



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3146861 - MG (2026/0009214-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : FRANCISLEI ALVES
ADVOGADOS : ALEXANDRE TADEU PASSOS - MG106504
BRUNA ALVES FARIA - MG239834
LUIZ EDUARDO PEREIRA BATISTA - MG175623
AGRAVADO : CELIA DE LIMA PACHECO DOS SANTOS
ADVOGADOS : CRISTIANO JOSÉ PASSOS - MG061393
JUNIOR ANTONIO DE SOUZA GONCALVES - MG193318

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL, TEORIA DA IMPREVISÃO E CLÁUSULA PENAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, interposto contra acórdão do TJMG em apelação cível que manteve a rescisão contratual e a retenção de cláusula penal.
2. A controvérsia diz respeito a ação de resolução de contrato de compra e venda c/ c reintegração de posse, com pedidos de rescisão contratual, devolução do imóvel, restituição dos valores pagos e retenção de multa contratual.
3. O Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, determinou a devolução do imóvel, fixou restituição com correção e juros e reteve 25% do valor pago a título de cláusula penal.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e fixou honorários recursais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a cláusula que elegeu a via executiva como preferencial afasta a ação de resolução de contrato, por violação dos arts. 421, 421-A, 422 e 423 do CC; (ii) saber se a pandemia da COVID-19 autoriza a aplicação da teoria da imprevisão, por violação dos arts. 317, 478, 479 e 480 do CC; (iii) saber se a cláusula penal fixada em 25% sobre o valor pago deve ser reduzida, por violação dos arts. 413 e 884 do CC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial apto a reformar o acórdão recorrido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF porque a tese relativa aos arts. 421, 421-A, 422 e 423 do CC não foi apreciada pelo acórdão recorrido, relativamente à inadequação da via eleita.

7. Aplica-se a Súmula n. 356 do STF porque não foram opostos embargos de declaração para suscitar o prequestionamento da matéria relativa à força obrigatória das convenções e à função social do contrato.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência desta Corte ao afirmar que a pandemia, por si só, não autoriza a revisão contratual sem demonstração concreta de onerosidade excessiva.

9. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão de reconhecer desequilíbrio contratual por efeitos da pandemia demanda reexame do conteúdo fático-probatório.

10. Incide a Súmula n. 5 do STJ porque a redução da cláusula penal e a revisão das bases contratuais exigem reinterpretação de cláusulas do contrato.

11. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ porque a matéria indicada para a alínea c não foi apreciada pela Corte de origem, o que impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF quando a matéria federal não é apreciada pelo acórdão recorrido, impedindo o exame da alegação de violação dos arts. 421, 421-A, 422 e 423 do CC. 2. Aplica-se a Súmula n. 356 do STF quando não há embargos de declaração para suscitar o prequestionamento, obstando o conhecimento do ponto não enfrentado. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte ao exigir demonstração concreta de onerosidade excessiva para revisão por pandemia. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda o reexame do acervo fático-probatório. 5. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando a tese recursal exige a reinterpretação de cláusulas contratuais. 6. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ quando a matéria indicada para a alínea c não foi objeto de apreciação pela Corte de origem, inviabilizando o conhecimento do dissídio jurisprudencial”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 317, 413, 421, 421-A, 422, 423, 478, 479, 480 e 884; CPC, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, a e c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.212.980/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026; STJ, REsp n. 2.076.084/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 211; STF, Súmulas n. 282 e 356.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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, 30 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3146861 - MG (2026/0009214-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : FRANCISLEI ALVES
ADVOGADOS : ALEXANDRE TADEU PASSOS - MG106504
BRUNA ALVES FARIA - MG239834
LUIZ EDUARDO PEREIRA BATISTA - MG175623
AGRAVADO : CELIA DE LIMA PACHECO DOS SANTOS
ADVOGADOS : CRISTIANO JOSÉ PASSOS - MG061393
JUNIOR ANTONIO DE SOUZA GONCALVES - MG193318

