SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2257680 - SP (2026/0041258-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO	:	CLAUDIANA SILVA DOS SANTOS
ADVOGADA	:	HELEN CARLA TIENI - SP283049

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ÓBICE DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. ACÓRDÃO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA (SÚMULA 83/STJ). NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO (SÚMULAS 5 E 7/STJ). CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RETENÇÃO E TAXA DE FRUIÇÃO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial manejado em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, referente a compromisso de compra e venda de imóvel, na qual se discutem retenção, cláusula penal, taxa de fruição e parcelamento da restituição. Acórdão estadual manteve sentença que: (i) fixou retenção de 25% sobre os valores pagos; (ii) afastou taxa de fruição em lote não edificado; e (iii) indeferiu parcelamento da devolução por ausência de cláusula contratual. Ausentes embargos de declaração contra o acórdão recorrido.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) houve prequestionamento suficiente das teses federais relativas ao art. 32-A da Lei n. 13.786/2018, ao art. 413 do Código Civil e ao art. 4º da LINDB, a afastar os óbices das Súmulas 282 e 356/STF; (ii) incide a Súmula 83/STJ, diante de acórdão estadual alinhado à jurisprudência quanto à retenção entre 10% e 25% e à indevida taxa de fruição em lote não edificado; (iii) o acolhimento das teses recursais demandaria reexame de fatos e cláusulas contratuais, atraindo as

Documento eletrônico VDA60248408 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/09/2026 15:08:03
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 54cda783-1d41-49c6-842a-fab40396573a

Súmulas 5 e 7/STJ; e (iv) há demonstração adequada do dissídio jurisprudencial, com cotejo analítico idôneo.

III. Razões de decidir

3. O acórdão recorrido não apreciou, sob o viés suscitado, os dispositivos e teses federais invocados pelo agravante, inexistindo prequestionamento. A ausência de embargos de declaração para suprir eventual omissão atrai os óbices das Súmulas 282 e 356/STF.

4. O entendimento monocrático reflete a jurisprudência das Turmas de Direito Privado do STJ, que admite retenção entre 10% e 25% quando a resolução decorre de culpa do compromissário comprador e afasta a taxa de fruição em lote não edificado, incidindo a Súmula 83/STJ.

5. A revisão de percentual de retenção e a possibilidade de parcelamento da restituição exigem reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Inexistentes elementos novos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, mantém-se integralmente o não conhecimento do recurso especial.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA60248408 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/09/2026 15:08:03
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 54cda783-1d41-49c6-842a-fab40396573a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2257680 - SP (2026/0041258-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO	:	CLAUDIANA SILVA DOS SANTOS
ADVOGADA	:	HELEN CARLA TIENI - SP283049

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ÓBICE DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. ACÓRDÃO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA (SÚMULA 83/STJ). NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO (SÚMULAS 5 E 7/STJ). CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RETENÇÃO E TAXA DE FRUIÇÃO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial manejado em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, referente a compromisso de compra e venda de imóvel, na qual se discutem retenção, cláusula penal, taxa de fruição e parcelamento da restituição. Acórdão estadual manteve sentença que: (i) fixou retenção de 25% sobre os valores pagos; (ii) afastou taxa de fruição em lote não edificado; e (iii) indeferiu parcelamento da devolução por ausência de cláusula contratual. Ausentes embargos de declaração contra o acórdão recorrido.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) houve prequestionamento suficiente das teses federais relativas ao art. 32-A da Lei n. 13.786/2018, ao art. 413 do Código Civil e ao art. 4º da LINDB, a afastar os óbices das Súmulas 282 e 356/STF; (ii) incide a Súmula 83/STJ, diante de acórdão estadual alinhado à jurisprudência quanto à retenção entre 10% e 25% e à indevida taxa de fruição em lote não edificado; (iii) o acolhimento das teses recursais demandaria reexame de fatos e cláusulas contratuais, atraindo as

Documento eletrônico VDA59904467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:02
Código de Controle do Documento: 797788df-e8ae-43d6-a8d6-52c52e973018

Súmulas 5 e 7/STJ; e (iv) há demonstração adequada do dissídio jurisprudencial, com cotejo analítico idôneo.

III. Razões de decidir

3. O acórdão recorrido não apreciou, sob o viés suscitado, os dispositivos e teses federais invocados pelo agravante, inexistindo prequestionamento. A ausência de embargos de declaração para suprir eventual omissão atrai os óbices das Súmulas 282 e 356/STF.

