SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3144986 - SP (2025/0505280-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	ANGELO CRUZ ZELANTE
AGRAVANTE	:	PETRUCCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	DANIELE CAROLINE VIEIRA LEMOS DE SOUZA - SP224422
		ELAINE MENDES SANTOS - SP306447
		ISADORA VOLPON BERTO - SP444981
		LUCAS GABRIEL PREZZOTTO AZANHA SILVA - SP445065
		MARCEL BORTOLUZZO PAZZOTO - SP307336
		FLÁVIO FERREIRA PENNA CHAVES - SP355707
AGRAVADO	:	EDSON BISPO DA PAZ JUNIOR
ADVOGADO	:	LUIS CARLOS DOS SANTOS JUNIOR - SP379341
INTERES.	:	MAISA CARLA CAMPOS PESSI
INTERES.	:	LEONICE CABRAL FERREIRA
INTERES.	:	PETRUCCI GESTAO IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. RESCISÃO. CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. ABUSIVIDADE. MULTA. CONTRATUAL. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. LITISCONSORTES. INTERESSES. COMUNS. APROVEITAMENTO. RECURSO. INTERPOSTO. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. MODIFICAÇÃO. DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INTERPRETAÇÃO. CLÁUSULAS. CONTRATUAIS. VEDAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

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

2. Na hipótese, não há como modificar o entendimento firmado pela Corte local quanto à abusividade da multa exigida e à comunhão de interesses entre os coautores quanto ao recurso interposto por um dos litisconsortes sem proceder ao revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e à interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

3. É firme o entendimento do STJ no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso interposto pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio. Precedentes.

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

Documento eletrônico VDA59406490 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 17:06:39
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 741dfafc-473d-4ab7-8716-d7c59bb73250

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.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59406490 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 17:06:39
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 741dfafc-473d-4ab7-8716-d7c59bb73250

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3144986 - SP (2025/0505280-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	ANGELO CRUZ ZELANTE
AGRAVANTE	:	PETRUCCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	DANIELE CAROLINE VIEIRA LEMOS DE SOUZA - SP224422
		ELAINE MENDES SANTOS - SP306447
		ISADORA VOLPON BERTO - SP444981
		LUCAS GABRIEL PREZZOTTO AZANHA SILVA - SP445065
		MARCEL BORTOLUZZO PAZZOTO - SP307336
		FLÁVIO FERREIRA PENNA CHAVES - SP355707
AGRAVADO	:	EDSON BISPO DA PAZ JUNIOR
ADVOGADO	:	LUIS CARLOS DOS SANTOS JUNIOR - SP379341
INTERES.	:	MAISA CARLA CAMPOS PESSI
INTERES.	:	LEONICE CABRAL FERREIRA
INTERES.	:	PETRUCCI GESTAO IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. RESCISÃO. CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. ABUSIVIDADE. MULTA. CONTRATUAL. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. LITISCONSORTES. INTERESSES. COMUNS. APROVEITAMENTO. RECURSO. INTERPOSTO. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. MODIFICAÇÃO. DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INTERPRETAÇÃO. CLÁUSULAS. CONTRATUAIS. VEDAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/ STJ.
2. Na hipótese, não há como modificar o entendimento firmado pela Corte local quanto à abusividade da multa exigida e à comunhão de interesses entre os coautores quanto ao recurso interposto por um dos litisconsortes sem proceder ao revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e à interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.
3. É firme o entendimento do STJ no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso interposto pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio. Precedentes.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ÂNGELO CRUZ ZELANTE e PETRUCCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

Documento eletrônico VDA57933059 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 09:00:37
Código de Controle do Documento: 27d44373-c92a-4919-8204-8a0ac2f60956

O apelo nobre, fundamentado 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:

