



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2250832 - SP (2025/0498856-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : ANTIBES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADO : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
RECORRIDO : RAFAEL HORWACZ
RECORRIDO : THAYANE TEIXEIRA HORWACZ
OUTRO NOME : THAYANE TEIXEIRA AGOSTINHO RAYMUNDO
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO E DISSÍDIO PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferido em apelação cível, com provimento em parte.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, com pedido de suspensão das parcelas e devolução de 90% dos valores, cláusula penal máxima de 10%.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, com honorários fixados em 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem rescindiu o contrato, fixou retenção de 25% dos valores pagos, afastou a devolução da corretagem, determinou devolução em parcela única com correção desde cada desembolso; nos embargos de declaração acolhidos, fixou os juros a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão contrariou o art. 67-A, § 4º, da Lei n. 4.591/1964 ao fixar retenção de 25% em vez de 50% para empreendimento submetido ao patrimônio de afetação; (ii) saber se houve violação aos arts. 421 e 422 do CC por desconsiderar a autonomia privada e a boa-fé objetiva na cláusula penal; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à

aplicação da Lei n. 13.786/2018 para admitir retenção de até 50% em patrimônio de afetação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. As teses de violação aos arts. 67-A, § 4º, da Lei n. 4.591/1964 e 421 e 422 do CC não foram prequestionadas, o que impede o conhecimento do recurso especial; incide a Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

7. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando não superado o óbice de conhecimento pela alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: 1. Incide a Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, as Súmulas n. 282 e 356 do STF, ante a ausência de prequestionamento das matérias discutidas.

2. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando não superado o óbice de conhecimento pela alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, art. 67-A, § 4; CC, arts. 421 e 422; CF, art. 105, III, a; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 211; STF, Súmulas n. 282 e 356; STJ, REsp n. 2.120.156/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 9/3/2026; STJ, AREsp n. 3.125.956/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026; STJ, AREsp n. 2.674.040/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2250832 - SP (2025/0498856-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ANTIBES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**
ADVOGADO : **JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746**
RECORRIDO : **RAFAEL HORWACZ**
RECORRIDO : **THAYANE TEIXEIRA HORWACZ**
OUTRO NOME : **THAYANE TEIXEIRA AGOSTINHO RAYMUNDO**
ADVOGADO : **ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO E DISSÍDIO PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferido em apelação cível, com provimento em parte.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, com pedido de suspensão das parcelas e devolução de 90% dos valores, cláusula penal máxima de 10%.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, com honorários fixados em 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem rescindiu o contrato, fixou retenção de 25% dos valores pagos, afastou a devolução da corretagem, determinou devolução em parcela única com correção desde cada desembolso; nos embargos de declaração acolhidos, fixou os juros a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão contrariou o art. 67-A, § 4º, da Lei n. 4.591/1964 ao fixar retenção de 25% em vez de 50% para empreendimento submetido ao patrimônio de afetação; (ii) saber se houve violação

aos arts. 421 e 422 do CC por desconsiderar a autonomia privada e a boa-fé objetiva na cláusula penal; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à aplicação da Lei n. 13.786/2018 para admitir retenção de até 50% em patrimônio de afetação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. As teses de violação aos arts. 67-A, § 4º, da Lei n. 4.591/1964 e 421 e 422 do CC não foram prequestionadas, o que impede o conhecimento do recurso especial; incide a Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

7. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando não superado o óbice de conhecimento pela alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: 1. Incide a Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, as Súmulas n. 282 e 356 do STF, ante a ausência de prequestionamento das matérias discutidas. 2. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando não superado o óbice de conhecimento pela alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, art. 67-A, § 4; CC, arts. 421 e 422; CF, art. 105, III, a; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 211; STF, Súmulas n. 282 e 356; STJ, REsp n. 2.120.156/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 9/3/2026; STJ, AREsp n. 3.125.956/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026; STJ, AREsp n. 2.674.040/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ANTIBES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO (SPE) LTDA., com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de compra e venda.

O julgado foi assim ementado (fl. 472):

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – DESISTÊNCIA DO COMPRADOR – RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS – COMISSÃO DE CORRETAGEM POR NÃO SER RESSARCIDA - PRINCÍPIOS REGEDORES OBSERVADOS - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO EM PARTE PROVIDO.”

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 514):

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – CONTRADIÇÃO CONSTATADA – EIVA CORRIGIDA – EMBARGOS ACOLHIDOS.”

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 67-A, §4º, da Lei n. 4.591/1964, porque o acórdão recorrido fixou retenção de 25% e deixou de aplicar o percentual de 50% previsto para empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação, o que teria contrariado a Lei n. 13.786/2018 (fls. 488-491);

b) 421 e 422, do Código Civil, já que o acórdão recorrido não observou a autonomia privada e a boa-fé objetiva na aplicação da cláusula penal, devendo ser majorada a retenção diante da culpa dos compradores pela rescisão (fls. 487-494).