4. O entendimento monocrático reflete a jurisprudência das Turmas de Direito Privado do STJ, que admite retenção entre 10% e 25% quando a resolução decorre de culpa do compromissário comprador e afasta a taxa de fruição em lote não edificado, incidindo a Súmula 83/STJ.

5. A revisão de percentual de retenção e a possibilidade de parcelamento da restituição exigem reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Inexistentes elementos novos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, mantém-se integralmente o não conhecimento do recurso especial.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 167-168):

> DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL. TAXA DE FRUIÇÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. I. Caso em exame Apelação interposta por loteadora contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, afastando cláusula penal contratual de 10% de taxa de fruição e parcelamento da devolução. Sentença fixou retenção de 25% sobre os valores pagos. II. Questão em discussão (i) saber se a Lei nº 13.786/2018 deve ser aplicada

Documento eletrônico VDA59904467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:02
Código de Controle do Documento: 797788df-e8ae-43d6-a8d6-52c52e973018

> isoladamente, afastando o Código de Defesa do Consumidor; (ii) saber se é válida cláusula penal estipulada em 10% sobre o valor total do contrato, superando o montante efetivamente pago; (iii) saber se é cabível a dedução de taxa de fruição e demais encargos; (iv) saber se a restituição pode ser parcelada. III. Razões de decidir A Lei nº 13.786/2018 deve ser interpretada em diálogo com o Código de Defesa do Consumidor, que permanece aplicável, inclusive quanto à vedação de cláusulas abusivas. A cláusula penal fixada em valor superior ao montante efetivamente pago revela desproporcionalidade, configurando onerosidade excessiva e enriquecimento sem causa. A retenção de 25% sobre os valores pagos mostra-se razoável e alinhada com o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça e da jurisprudência desta Corte. Inadmissível a cobrança de taxa de fruição em lote não edificado, ausente demonstração de uso ou vantagem econômica. Descabido o parcelamento da restituição diante da ausência de cláusula contratual nesse sentido e da inexistência de justificativa econômica plausível. IV. Dispositivo e tese RECURSO NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

Não foram apresentados embargos de declaração (fl. 264).

A decisão agravada não conheceu do recurso especial do agravante (fls. 263-269).

A parte agravante alega, nas razões do agravo interno, que: a) não incide os óbices aplicados pela decisão agravada; b) não incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF), pois houve efetivo enfrentamento, ainda que implícito, das teses federais relativas ao art. 32-A da Lei n. 13.786/2018, ao art. 413 do Código Civil e ao art. 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), de modo a configurar prequestionamento suficiente; c) eventual deficiência de fundamentação do acórdão recorrido representaria negativa de prestação jurisdicional, e não justifica o não conhecimento do especial por ausência de prequestionamento; d) é inaplicável a Súmula 83/STJ, por existir divergência interna no Superior Tribunal de Justiça acerca da taxa de fruição em lote não edificado, como o REsp n. 2.104.086/SP (Quarta Turma, 20.10.2025), que reconhece a possibilidade de retenção e dedução da taxa de fruição em contratos celebrados após a vigência da Lei n. 13.786/2018; e) deve-se aplicar o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, com retenção limitada a 10% sobre o valor atualizado do contrato, dedução de taxa de fruição até 0,75%, encargos moratórios, tributos e comissão de corretagem integrada ao preço, além do parcelamento da restituição em até 12 meses, sob a tese de prevalência da lei especial e posterior sobre o Código de Defesa do Consumidor (CDC); f) não incidem as Súmulas 5 e 7/STJ, por se tratar de matéria de direito e por pretender

Documento eletrônico VDA59904467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:02
Código de Controle do Documento: 797788df-e8ae-43d6-a8d6-52c52e973018

apenas a revaloração jurídica dos fatos delineados, sem reexame de prova ou interpretação de cláusulas contratuais.

Pugna, ao final, pelo juízo de retratação e, não o sendo, pelo julgamento colegiado para reforma da decisão monocrática.

A parte agravada apresentou contraminuta (fls. 310-313).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, na medida em que o agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Inicialmente, a parte agravante sustenta que não incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF), sob o argumento de que houve efetivo enfrentamento, ainda que implícito, das teses federais relativas ao art. 32-A da Lei n. 13.786/2018, ao art. 413 do Código Civil e ao art. 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB).

