



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3171319 - MA (2026/0039422-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LTF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : BRENO RASSI FLORÊNCIO - GO021732
CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
JOSÉ ANTÔNIO DOMINGUES DA SILVA E OUTRO(S) - GO029380
BRENNER GONTIJO SILVA - GO048861
AGRAVADO : VINICIUS LOIOLA BESERRA
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ FERNANDES DE SOUSA FILHO - MA021659
RAMON RODRIGUES SILVA DOMINICES - MA010100

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO FUNDAMENTADO. TRIBUNAL ESTADUAL REJEITOU ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, rejeitou a alegação de ilegitimidade passiva suscitada pela ora Agravante.
2. A pretensão posta no recurso especial, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, inviável nesta via recursal conforme dispõe a Súmula n. 7/STJ.
3. 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 QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3171319 - MA (2026/0039422-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LTF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO : VINICIUS LOIOLA BESERRA
ADVOGADOS : ANTÔNIO JOSÉ FERNANDES DE SOUSA FILHO - MA021659
RAMON RODRIGUES SILVA DOMINICES - MA010100

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO FUNDAMENTADO. TRIBUNAL ESTADUAL REJEITOU ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, rejeitou a alegação de ilegitimidade passiva suscitada pela ora Agravante.
2. A pretensão posta no recurso especial, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, inviável nesta via recursal conforme dispõe a Súmula n. 7/STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LTF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra decisão exarada pela il. Vice-Presidência do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJ-MA), que inadmitiu seu recurso especial.

Por sua vez, o apelo nobre foi manejado com arrimo na alínea "a" do permissivo constitucional, em face do v. acórdão assim ementado (fls. 266-267):

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA PROFERIDA EM APELAÇÃO CÍVEL. DECISÃO AGRAVADA PROFERIDA EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DO STJ. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS NOVOS. DECISÃO MANTIDA. 1. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO 7/STJ.

1. A alteração do valor da condenação imposta, pressupõe reexame de prova, o que é inviável no âmbito do recurso especial, nos termos do Enunciado 7/STJ. 2. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (AgInt no AR Esp n. 2.240.401/SP, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 4/3/2024, D Je de 6/3/2024.

2. No presente caso, a ora agravante, alega não possuir legitimidade passiva, o que entendo não merecer acolhida, uma vez que a matéria deduzida já foi devidamente enfrentada, na decisão contida no Id. 30150994, e deverá ser mantida pelos mesmos fundamentos.
3. Agravo interno desprovido."

Nas razões do apelo nobre (fls. 344-355), LTF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA afirma, em síntese, que *"ao rejeitar os embargos de declaração opostos pela ora recorrente, o Tribunal de origem deixou de suprir omissão relevante quanto à análise da ilegitimidade passiva da LTF Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pessoa jurídica distinta do Loteamento Residencial Imperatriz, não integrante de qualquer grupo econômico da parte Recorrente, cuja responsabilidade pelo contrato discutido não foi fundamentadamente examinada, em afronta ao disposto no art. 371 do Código de Processo Civil"* (fl. 351).

Aduz, também, que *"a LTF Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. jamais participou do contrato firmado com a Recorrente, de modo que qualquer conclusão sobre sua responsabilidade deveria ter sido explicitamente justificada pelo Tribunal, o que não ocorreu, evidenciando omissão relevante"* (fl. 291).

Assevera, ainda, que a *"afirmação de que as partes "fazem parte do mesmo grupo econômico atuando em conjunto na exploração do mercado imobiliário" não constitui, por si só, fundamento apto a justificar a responsabilização de uma pessoa jurídica distinta, dotada de CNPJ próprio, por atos praticados por outra entidade jurídica. Tal conclusão, além de carecer de qualquer prova concreta, revela completo desrespeito aos princípios da segurança jurídica e da legalidade, bem como o dever de fundamentação que deve reger a atuação jurisdicional"* (fl. 354).

Intimado, VINÍCIUS LOIOLA BESERRA apresentou contrarrazões (fls. 364-372) pelo desprovimento do recurso.

O apelo nobre foi inadmitido (decisão às fls. 374-377), motivando o agravo em recurso especial (fls. 379-395), em testilha.

Também foi apresentada contraminuta (fls. 397-400) pelo desprovimento do recurso. É o relatório.

VOTO

O recurso em apreço não merece prosperar.

Inicialmente, rejeita-se a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o eg. Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJ-MA) analisou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, dando-lhes robusta e devida fundamentação. Impende salientar que a remansosa jurisprudência desta eg. Corte é pela inexistência de omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do embargante. Nesse sentido, destacam-se os recentes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. DOCUMENTOS JUNTADOS

AOS AUTOS. AFASTAMENTO DAS CONCLUSÕES. REEXAME FÁTICO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa aos arts. 1.022, parágrafo único, I e II, e 489, § 1º do CPC, quando o tribunal de origem decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, embora sem acolher a tese do insurgente.