> *"COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual. Contrato de compra e venda de lote, de construção por regime de empreitada global e de corretagem imobiliária. Sentença de parcial procedência para rescindir os contratos firmados entre as partes. Apelo interposto pelo coautor Edson. Precluso o tema comissão de corretagem. Pedido recursal que busca a restituição das quantias pagas e o afastamento das cláusulas penais. Parcial acolhimento. Contrato de compra e venda do lote. É devida a multa penal de 10% sobre o valor do contrato de compra e venda de modo a indenizar a alienante pelas despesas com a comercialização e venda. Contrato de empreitada global. Embora caracterizada a desistência do negócio pelos autores, a multa estabelecida no contrato de empreitada – 10% sobre o saldo do preço remanescente do contrato - mostra-se abusiva, haja vista a obra sequer ter sido iniciada. Multa estabelecida em R$ 50.000,00. Valores pagos pelos autores que devem ser ressarcidos, deduzida a comissão de corretagem e as multas ora fixadas. Reconhecida a sucumbência recíproca. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO."* (e-STJ fl. 402)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 416/419).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 423/439), os recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 487, III, alínea "b", 505 e 1.005 do Código de Processo Civil.

Sustentam, em síntese, a extinção do processo em virtude da homologação de acordo entre as partes, o que impede o juízo de reapreciar as questões já decididas, bem como a impossibilidade de extensão dos efeitos do recurso interposto por Edson Bispo à Dra. Marisa ante a ausência de interesses comuns.

Após a juntada das contrarrazões (e-STJ fls. 462/465), o recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 466/468), 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 irresignação não merece prosperar.

No que concerne às matérias versadas nos arts. 487, III, alínea "b", e 505 do Código de Processo Civil, apontados como violados no recurso especial, verifica-se que não foram objeto de debate pelo acórdão recorrido, sequer de modo implícito e, apesar de opostos embargos declaratórios, nada foi decidido acerca da matéria.

Desse modo, 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."*

A propósito:

> *"RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO À ARREMATAÇÃO. PRECLUSÃO. MATÉRIA NÃO IMPUGNADA. SÚMULA Nº 283 DO STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.*
> *1. O recorrente deixou de se insurgir contra a preclusão da matéria, o que atrai a incidência da Súmula nº 283 do STF, por analogia: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*

Documento eletrônico VDA57933059 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 09:00:37
Código de Controle do Documento: 27d44373-c92a-4919-8204-8a0ac2f60956

2. Em suas razões, o recorrente se limitou a repetir os fatos e argumentos deduzidos anteriormente, manifestando seu inconformismo quanto ao resultado do julgamento e invocando as normas legais de forma genérica. No recurso especial é necessário demonstrar o confronto interpretativo, revelando-se insuficiente a simples menção aos dispositivos tidos por violados, incidindo ao caso o óbice da Súmula nº 284 do STF, por analogia: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.
3. A falta de prequestionamento das normas infraconstitucionais tidas por violadas, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do STJ.
4. Recurso especial não conhecido."
(REsp 2.066.237/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 7/10/2025, DJEN de 14/10/2025 – grifou-se)

Por outro lado, a Corte local concluiu que a multa de 10% (dez por cento) incidente sobre o saldo remanescente do contrato revela-se excessivamente onerosa, configurando enriquecimento indevido da corré empreiteira.

É o que se extrai com facilidade dos seguintes trechos do acórdão:

> *"(...)*
> *Contudo, impor aos apelantes a multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo do preço remanescente do contrato (R$ 1.078.000,00) lhes ocasionará onerosidade excessiva e evidente enriquecimento ilícito da corré empreiteira, já que esta não sofreu grandes prejuízos, pois sequer deu início a obra. Por isso, reconhecido como devido o valor de R$ 50.000,00 à título de multa.*
> *Nesse contexto, caberá aos corréus a devolução dos valores pagos pelos autores (R$ 234.000,00), sendo que desta quantia deve ser descontado o montante relacionado às comissões de corretagem, R$ 40.000,00 a título de multa penal do contrato de compra e venda e R$ 50.000,00 a título de indenização à apelada Petrucci Construtora."* (e-STJ fl. 406)