Ora, conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem não apreciou sobre os citados dispositivos e teses recursais, sob o enfoque trazido pela parte agravante, motivo pelo qual está ausente o requisito do prequestionamento.

Da análise do acórdão recorrido, observa-se que a Corte estadual, ao negar provimento à apelação, consignou sobre a necessidade de diálogo entre a Lei n. 13.786/2018 e o Código de Defesa do Consumidor, fixando a retenção em 25% dos valores pagos com base em precedentes do STJ, e afastou a taxa de fruição em lote não edificado, bem como indeferiu parcelamento por ausência de cláusula contratual, sem abordar a questão de que o art. 32-A da Lei n. 13.786/2018 estabelece, de forma específica, parâmetros para retenção (10% sobre o valor atualizado do contrato), fruição (até 0,75%), devolução dos valores em até 12 parcelas, e sem manifestação acerca das teses relativas ao art. 413 do Código Civil e ao art. 4º da LINDB.

Ainda que não seja necessária a menção expressa e numérica aos dispositivos de lei alegadamente violados, para que a matéria seja considerada prequestionada, é indispensável que tenha sido apreciada pela Corte de origem sob o viés pretendido pela parte recorrente no recurso especial, o que não ocorreu no presente caso.

Registre-se que a parte recorrente não opôs embargos de declaração com vistas a suprir eventual omissão perpetrada pelo Tribunal de origem. Por isso, o julgamento do recurso especial, quantos aos referidos dispositivos é inadmissível, diante da ausência de prequestionamento. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 356/STF.

Documento eletrônico VDA59904467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:02
Código de Controle do Documento: 797788df-e8ae-43d6-a8d6-52c52e973018

A propósito, cito:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ILEGITIMIDADE RECURSAL. TERCEIRO PREJUDICADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ACÓRDÃO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, DESPROVIDO.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que não conheceu de agravo de instrumento interposto por instituição financeira, por ausência de legitimidade recursal, ao fundamento de que esta não atuou na recuperação judicial nem comprovou a condição de terceiro juridicamente prejudicado.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2. Há duas questões em discussão: (i) a existência de prequestionamento quanto aos dispositivos tidos por violados; e (ii) a legitimidade recursal da instituição financeira como terceiro prejudicado em processo de recuperação judicial.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 3. Os dispositivos apontados como violados (arts. 7º, 42, 840, I, e 1.058 do CPC) não foram objeto de debate pela instância de origem, o que impede o conhecimento do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 282 e 356 do STF.
> 4. A ausência de manifestação expressa ou implícita do tribunal local sobre as teses recursais inviabiliza o requisito constitucional de prequestionamento (AgInt no AREsp n. 2.582.153/DF, DJe de 29/8/2024).
> 5. Quanto à alegada violação ao art. 996 do CPC, a Corte de origem adotou entendimento compatível com a jurisprudência do STJ, no sentido de que o terceiro prejudicado deve demonstrar prejuízo jurídico concreto, e não mero interesse econômico reflexo (EDcl no REsp n. 2.173.088/DF, DJe de 7/2/2025).
> 6. Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 83 do STJ, segundo a qual não se conhece do recurso especial pela alínea "c" quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência da Corte.
> 7. A recorrente não trouxe precedentes contemporâneos ou supervenientes favoráveis à sua tese, nem demonstrou distinção relevante entre os casos confrontados, conforme exigido pelo art. 255, § 1º, do RISTJ.
> IV. DISPOSITIVO
> 8. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.
> (REsp n. 2.036.723/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de

Documento eletrônico VDA59904467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:02
Código de Controle do Documento: 797788df-e8ae-43d6-a8d6-52c52e973018

18/12/2025.)

Quanto à aplicação da Súmula 83 do STJ, igualmente não merece acolhimento a irresignação da parte agravante. Ora, o que foi decidido em sede monocrática é a expressão do entendimento das Turmas de Direito Privado desta Corte, firme no sentido de que é legítima a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador, bem como de que é indevida a taxa fruição em razão de se tratar de lote de terreno não edificado.