(...)

7. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no REsp n. 2.038.626/PR, relator **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 12/2/2025, DJEN de 17/2/2025 – g. n.)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERENTE.

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.

(...)

3. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no AREsp n. 2.508.561/SP, relator **MINISTRO MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025 – g. n.)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE SUSPENSÃO DE PROTESTO. CONTRATO DE MÚTUO FENERATÍCIO ENTRE PARTICULARES. JUROS ABUSIVOS. USURA CONFIGURADA. NULIDADE DO PROTESTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

(...)

2. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

(...)

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.675.001/DF, relator **MINISTRO RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025 - g. n.)

Avançando, melhor sorte não socorre ao apelo no tocante à ofensa ao art. 371 do CPC/2015.

No caso, o eg. TJ-MA, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela legitimidade passiva da ora Agravante conforme v. acórdão do qual se transcreve o seguinte trecho (fls. 270-276):

“É que as razões apresentadas no agravo interno não trazem quaisquer elementos novos capazes de alterar o posicionamento firmado na decisão agravada, se resumindo a reiterar as mesmas alegações da apelação desprovida, com a mera pretensão de rediscutir matéria já apreciada, como de direito, o que não é possível neste momento, a teor do disposto no § 1º do art. 1.021, do CPC, que assim diz: “Na petição de agravo interno, o recorrente impugnará especificadamente os fundamentos da decisão agravada”, o que não ocorreu no presente caso.

No presente caso, a ora agravante, alega não possuir legitimidade passiva, o que entendo não merecer acolhida, uma vez que a matéria

deduzida já foi devidamente enfrentada, na decisão contida no Id. 30150994, e deverá ser mantida pelos mesmos fundamentos, veja-se, a propósito:

“Verifico que os pressupostos de admissibilidade exigidos para o regular processamento dos recursos foram devidamente atendidos pelos apelantes, daí porque, os conheço. Na origem, consta da inicial, que a parte autora, em 19/10/2014, firmou instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel, para aquisição do lote/terreno localizado no lote 44 situado no Loteamento Cidade Nova, cujo contrato é o de nº 53106 em Imperatriz/MA, com área total de 204m² e que rescindiu o contrato, após ter pago 34 (trinta e quatro) parcelas e mais o sinal de R\$ 1.096,86 (um mil, noventa e seis reais e oitenta e seis centavos), e diante da negativa de devolução das mesmas, ajuizou a presente demanda, requerendo em suma, a restituição imediata do valor pago. De logo, me manifesto sobre a ilegitimidade passiva da LTF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., ao argumento de que é estranha ao aludido contrato, a qual não merece ser acolhida, pois entendo que as requeridas fazem parte do mesmo grupo econômico atuando em conjunto na exploração do mercado imobiliário. Friso ainda, que a apelante faz parte do mesmo grupo econômico e, conquanto tenha personalidade jurídica distinta, representa interesse de um mesmo grupo e, por isso, quaisquer delas ou ambas são legitimadas para responder à ação promovida pelo autor. Conforme relatado, a controvérsia recursal reside em verificar ser devida ou não a rescisão contratual com devolução de 90% dos valores pagos incluindo o valor da entrada e comissão de corretagem. O Juiz de 1º grau julgou, improcedente o pedido formulado na inicial, entendimento que, a meu sentir, merece ser reformado. É que, a matéria encontra-se regulamentada pelo CDC, uma vez que está relacionado a um contrato de compra de um produto no qual a parte apelante atua como fornecedora do imóvel que está sendo vendido (conforme o artigo 3º do CDC), enquanto a autora da ação, na posição de consumidora, é a destinatária final do serviço oferecido (de acordo com o artigo 2º do CDC). Verifico que a rescisão do contrato de compra e venda, deu-se por culpa exclusiva do promitente comprador do imóvel, ora apelante, que desistiu da compra, razão pela qual, vislumbro que devem ser aplicadas as disposições contidas no CDC e não na Lei nº 13.786/18, em atenção ao princípio da irretroatividade da lei nova, devendo ser aplicada apenas aos contratos firmados após sua entrada em vigor (28/12/2018), o que não ocorreu no presente caso, uma vez que a assinatura do contrato deu-se em 19/10/2014. Sobre o tema, a jurisprudência a seguir: RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE). CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543 STJ. PAGAMENTO DE IPTU/ITU. RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE COMPRADORA. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA MANTIDO. I. No caso, aplicam-se as disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista tratar-se de relação de consumo, nos termos dos artigos 2º e 3º, ambos, do referido Diploma Legal. II. A resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do comprador impõe a restituição imediata das parcelas pagas, nos termos da Súmula 543, STJ. III. Mantida a sentença que fixou o direito de retenção em 10% sobre a quantia paga, nos termos do posicionamento do STJ e deste Tribunal. IV. A aplicação imediata de novo entendimento jurisprudencial não está submetida ao princípio da irretroatividade, sendo perfeitamente possível a aplicação do entendimento firmado na súmula 543 do STJ. V. Em atenção ao princípio da irretroatividade da lei nova, a Lei do Distrato (Lei nº 13.786/18), deve ser aplicada apenas aos contratos firmados após sua entrada em vigor (28/12/2018), o que