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL, TEORIA DA IMPREVISÃO E CLÁUSULA PENAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, interposto contra acórdão do TJMG em apelação cível que manteve a rescisão contratual e a retenção de cláusula penal.
2. A controvérsia diz respeito a ação de resolução de contrato de compra e venda c/c reintegração de posse, com pedidos de rescisão contratual, devolução do imóvel, restituição dos valores pagos e retenção de multa contratual.
3. O Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, determinou a devolução do imóvel, fixou restituição com correção e juros e reteve 25% do valor pago a título de cláusula penal.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e fixou honorários recursais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a cláusula que elegeu a via executiva como preferencial afasta a ação de resolução de contrato, por violação dos arts. 421, 421-A, 422 e 423 do CC; (ii) saber se a pandemia da COVID-19 autoriza a aplicação da teoria da imprevisão, por violação dos arts. 317, 478, 479 e 480 do CC; (iii) saber se a cláusula penal fixada em 25% sobre o valor pago deve ser reduzida, por violação dos arts. 413 e 884 do CC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial apto a reformar o acórdão recorrido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF porque a tese relativa aos arts. 421, 421-A, 422 e 423 do CC não foi apreciada pelo acórdão recorrido, relativamente à inadequação da via eleita.
7. Aplica-se a Súmula n. 356 do STF porque não foram opostos embargos de

declaração para suscitar o prequestionamento da matéria relativa à força obrigatória das convenções e à função social do contrato.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência desta Corte ao afirmar que a pandemia, por si só, não autoriza a revisão contratual sem demonstração concreta de onerosidade excessiva.

9. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão de reconhecer desequilíbrio contratual por efeitos da pandemia demanda reexame do conteúdo fático-probatório.

10. Incide a Súmula n. 5 do STJ porque a redução da cláusula penal e a revisão das bases contratuais exigem reinterpretação de cláusulas do contrato.

11. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ porque a matéria indicada para a alínea c não foi apreciada pela Corte de origem, o que impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF quando a matéria federal não é apreciada pelo acórdão recorrido, impedindo o exame da alegação de violação dos arts. 421, 421-A, 422 e 423 do CC. 2. Aplica-se a Súmula n. 356 do STF quando não há embargos de declaração para suscitar o prequestionamento, obstando o conhecimento do ponto não enfrentado. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte ao exigir demonstração concreta de onerosidade excessiva para revisão por pandemia. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda o reexame do acervo fático-probatório. 5. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando a tese recursal exige a reinterpretação de cláusulas contratuais. 6. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ quando a matéria indicada para a alínea c não foi objeto de apreciação pela Corte de origem, inviabilizando o conhecimento do dissídio jurisprudencial”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 317, 413, 421, 421-A, 422, 423, 478, 479, 480 e 884; CPC, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, *a e c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.212.980/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026; STJ, REsp n. 2.076.084/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, Súmulas n. 5, 7, 83 e 211; STF, Súmulas n. 282 e 356.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FRANCISLEI ALVES contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com base na incidência das Súmula n. 5 e 7 do STJ (fls. 682-684).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 709-732.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJMG em apelação cível nos autos de ação de resolução de contrato de compra e venda c/c reintegração de posse (fls. 454-461).

O julgado foi assim ementado (fl. 454):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE – AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE E INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA – REJEIÇÃO - PANDEMIA DE COVID-19 - TEORIA DA IMPREVISÃO – INAPLICABILIDADE - CLÁUSULA PENAL - DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS -RESCISÃO CONTRATUAL – RECURSOS NÃO PROVIDOS – SENTENÇA MANTIDA. Constatando-se que a apelante se insurgiu contra os fundamentos da sentença, não há que se falar em não conhecimento do recurso por ofensa ao princípio da dialeticidade”. “A pandemia de COVID-19, por si só, não autoriza a revisão das obrigações contratuais quando não comprovado desequilíbrio econômico-financeiro diretamente relacionado ao evento imprevisível.” Caracterizado o injustificado inadimplemento contratual, correta a declaração de rescisão do contrato de compra e venda e a consequente retomada do imóvel pela autora. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que admite a retenção de valores entre 10% e 25% do total pago pelo promissário comprador em caso de rescisão contratual. Declarada a rescisão contratual, as partes devem retornar ao status quo ante, em observância ao disposto no art. 182 do Código Civil e ao princípio que veda o enriquecimento sem causa (art. 884, CC). A revisão da base de cálculo da multa para incidir sobre o valor efetivamente pago, e não sobre o valor total do contrato, também encontra respaldo na jurisprudência do STJ, que considera abusiva a cláusula que fixa multa com base no valor do imóvel. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.233833-7/002, Relator(a): Des.(a) Baeta Neves, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/06/2025, publicação da súmula em 05/06/2025)

Não foram opostos embargos de declaração.

