SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155122 - GO (2026/0019785-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	GUILHERME ALVES DOS SANTOS
ADVOGADO	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
AGRAVADO	:	SPE RESIDENCIAL VILA ROSA LTDA
ADVOGADA	:	NÉLIA ANDRADE DA SILVA - GO034444

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AO ÓBICE APLICADO NA ORIGEM. SÚMULA 182/STJ. RAZÕES DISSOCIADAS DO FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO ANALÓGICA DA SÚMULA 284/STF. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o apelo nobre com base na Súmula n. 83 do STJ.

2. A questão recursal consiste em verificar se as razões do agravo enfrentam, de modo específico e fundamentado, o óbice aplicado na origem.

3. A falta de ataque direto ao fundamento da decisão agravada caracteriza violação do princípio da dialeticidade e atrai a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

4. Razões recursais dissociadas do provimento impugnado evidenciam deficiência técnica de fundamentação, justificando a aplicação, por analogia, da Súmula n. 284 do STF.

5. Agravo em recurso especial não conhecido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59759735 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:59:21
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 8c3841ca-5722-4fb8-8ec9-e4a2942b0a18

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59759735 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:59:21
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 8c3841ca-5722-4fb8-8ec9-e4a2942b0a18

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155122 - GO (2026/0019785-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	GUILHERME ALVES DOS SANTOS
ADVOGADO	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
AGRAVADO	:	SPE RESIDENCIAL VILA ROSA LTDA
ADVOGADA	:	NÉLIA ANDRADE DA SILVA - GO034444

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AO ÓBICE APLICADO NA ORIGEM. SÚMULA 182/STJ. RAZÕES DISSOCIADAS DO FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO ANALÓGICA DA SÚMULA 284/STF. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o apelo nobre com base na Súmula n. 83 do STJ.

2. A questão recursal consiste em verificar se as razões do agravo enfrentam, de modo específico e fundamentado, o óbice aplicado na origem.

3. A falta de ataque direto ao fundamento da decisão agravada caracteriza violação do princípio da dialeticidade e atrai a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

4. Razões recursais dissociadas do provimento impugnado evidenciam deficiência técnica de fundamentação, justificando a aplicação, por analogia, da Súmula n. 284 do STF.

5. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GUILHERME ALVES DOS SANTOS (GUILHERME) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

Documento eletrônico VDA59363422 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: 0dd2a686-2945-456d-8094-c9a82f32faa1

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO CONDICIONADA AO "HABITE-SE" OU REVENDA DA UNIDADE. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA INCORPORADORA.
I. CASO EM EXAME
1. Dupla apelação cível interposta contra sentença que rescindiu contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, reconhecendo culpa do adquirente; determinou a devolução imediata de 50% dos valores pagos, com correção e juros; e declarou nula a cláusula contratual que previa restituição após o "habite-se" ou revenda do imóvel.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
2. Há três questões em discussão: (i) se é abusiva a cláusula que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em contrato submetido ao regime de patrimônio de afetação; (ii) se é válida a cláusula que condiciona a restituição ao prazo de 30 dias após o "habite-se" ou revenda da unidade; (iii) definir os ônus de sucumbência.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. A Lei 13.786/2018, aplicável aos contratos celebrados após sua vigência, autoriza a retenção de até 50% das quantias pagas quando o empreendimento está submetido ao patrimônio de afetação.
4. A retenção de 50% não se caracteriza como abusiva, pois encontra respaldo em legislação específica e no próprio contrato entabulado entre as partes, visando a resguardar o equilíbrio econômico do empreendimento e a coletividade de adquirentes.
5. O art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964 admite que a devolução das parcelas ocorra em até 30 dias após a expedição do "habite-se" ou revenda da unidade, norma compatível com o regime de afetação e com a proteção ao consumidor.
6. Modificada a distribuição da sucumbência, cabendo ao autor arcar integralmente com custas e honorários, diante da sucumbência mínima da parte ré, observada a suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade judiciária.
IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Recursos conhecidos. Primeiro apelo desprovido. Segundo apelo provido.
Tese de julgamento: "1. É válida a cláusula que prevê retenção de até 50% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao regime de patrimônio de afetação, firmado na vigência da Lei 13.786/2018. 2. É legítima a cláusula que condiciona a restituição das quantias ao prazo de 30 dias após o "habite-se" ou a revenda da unidade, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964." (fls. 451/452)