não ocorreu na espécie, eis que a pactuação ocorreu em 17/02/2014. VI. O pagamento dos impostos inerentes ao imóvel, tais como IPTU e/ou ITU, são de responsabilidade dos promitentes compradores, desde a sua imissão na posse e até a data da resolução do contrato. VII. Inexistindo mora anterior imputada às vendedoras/apelantes, tem-se que os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, devem incidir a partir do trânsito em julgado da sentença. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJ-GO 51545992620208090051, Relator: DESEMBARGADORA AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO - (DESEMBARGADOR), 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/11/2021)

(...)

No que pertine à restituição de parte das prestações pagas decorrente da rescisão contratual, entendo que merece reforma a sentença que determinou a retenção integral do valor pago, posto dispõe a Súmula nº 543 do STJ, que a resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do comprador impõe a restituição imediata das parcelas pagas, entretanto, deve ser observada a retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga. Súmula nº 543. STJ. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. No presente caso, quanto a fixação de percentual de retenção, na falta de critérios objetivos, deve ser levado em conta os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, assim como os parâmetros utilizados por esta Egrégia Corte, para situações dessa natureza, ficando a fixação do percentual, ao prudente arbítrio do juiz, daí porque fixo a retenção em 20% (vinte por cento) sobre o valor pago, incluindo valor da entrada (arras). Sobre o tema, tem decidido o C. STJ: AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA COMBINADA COM INDENIZATÓRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STJ. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL RETIDO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 3. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, do dispositivo apontado como violado no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal. 4. A jurisprudência desta Corte permite a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador. 5. Para rever a conclusão da corte local, de que mostra-se razoável a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelos recorridos, seria necessária a incursão nos aspectos fático-probatórios dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula nº 7/STJ. 6. As arras confirmatórias não podem ser objeto de retenção no caso de resolução contratual por inadimplemento do comprador, pois servem como garantia do negócio e são início de pagamento. 7. A correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso quando houver rescisão de contrato de compra e venda de imóvel. 8. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos E Dcl no AR Esp: 1645384 RJ

2020/0002103-6, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 25/10/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: D Je 03/11/2021) **Já quanto ao pleito de retenção das arras, vislumbro ter razão o apelante, vez que o entendimento jurisprudencial do STJ é de que "... o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados."** (AgInt no AR Esp 1.273.751/DF, Relator o Ministro Antônio Carlos Ferreira, D Je de 1º/8/2018). Assim, sendo no presente contrato, as arras, confirmatórias, vez que o pagamento das mesmas deram validade ao mesmo, devida é a devolução das mesmas. Nesse mesmo sentido, tem entendido o STJ: CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL MOTIVADO POR INTERESSE DOS ADQUIRENTES. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO (20% DOS VALORES PAGOS) PREVISTOS CONTRATUALMENTE. REFORMA. SÚMULAS N. os 5 E 7 DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DE CADA PAGAMENTO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES GASTOS COM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO NÃO FORMULADO NA INICIAL. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. 3. Tendo o contrato objeto do litígio expressa previsão de retenção de 20% dos valores pagos, inviável reformar o acórdão que aplicou referido índice, de forma inversa, sob pena de ofensa das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. 4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ. 5. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso. 6. A Corte estadual reputou inviável a retenção das despesas havidas com a realização do leilão extrajudicial, porque referida pretensão não fora deduzida em qualquer peça processual da fase de conhecimento, de modo que a formulação de tal pedido somente quando inaugurada a fase recursal revela-se inovação recursal, o que impede seu conhecimento, sob pena de acarretar violação dos princípios do contraditório e da ampla defesa. Reforma do entendimento que atrai a incidência da Súmula nº 7 do STJ. 7. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 8. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no R Esp: 1940984 RJ 2021/0008926-6, Data de Julgamento: 06/06/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: D Je 08/06/2022). **No que se refere à devolução da taxa de corretagem, entendo não assistir razão o recorrente, posto que, nos termos do art. 725 do CC, a taxa de corretagem é devida se tiver alcançado o resultado previsto no contrato de mediação, ou até mesmo, se não se concretizar, por arrependimento das partes, como entendo ser o caso. Sobre o tema, jurisprudência a seguir: DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.**