Nesse sentido, seguem os precedentes desta Corte:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NÃO REGISTRADA. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/97. RELAÇÃO DE CONSUMO. CDC E SÚMULA 543/STJ. SÚMULA 83/STJ. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA CONFIGURADA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DO AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.
> 1. O agravo em recurso especial impugnou, em capítulo autônomo, a aplicação da Súmula n. 83 do STJ, demonstrando a dissonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte. Atendido o princípio da dialeticidade, não incide a Súmula n. 182 do STJ.
> 2.
> Ausente o registro da alienação fiduciária no cartório de imóveis, a cláusula contratual respectiva é ineficaz, não se aplicando a Lei 9.514/97 nem a execução extrajudicial da Lei n. 4.591/64 (Tema n. 1.095/STJ).
> 3. Nesses casos, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor e a Súmula n. 543 do STJ, assegurando a restituição parcial das parcelas pagas ao comprador desistente, com retenção proporcional em favor do vendedor.
> 4. O percentual de 20% fixado na origem encontra respaldo na jurisprudência desta Corte, que admite a retenção entre 10% e 25% a depender das circunstâncias do caso.
> 5. A revisão do percentual demandaria reexame de cláusulas contratuais e de fatos e provas, providência vedada em recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
> 6. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial e, no mérito, negar provimento ao recurso especial.
> (AgInt no AREsp n. 2.781.565/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

Documento eletrônico VDA59904467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:02
Código de Controle do Documento: 797788df-e8ae-43d6-a8d6-52c52e973018

DIREITO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. JUROS DE MORA. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição sobre lote não edificado, pois tal cobrança caracteriza enriquecimento sem causa, na ausência de posse ou benefício econômico proporcionado ao comprador.

2. Quanto aos juros de mora, prevalece o entendimento de que, em distratos por iniciativa do comprador, o termo inicial para sua incidência é a data do trânsito em julgado.

3. Em relação ao IPTU e às taxas condominiais, a Corte de origem concluiu que não houve comprovação de que os valores cobrados correspondem ao período de ocupação do imóvel pelo recorrido, sendo vedado o revolvimento de matéria fático-probatória em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Recurso especial parcialmente provido, para excluir a condenação ao pagamento de taxa de fruição.

(REsp n. 2.220.001/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)

Dessarte, tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, aplica-se, portanto, a Súmula 83 do STJ.

Em relação às Súmulas 5 e 7 do STJ, consoante já fundamentado na decisão agravada, para análise dos argumentos levantados pela parte recorrente se faz necessário o reexame de fatos e das cláusulas contratuais.

Com efeito, a Corte estadual quando analisou o percentual e base de cálculo do valor da retenção, a taxa de fruição e o parcelamento da quantia a ser restituída, o fez com base no conjunto fático-probatório dos autos, sobretudo a partir da interpretação das cláusulas contratuais.

Assim, afastar o entendimento do acórdão recorrido para concluir no sentido de que a restituição pode ser parcelada em até 12 meses, e que é devida a taxa de fruição até 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, como pugnado no recurso especial, implica, necessariamente, o reexame dos fatos do processo e das cláusulas do contrato.

A tese defendida nas razões recursais não está a exigir do STJ a emissão de um juízo acerca da existência ou não de ofensa a tratado ou lei federal, mas sim a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

Documento eletrônico VDA59904467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:02
Código de Controle do Documento: 797788df-e8ae-43d6-a8d6-52c52e973018

No entanto, como cediço, a esta Corte não é possível perquirir, a partir da leitura de peças processuais, se os fatos ocorreram de forma diferente daquela apresentada no acórdão recorrido como espera a parte agravante.

E ainda, quanto ao dissídio jurisprudencial, permanecem íntegros os fundamentos que reconheceram a incidência da Súmula 7/STJ também quanto à divergência jurisprudencial, bem como que a parte agravante não realizou o devido cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os acórdãos paradigmas.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA59904467 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:02
Código de Controle do Documento: 797788df-e8ae-43d6-a8d6-52c52e973018

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.257.680 / SP

Número Registro: 2026/0041258-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10443512520248260576

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA
ADVOGADOS	: MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
	EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
	WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
RECORRIDO	: CLAUDIANA SILVA DOS SANTOS
ADVOGADA	: HELEN CARLA TIENI - SP283049

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA
ADVOGADOS	: EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
	WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO	: CLAUDIANA SILVA DOS SANTOS
ADVOGADA	: HELEN CARLA TIENI - SP283049

Documento eletrônico VDA60238018 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:34:00
Código de Controle do Documento: 9046559e-de28-458a-820c-42ae6ad2e4f7

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60238018 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:34:00
Código de Controle do Documento: 9046559e-de28-458a-820c-42ae6ad2e4f7