Nas razões do agravo, GUILHERME apontou **(1)** existência de dissídio jurisprudencial; **(2)** violação dos arts. 51, II, IV e XV, do CDC, do art. 26-A da Lei nº 6.766/1979, e do art. 86, parágrafo único, do CPC, além de contrariedade à Súmula 543/STJ (e-STJ, fls. 556-596).

Houve apresentação de contraminuta por SPE RESIDENCIAL VILA ROSA LTDA. (SPE), pugnando pelo não provimento do agravo (fls. 601-616).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA59363422 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: 0dd2a686-2945-456d-8094-c9a82f32faa1

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, porém dele não se deve conhecer.

O agravo em recurso especial interposto não comporta conhecimento, ante a manifesta deficiência de sua fundamentação e a inobservância ao princípio da dialeticidade recursal.

Da análise dos autos, verifica-se que o juízo prévio de admissibilidade, proferido pelo Tribunal de Justiça de Goiás, negou seguimento ao apelo extremo com fundamento exclusivo na incidência da Súmula n. 83 do Superior Tribunal de Justiça.

A decisão denegatória assentou que o acórdão estadual, ao confirmar a validade da cláusula contratual de retenção de até 50% dos valores pagos em avença submetida ao regime de patrimônio de afetação sob a égide da Lei n. 13.786/2018, encontra-se em estrita consonância com a jurisprudência pacificada desta Corte Superior.

Ocorre que, nas razões do presente agravo, GUILHERME furtou-se ao dever processual de impugnar de maneira específica e fundamentada o aludido óbice sumular, inviabilizando o prosseguimento da pretensão.

Em vez de demonstrar a inaplicabilidade da Súmula n. 83 do STJ, seja mediante a comprovação de que o entendimento jurisprudencial não se encontra pacificado no sentido adotado, seja por meio da demonstração de distinção fática do caso concreto, a parte limitou-se a formular alegações genéricas de que a decisão agravada não possuiria embasamento legal.

Adicionalmente, GUILHERME dedicou-se a afastar a incidência da Súmula n. 7 desta Corte, premissa que nem sequer constituiu o fundamento da decisão de inadmissibilidade, e a reiterar integralmente as teses de mérito já veiculadas no recurso especial, insistindo no debate acerca de alegadas violações do Código de Defesa do Consumidor, da Lei n. 6.766/79 e da Súmula n. 543 do STJ.

Esse evidente distanciamento entre as razões recursais apresentadas e os efetivos fundamentos da decisão agravada caracteriza falha estrutural que atrai a incidência intransponível da Súmula n. 182 do STJ, a qual orienta ser inviável o agravo que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão denegatória.

Aplica-se, outrossim e por analogia, o óbice da Súmula n. 284 do STF, porquanto a apresentação de razões recursais completamente dissociadas do provimento jurisdicional impugnado configura deficiência técnica de fundamentação apta a inviabilizar a exata compreensão da controvérsia e o próprio exercício da cognição recursal por esta instância superior.

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do agravo em recurso especial.

Documento eletrônico VDA59363422 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: 0dd2a686-2945-456d-8094-c9a82f32faa1

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59363422 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: 0dd2a686-2945-456d-8094-c9a82f32faa1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.155.122 / GO

Número Registro: 2026/0019785-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
516967659 51696765920248090011

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GUILHERME ALVES DOS SANTOS
ADVOGADO	: RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
AGRAVADO	: SPE RESIDENCIAL VILA ROSA LTDA
ADVOGADA	: NÉLIA ANDRADE DA SILVA - GO034444
ASSUNTO	: DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59610290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:51:50
Código de Controle do Documento: 11a4bcf0-a559-466b-bd25-5be8cf794b1b

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:51:50
Código de Controle do Documento: 11a4bcf0-a559-466b-bd25-5be8cf794b1b