COMISSÃO DE CORRETAGEM. ASSINATURA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESULTADO ÚTIL DA MEDIAÇÃO ATINGIDO. DESISTÊNCIA DA COMPRADORA. ARREPENDIMENTO NÃO MOTIVADO. COMISSÃO DEVIDA. 1. Ação de cobrança por meio da qual se objetiva o pagamento de comissão de corretagem, em razão de intermediação na venda de imóvel. 2. Ação ajuizada em 05/05/2016. Recurso especial concluso ao gabinete em 24/08/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é definir se é devida a comissão de corretagem na hipótese em que houve superveniente desistência imotivada quanto à celebração do contrato de compra e venda de imóvel. 4. A remuneração do corretor é devida quando este conseguir o resultado previsto no contrato de mediação, ainda que este não se efetive em virtude do arrependimento das partes, como mesmo preceitua o art. 725 do CC/02. 5. O arrependimento de quaisquer dos contratantes não afetará na comissão devida ao corretor, desde que o mesmo se dê por causa estranha à sua atividade. 6. Na espécie, as partes contratantes assinaram o instrumento de promessa de compra e venda, tendo havido a atuação efetiva das corretoras para tanto. Deve-se reconhecer, portanto, que o resultado útil da mediação foi atingido. 7. O negócio foi posteriormente desfeito, sem qualquer contribuição das corretoras para a não consolidação do negócio, isto é, o arrependimento da contratante deu-se por fatores alheios à atividade das intermediadoras. Destarte, a comissão de corretagem é devida, na espécie. 10. Recurso especial conhecido e provido. (STJ - R Esp: 1783074 SP 2018/0203666-2, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 12/11/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: D Je 21/11/2019). Diante de todas essas ponderações, fica claro que a pretensão de reformar a sentença de 1º grau, merece parcial guarida. Nesse passo, ante ao exposto, sem interesse ministerial, fundado no art. 932, inc. V, alínea "b" do CPC c/c a Súmula 568, do STJ, monocraticamente, dou parcial provimento ao 1º recurso, reformando, a sentença, condenar a parte apelada a devolver 80% do valor pago incluindo as arras, negando provimento ao 2º apelo. Tendo em vista o princípio da causalidade, condeno a parte apelada ao pagamento de custas e honorários advocatícios, que fixo, em 20% (vinte por cento), sobre o valor atualizado da condenação, de acordo com o art. 85, § 2º, I do CPC. (...)

Assim, não encontrei, no presente recurso, argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão monocrática agravada, o que enseja o seu não provimento, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, como se vê a seguir:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CAUTELAR INOMINADA. REQUISIÇÃO DE FORNECIMENTO DE INFORMAÇÕES SOBRE USUÁRIO A PARTIR DO ENDEREÇO DE IP. MULTA COMINATÓRIA. CABIMENTO. VALOR DA MULTA. RE VISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. (...) 3. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 4. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (STJ - AgInt no R Esp: 1757715 BA 2018/0193696-7, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 19/10/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: D Je 27/10/2020). (Grifou-se)

Desse modo, não tendo encontrado argumentos suficientes para alterar os fundamentos da decisão agravada, essa deve ser mantida em todos os seus termos.

Nesse passo, ante o exposto, nego provimento ao agravo interno, para manter a decisão recorrida nos termos em que foi proferida.

(...)" (g. n.)

Nesse cenário, a pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula n. 7/STJ.

Com estas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

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

Sem majoração de honorários advocatícios recursais, uma vez que já foram arbitrados no valor máximo previsto no art. 85 do CPC/15 (*vide* fl. 275).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.171.319 / MA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0039422-2

Número de Origem:
08105199520188100040 8105199520188100040

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LTF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : BRENO RASSI FLORÊNCIO - GO021732

CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703

JOSÉ ANTÔNIO DOMINGUES DA SILVA E OUTRO(S) - GO029380

BRENNER GONTIJO SILVA - GO048861

AGRAVADO : VINICIUS LOIOLA BESERRA

ADVOGADOS : RAMON RODRIGUES SILVA DOMINICES - MA010100

ANTÔNIO JOSÉ FERNANDES DE SOUSA FILHO - MA021659

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026