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

a) 421, 421-A, 422 e 423 do Código Civil, porque o acórdão recorrido teria afastado indevidamente a cláusula contratual que elegeu a via executiva como

preferencial, violando a boa-fé, a função social e a força obrigatória das convenções (fls. 475-478);

b) 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, já que a Corte local teria recusado a aplicação da teoria da imprevisão decorrente da pandemia da COVID-19, exigindo prova robusta incompatível com a realidade do recorrente e desconsiderando o desequilíbrio econômico-financeiro (fls. 478-481);

c) 413 e 884 do Código Civil, pois a manutenção da cláusula penal em 25% sobre o valor pago seria excessiva e geraria enriquecimento sem causa, apesar do cumprimento parcial e das benfeitorias realizadas (fls. 482-485).

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela inexistência de desequilíbrio contratual e pela incidência da retenção de 25% sobre os valores pagos, divergiu do entendimento de julgados do STJ que admitiriam revisão contratual por eventos imprevisíveis e redução equitativa de penalidades, indicando, em síntese, dissenso jurisprudencial (fls. 473-476, 481-485).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, a fim de reconhecer a inadequação da via eleita, extinguindo-se o processo de origem; requer ainda o provimento do recurso para que se aplique a teoria da imprevisão, reequilibrando o contrato, e se reduza a cláusula penal, em observância aos princípios indicados (fls. 474-486).

Contrarrazões às fls. 642-671.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de resolução de contrato de compra e venda c/c reintegração de posse em que a parte autora pleiteou a rescisão do

contrato, a devolução do imóvel, a restituição dos valores pagos e a retenção de cláusula penal sobre o valor pago.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para declarar a rescisão contratual, determinar a devolução do imóvel, restituir R\$ 36.870,00 ao requerido com correção e juros, e reter 25% do valor pago (R\$ 9.217,50) a título de cláusula penal; fixou honorários em 10% sobre o valor da condenação (fls. 316-320).

A Corte de origem rejeitou as preliminares e manteve integralmente a sentença, negando provimento a ambos os recursos e fixando honorários advocatícios recursais em R\$ 1.500,00 para cada apelante (fls. 460-461).

I - Arts. 421, 421-A, 422 e 423 do Código Civil

No recurso especial a parte recorrente alega que o acórdão contrariou a boa-fé, a função social e a força obrigatória das convenções ao não reconhecer a inadequação da via eleita, pois o contrato teria estabelecido a execução como via preferencial para cobrança no inadimplemento.

A questão referente à violação dos artigos acima não foi objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco foram opostos embargos de declaração para tal fim. Caso, pois, de aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

II - Arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil

A parte recorrente afirma que a pandemia da COVID-19 configurou evento extraordinário e imprevisível que teria gerado onerosidade excessiva, tornando devida a revisão ou resolução do contrato, e que o acórdão exigiu prova impossível ao recorrente em razão de sua condição socioeconômica.

O acórdão recorrido assentou a inaplicabilidade da teoria da imprevisão por ausência de comprovação robusta do nexos causal entre a pandemia e a incapacidade de adimplir. Confirma-se (fls. 459-460):

Doravante, a justificativa apresentada pelo demandado, de que a pandemia de COVID-19 teria afetado drasticamente seus rendimentos como palestrante, não se sustenta diante da ausência de provas que demonstrassem suas condições econômico-financeiras antes e depois da contratação.

Ademais, como já discutido em tantos outros processos neste Tribunal, os pedidos fundados na aplicação da Teoria da Imprevisão, alegando que a pandemia de COVID-19 afetou gravemente sua capacidade de adimplemento, requer que se demonstre, de forma concreta, a relação direta entre o evento imprevisível e o desequilíbrio contratual.

Como bem pontuado na sentença, o requerido não comprovou que sua alegada incapacidade financeira para honrar o contrato decorreu efetivamente de caso fortuito ou força maior, pressupostos essenciais para aplicação da teoria da imprevisão.

Não é qualquer desequilíbrio contratual que pode ser imputado aos efeitos da pandemia, sendo necessária comprovação robusta do nexo causal entre o evento extraordinário e a impossibilidade de cumprimento da obrigação.

