



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155757 - SP (2026/0009903-4)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO- SP138605
AGRAVADO : NEUSA MARIA ANASTACIO
ADVOGADA : ROSÂNGELA CARDOSO DE ALMEIDA- SP105757

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. A falta da similitude fática – requisito indispensável à demonstração da divergência – inviabiliza a análise do dissídio.
4. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.
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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155757 - SP(2026/0009903-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO : NEUSA MARIA ANASTACIO
ADVOGADA : ROSÂNGELA CARDOSO DE ALMEIDA - SP105757

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. A falta da similitude fática – requisito indispensável à demonstração da divergência – inviabiliza a análise do dissídio.
4. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão, proferida pelo Ministro Presidente, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial que interpusera.

Ação: rescisão contratual c/c restituição de valores ajuizada por NEUSA MARIA ANASTACIO, em face da agravante, em razão de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

Sentença: julgou procedentes os pedidos para resolver o contrato e condenar a agravante à restituição de 90% dos valores comprovadamente pagos, além de juros e correção monetária.

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

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão contratual Lei nº 13.786/2018 - em análise conjunta com a legislação consumerista - Desistência dos compradores - Devolução de parcelas pagas - Restituição que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, admitida a retenção do montante, majorada para 20% da quantia paga, o que inclui a remuneração pelas despesas administrativas - Inteligência do art. 53, do CDC e das Súmulas nºs 01 e 02 deste Tribunal - Contribuição ao fundo de transporte - Descabimento - Juros a partir do trânsito em julgado - Recurso parcialmente provido. (e-STJ fl. 452)

Decisão monocrática: o Presidente do STJ conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da aplicação da Súmula 282/STF e ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial alegado.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, a parte agravante alega que "o requisito do prequestionamento não exige que o Tribunal de origem adote a interpretação pretendida pela parte, mas tão somente que a questão jurídica tenha sido debatida e decidida no acórdão recorrido, o que ocorreu no caso dos autos."

Afirma que a matéria foi enfrentada ao "analisar a retenção de valores na rescisão contratual, optou deliberadamente por afastar a incidência da Lei do Distrato, adotando, em seu lugar, fundamentos calcados na legislação consumerista e na jurisprudência local, inclusive majorando o percentual de retenção com base em critérios de razoabilidade."

Pontua, ainda, que o dissídio jurisprudencial foi demonstrado ante o cotejo analítico entre os arestos colacionados.

Requer, assim, o provimento do agravo para que seja determinado o processamento do recurso especial e apreciado o mérito.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão impugnada.

A decisão agravada conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da aplicação da Súmula 282/STF e ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial alegado.

I - Da ausência de prequestionamento

1. O art. 32-A, inciso II, da Lei 6.766/79, indicado como violado, não foi objeto de expresso ou implícito prequestionamento pelo Tribunal de origem. Note-se, ainda, que a parte agravante, sequer, opôs embargos de declaração para afastar eventual omissão no acórdão.

2. Embora o acórdão faça menção “com base na análise conjunta da Lei do Distrato e na Legislação consumerista”, não houve enfrentamento sobre a aplicação, ou não, do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, tampouco sobre a limitação da cláusula penal ao valor de 10% sobre o valor do contrato.

3. Ressalta-se, outrossim, que o recurso especial é de fundamentação vinculada e, desse modo, ainda que a matéria tenha sido ventilada pela parte agravante, mas não enfrentada no acórdão recorrido, evidencia-se a ausência de prequestionamento.

4. Quanto ao prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC, tem-se que esse só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, o recorrente venha a suscitar devidamente a violação do art. 1022 do CPC, porquanto, somente dessa forma poderá o órgão julgador verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau, o que não ocorreu na hipótese dos autos.

II - Da divergência jurisprudencial

5. Quanto à alegada divergência jurisprudencial, entre os acórdãos trazidos à colação, não há a comprovação da similitude fática, elemento indispensável à demonstração da divergência.

6. Ademais, como já assentado na decisão agravada, a ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente, impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.132.698/SP, 4ª Turma, DJe 25/06/2019, AgInt no AREsp 1.561.500/SP, 3ª Turma, DJe 19/02/2020.

7. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1029, § 1º do CPC/15 e 255, § 1º, do RISTJ.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.155.757 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0009903-4

Número de Origem:
10214613120248260564

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : NEUSA MARIA ANASTACIO

ADVOGADA : ROSÂNGELA CARDOSO DE ALMEIDA - SP105757

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : NEUSA MARIA ANASTACIO

ADVOGADA : ROSÂNGELA CARDOSO DE ALMEIDA - SP105757

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026