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela retenção de 25% sem observar a submissão do empreendimento ao patrimônio de afetação e pela não aplicação da regra legal de 50%, divergiu do entendimento que admite, em contratos firmados na vigência da Lei n. 13.786/2018, a retenção de até 50% em incorporações submetidas ao regime de patrimônio de afetação (fls. 489-492).

Requer o provimento para que se majore a retenção aos patamares de 50% dos valores pagos, com observância das regras de devolução previstas na Lei n. 13.786/2018; requer ainda para que se fixe, subsidiariamente, a retenção em 30% dos valores pagos, com os consectários legais indicados no recurso (fls. 492-495).

Contrarrazões às fls. 518-540. A parte recorrida aduz negativa de seguimento com base no Tema repetitivo 577/STJ e na Súmula n. 83 do STJ, bem como a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ para vedar reexame de provas e cláusulas; sustenta ausência de similitude fática para a divergência, falta de relevância, e, no mérito, defende a limitação legal de retenção a 25% por

inexistência de patrimônio de afetação após a conclusão da obra (art. 31-E da Lei n. 10.931/2004), pugnando pela inadmissão ou desprovemento.

O recurso especial foi admitido (fls. 541-547).

É o relatório.

VOTO

I – Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos em que a parte autora pleiteou a suspensão da exigibilidade das parcelas e a devolução de 90% do que foi pago, com cláusula penal máxima de 10% e demais consectários, em razão de dificuldades financeiras e da onerosidade das parcelas corrigidas pelo INCC (fls. 479-480).

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, tornando sem efeito decisão liminar e condenando os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa (fl. 480).

A Corte de origem reformou a sentença para rescindir o contrato e fixar a retenção de 25% dos valores pagos, afastando a restituição da comissão de corretagem, determinando a devolução em parcela única, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora desde a citação; nos embargos de declaração, corrigiu a contradição para fixar os juros a partir do trânsito em julgado (fls. 472-473 e 514).

O recurso não reúne condições de prosperar.

I – Arts. 67-A, §4º, da Lei n. 4.591/1964 e 421 e 422 do CC

O disposto nos excertos legais ora referidos não foi objeto de deliberação no acórdão de origem, tampouco foi ventilado como especificamente violado em sede de embargos de declaração (fls. 502-507).

Nessas condições, impede-se o conhecimento da insurgência, dada a ausência de prequestionamento e a aplicação das Súmulas 211 desta Corte e 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. BASE DE CÁLCULO. DECISÃO INCIDENTAL SOBRE EFEITO SUSPENSIVO. INEXISTÊNCIA DE COISA JULGADA MATERIAL. PRECLUSÃO PRO JUDICATO. INOCORRÊNCIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. ART. 85, § 2º, DO CPC. ORDEM LEGAL DE PREFERÊNCIA. TEMA 1.076/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ART. 67-A, § 2º, III, DA LEI N. 13.786/2018. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, DAR-LHE PROVIMENTO.

[...]

7. A alegada violação ao art. 67-A, § 2º, III, da Lei n. 13.786/2018 não pode ser conhecida por ausência de prequestionamento, incidindo a Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

[...]

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento.

[...]

(REsp n. 2.120.156/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283 DO STF. LEI N. 4.591/1964. ALEGAÇÃO GENÉRICA SEM INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO. SÚMULA N. 284 DO STF. PERCENTUAL DE RETENÇÃO EM RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. FAIXA ENTRE 10% E 25%. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NO ESPECIAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA E MULTA POR AUSÊNCIA À CONCILIAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. ART. 1.022 DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

6. As teses referentes ao termo inicial dos juros de mora e à multa por ausência à audiência de conciliação não podem ser conhecidas por ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ.

[...]

8. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 3.125.956/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026, destaquei.)

II - Divergência jurisprudencial

A recorrente sustenta que a decisão divergiu de julgados que aplicaram, na vigência da Lei n. 13.786/2018, a retenção de até 50% quando a incorporação está submetida ao patrimônio de afetação, requerendo a uniformização para majorar o percentual (fls. 489-492).

Não obstante, a aplicação de óbice sumular ao cabimento da insurgência pela mesma matéria com relação à alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal – por ausência de prequestionamento – inviabiliza o conhecimento do dissídio invocado.

Sobre o tema:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO. INCIDÊNCIA DE ÓBICES SUMULARES E PRECLUSÃO CONSUMATIVA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

[...]

10. O dissídio jurisprudencial resta prejudicado em razão da ausência de prequestionamento e dos óbices aplicados pela alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

[...]

(AREsp n. 2.674.040/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026, destaquei.)

IV – Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.250.832 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0498856-4

Número de Origem:
11834181220238260100

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANTIBES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADO : JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746

RECORRIDO : RAFAEL HORWACZ

RECORRIDO : THAYANE TEIXEIRA HORWACZ

OUTRO NOME : THAYANE TEIXEIRA AGOSTINHO RAYMUNDO

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026