Assim, caracterizado o injustificado inadimplemento contratual, correta a declaração de rescisão do contrato de compra e venda e a consequente retomada do imóvel pela autora.

Como se observa, a Corte a quo, com base nos elementos probatórios dos autos, concluiu pela falta de demonstração das condições econômico-financeiras antes e depois da contratação, bem como da alegada incapacidade para honrar o contrato ter decorrido efetivamente de caso fortuito ou força maior.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que "a pandemia de Covid-19, embora constitua evento imprevisível e extraordinário, não autoriza, por si só, a revisão contratual com fundamento na teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva, sendo indispensável a demonstração concreta de alterações supervenientes das circunstâncias vigentes à época da celebração do contrato e de efetivo desequilíbrio entre as prestações" (AgInt no REsp n. 2.212.980/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026.).

No mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGP-M. PANDEMIA DA COVID-19. TEORIA DA IMPREVISÃO (ARTS. 317, 478 E 479 DO CC). ABUSIVIDADE (ARTS. 47 E 51, IV, DO CDC). REVISÃO CONTRATUAL. NECESSIDADE DE

DEMONSTRAÇÃO CONCRETA DE DESEQUILÍBRIO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A controvérsia cinge-se à possibilidade de revisão da cláusula contratual que prevê o reajuste das parcelas por IGP-M em compromisso de compra e venda de lote urbano, em razão da alta do índice no período pandêmico.

2. O acórdão estadual assentou que a pactuação do IGP-M, expressamente convencionada, não importa ilegalidade ou abusividade, e que a variação do índice não configura circunstância extraordinária e imprevisível a justificar aplicação da teoria da imprevisão, afastando enriquecimento sem causa.

3. A revisão contratual por efeitos da pandemia não é automática; exige demonstração concreta de onerosidade excessiva e desequilíbrio à luz das especificidades do caso, providência inviável em recurso especial, ante a necessidade de revolvimento de matéria fático-probatória e reinterpretação de cláusulas contratuais, incidindo a Súmula 7/STJ.

4. À míngua de demonstração nos autos, em esfera própria, de impacto econômico-financeiro concreto apto a caracterizar onerosidade excessiva e desproporção entre as prestações, não se pode conhecer do recurso especial.

5. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.076.084/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, destaquei.)

Vê-se, assim, que o acórdão recorrido está de acordo com a orientação firmada, atraindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Além disso, para alterar a conclusão da Corte *a quo* e entender pela demonstração concreta de onerosidade excessiva e desequilíbrio à luz das especificidades do caso, seria imprescindível o reexame do contexto fático-probatório dos autos e reinterpretação de cláusulas contratuais, providência inviável em recurso especial, em razão dos óbices previstos nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

III - Arts. 413 e 884 do Código Civil

Alega o recorrente que a cláusula penal fixada em 25% sobre o valor pago seria manifestamente excessiva e geraria dupla vantagem à autora, impondo redução equitativa em atenção à boa-fé e à vedação ao enriquecimento sem causa.

O acórdão recorrido apontou que a retenção entre é razoável, estando em consonância com a jurisprudência do STJ, razão pela qual concluiu pela manutenção da cálculo sobre o valor efetivamente pago, reputando adequada a retenção de 25% sobre R\$ 36.870,00 (fls. 460-461).

Nesse contexto, modificar a conclusão do Tribunal de origem para acolher a pretensão da recorrente de diminuir o percentual demandaria, necessariamente, o reexame das circunstâncias fáticas e das cláusulas do contrato para aferir se a penalidade seria, de fato, excessiva, o que é vedado em recurso especial, nos termos dos enunciados das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

IV - Divergência jurisprudencial

No tocante ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência das Súmulas n. 5, 7, 83 e 211 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

V - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro em 2% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.146.861 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0009214-0

Número de Origem:
10000222338337004 50007392120228130084

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

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

AGRAVANTE : FRANCISLEI ALVES

ADVOGADOS : ALEXANDRE TADEU PASSOS - MG106504

LUIZ EDUARDO PEREIRA BATISTA - MG175623

BRUNA ALVES FARIA - MG239834

AGRAVADO : CELIA DE LIMA PACHECO DOS SANTOS

ADVOGADOS : CRISTIANO JOSÉ PASSOS - MG061393

JUNIOR ANTONIO DE SOUZA GONCALVES - MG193318

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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, 30 de junho de 2026