ii) a majoração da cláusula penal de 10% para 25%; (iii) a validade de cláusulas contratuais que preveem o rateio de obrigações referentes à infraestrutura (água).

III. RAZÕES DE DECIDIR.

3. A cumulação da retenção de 30% e multa de 10% configura bis in idem e é abusiva e desproporcional. A jurisprudência deste Tribunal e do STJ preconiza a retenção de percentual sobre o montante já pago, não sobre o valor total do contrato.

4. Conforme jurisprudência do STJ, admite-se percentual entre 10% e 25% em casos de rescisão por culpa do comprador.

5. As cláusulas que preveem o rateio de custos de infraestrutura (água) são válidas, desde que haja previsão expressa no contrato, conforme jurisprudência do STJ. A sentença que as anulou deve ser reformada.

IV. DISPOSITIVO E TESE.

6. Recurso parcialmente provido. (e-STJ fl. 413)

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso Especial: alega violação dos arts. 489, VI e 1.022, II, do CPC, bem como dissídio jurisprudencial quanto ao percentual da retenção em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Agravo interno: a agravante refuta a incidência da Súmula 284/STF. É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. DA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC

1. Da leitura das razões recursais revela que, quanto à alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, o recurso especial está deficientemente fundamentado.

2. Isso porque, é necessário que a parte agravante indique, com clareza e exatidão, o ponto omissivo, obscuro ou contraditório. Além do mais, é preciso que traga também argumentação que permita a identificação da eventual ofensa.

3. Deixando de demonstrar em que consistiu a violação dos mencionados artigos, incide a Súmula 284/STF.

II. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

4. Nota-se que o recurso especial, fundamentado na alínea "c" do permissivo constitucional, apenas traz jurisprudência que a agravante entende divergir do acórdão recorrido, sem, contudo, demonstrar a existência de similitude fática ou ainda, realizar o necessário cotejo analítico.

5. Dessa forma, a falta da similitude fática e do cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, inviabilizam a análise do dissídio.

6. Além disso, a falta de indicação do dispositivo legal supostamente violado no recurso especial apresentado com base na alínea "c" revela deficiência em sua fundamentação, o que impede a sua análise por esta Corte Superior. Incide, na hipótese, a Súmula 284/STF. Nesse sentido: REsp 2.076.294/PR, Terceira Turma, DJe 19/12/2023 e AgInt no AREsp 2.331.105/GO, Quarta Turma, DJe 21/12/2023.

7. Apesar das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.132.307 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0492901-5

Número de Origem:
503253618 50325361820248090064

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

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 : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230

AGRAVADO : JOENICE MADALENA DE SOUZA

ADVOGADO : JOSÉ RICARDO MARTINS PONTES - GO036319

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230

AGRAVADO : JOENICE MADALENA DE SOUZA

ADVOGADO : JOSÉ RICARDO MARTINS PONTES - GO036319

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026