Em embargos de declaração, o Tribunal estadual consignou que a tese adotada estende-se à coautora Maisa, por se tratar de litisconsórcio ativo unitário, de modo que o recurso interposto pelo coautor Edson lhe aproveita, conforme seguinte trecho: *"Por fim, inadmissível a tese de que o julgado por esta Câmara não se aplica à coautora Maisa, já que por se tratar de litisconsórcio ativo unitário, o recurso interposto pelo coautor Edson lhe beneficia (art. 117, do CPC)."* (e-STJ fl. 418)

Portanto, rever o entendimento firmado pelo Tribunal de origem acerca da abusividade da multa exigida e da comunhão de interesses entre os coautores quanto ao recurso interposto por um dos litisconsortes demandaria reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

> *"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. NULIDADE DE CITAÇÃO. VALIDADE DO ATO CITATÓRIO. RESPONSABILIDADE CIVIL DA ADMINISTRADORA. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. ANÁLISE FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.*
> *(...)*
> ***3. A análise da abusividade de cláusula contratual, quando vinculada ao contexto fático-probatório e à intenção das partes, atrai a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ**."*
> (AREsp 2.777.625/DF, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025 – grifou-se)

Documento eletrônico VDA57933059 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 09:00:37
Código de Controle do Documento: 27d44373-c92a-4919-8204-8a0ac2f60956

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DE IMOBILIÁRIA ROVEDA LTDA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO. PEDIDO DE CONDENAÇÃO EM TAXA DE OCUPAÇÃO (ALUGUEL). ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE EDIFICAÇÃO NO LOTE DE TERRENO. DECISÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM BASEADA NA INSUFICIÊNCIA PROBATÓRIA DA BENFEITORIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO DESPROVIDO.
(...)
2. A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial, conforme o expresso teor da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. O óbice sumular é aplicável tanto à interposição do recurso pela alínea 'a' quanto pela alínea 'c' do permissivo constitucional, uma vez que a incidência da Súmula 7/STJ impede a análise do mérito do dissídio ou da violação à lei federal, porquanto ausente o pressuposto fático necessário para a demonstração da contrariedade ou da divergência.
4. Agravo desprovido."
(AREsp 3.011.083/SC, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025 – grifou-se)

Por fim, cumpre observar que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, *"(...) os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica."* (AgInt no AREsp 1.787.839/SC, Relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023)

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

Na hipótese, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários sucumbenciais fixados pelas instâncias ordinárias, devidos pelos ora recorrentes, devem ser majorados para 20% (vinte por cento) sobre o valor fixado na origem, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57933059 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 09:00:37
Código de Controle do Documento: 27d44373-c92a-4919-8204-8a0ac2f60956

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.144.986 / SP

Número Registro: 2025/0505280-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10396401020218260114

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	: ANGELO CRUZ ZELANTE
AGRAVANTE	: PETRUCCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: DANIELE CAROLINE VIEIRA LEMOS DE SOUZA - SP224422
	MARCEL BORTOLUZZO PAZZOTO - SP307336
	ELAINE MENDES SANTOS - SP306447
	FLÁVIO FERREIRA PENNA CHAVES - SP355707
	ISADORA VOLPON BERTO - SP444981
	LUCAS GABRIEL PREZZOTTO AZANHA SILVA - SP445065
AGRAVADO	: EDSON BISPO DA PAZ JUNIOR
ADVOGADO	: LUIS CARLOS DOS SANTOS JUNIOR - SP379341
INTERES.	: MAISA CARLA CAMPOS PESSI
INTERES.	: LEONICE CABRAL FERREIRA
INTERES.	: PETRUCCI GESTAO IMOBILIARIA LTDA

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

Documento eletrônico VDA59391793 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 00:56:06
Código de Controle do Documento: 975797d7-1c13-4866-a534-16879f8be8a3

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 VDA59391793 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 00:56:06
Código de Controle do Documento: 975797d7-1c13-4866-a534-16879f8be8a3