RECURSO ESPECIAL Nº 2258416 - PB (2026/0047128-0)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	HERON ANDRADE MARINHO LMF CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADOS	:	DANIEL SITÔNIO DE AGUIAR - PB017706
		INGRID FERREIRA DE LIMA E SILVA - PB030135
		RODRIGO FERNANDO LIMA GONÇALVES - PB018240
		WENIO VASCONCELOS CATAO - PB017157
		GABRIEL D ANNUNZIO SISNANDO FERREIRA - PB014062
RECORRIDO	:	RONNEY MACKLEYN MEDEIROS GOMES
ADVOGADOS	:	DIEGO RAFAEL MACÊDO DE OLIVEIRA - PB018670
		TIAGO KENNEDY DOS SANTOS VIRGINIO PENHA - PB026978
		ANGELINA LUCEIDE SOUTO PINHO - PB016474
		ADRIANO CARDOSO FARIAS - PB023538
		MARCOS ANTONIO OLIVEIRA DO BU - PB026327

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. CONSONÂNCIA DO ENTENDIMENTO ADOTADO NA ORIGEM COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. A parte recorrente observou o princípio da dialeticidade e a necessária pertinência temática entre as razões de decidir e os fundamentos utilizados pelo recurso para justificar o pedido de reforma do julgado.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

3. "O equívoco do órgão julgador ou de agentes do judiciário não pode prejudicar o jurisdicionado" (AgRg no AREsp. 198.235/RS, Rel. Min. MARCO BUZZI, DJe 1o.8.2014).

4. "As arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n.

Documento eletrônico VDA57929359 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 25/06/2026 21:14:10
Publicação no DJEN/CNJ de 30/06/2026. Código de Controle do Documento: be9e6b4a-c331-4efa-9363-d18e84a70313

1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020).

II. Dispositivo

5. Recurso especial não conhecido.

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 Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA57929359 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 25/06/2026 21:14:10
Publicação no DJEN/CNJ de 30/06/2026. Código de Controle do Documento: be9e6b4a-c331-4efa-9363-d18e84a70313

RECURSO ESPECIAL Nº 2258416 - PB (2026/0047128-0)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE	:	HERON ANDRADE MARINHO LMF CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADOS	:	DANIEL SITÔNIO DE AGUIAR - PB017706
		INGRID FERREIRA DE LIMA E SILVA - PB030135
		RODRIGO FERNANDO LIMA GONÇALVES - PB018240
		WENIO VASCONCELOS CATAO - PB017157
		GABRIEL D ANNUNZIO SISNANDO FERREIRA - PB014062
RECORRIDO	:	RONNEY MACKLEYN MEDEIROS GOMES
ADVOGADOS	:	DIEGO RAFAEL MACÊDO DE OLIVEIRA - PB018670
		TIAGO KENNEDY DOS SANTOS VIRGINIO PENHA - PB026978
		ANGELINA LUCEIDE SOUTO PINHO - PB016474
		ADRIANO CARDOSO FARIAS - PB023538
		MARCOS ANTONIO OLIVEIRA DO BU - PB026327

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. CONSONÂNCIA DO ENTENDIMENTO ADOTADO NA ORIGEM COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Razões de decidir

1. A parte recorrente observou o princípio da dialeticidade e a necessária pertinência temática entre as razões de decidir e os fundamentos utilizados pelo recurso para justificar o pedido de reforma do julgado.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

3. "O equívoco do órgão julgador ou de agentes do judiciário não pode prejudicar o jurisdicionado" (AgRg no AREsp. 198.235/RS, Rel. Min. MARCO BUZZI, DJe 1o.8.2014).

4. "As arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n.

Documento eletrônico VDA57299245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/06/2026 16:57:13
Código de Controle do Documento: 8e2b5b64-2482-42e1-aa5e-9be330e1bf23

1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020).

II. Dispositivo

5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fls. 447-449):

> PROCESSUAL CIVIL – Agravo Interno – Insurgência contra decisão que proveu apelo do autor – Preliminar – Deserção – Alegação de preparo recursal recolhido a destempo – Não configuração – Gratuidade judiciária deferida na sentença – Matéria preclusa – Preliminar rejeitada – Ofensa ao princípio da dialeticidade recursal – Inocorrência.
>
> - Da detida análise dos autos, não se observa a ocorrência de deserção, uma vez que a própria sentença proferida (id 26459681) consignou o benefício da gratuidade da justiça à parte autora, ora recorrente, sem que, por sua vez, tenha sobrevindo qualquer insurgência do promovido, tornando-se, assim, questão decidida e preclusa (Art. 507, do CPC), com relação ao preparo do presente recurso de apelação.
>
> - Embora o recurso de apelação devolva ao Juízo “ad quem” toda a matéria objeto de controvérsia, o seu efeito devolutivo encontra limites nas razões suscitadas pelo recorrente e em homenagem ao princípio da dialeticidade, deve a parte insurgente, sob as penas do art. 932, III, do CPC, observar a indispensável pertinência temática entre as razões de decidir e os argumentos fornecidos pelo recurso para justificar o pedido de reforma do julgado combatido, diretriz essa observada no recurso em pauta.
>
> - PROCESSUAL CIVIL – Agravo Interno – Insurgência contra decisão que proveu apelo do autor - Promessa de compra e venda de imóvel – Rescisão contratual – Desistência da parte compradora – Perda integral de sinal e percentual sobre as parcelas pagas – Abusividade – Reconhecimento – Jurisprudência consolidada de Tribunal Superior – Vedação à cláusula de decaimento – Art. 53, CDC – Nulidade de cláusula abusiva - Retenção de 25% do total pago – Restituição de diferença retida – Determinação – Honorários sucumbenciais – Ajuste – Decisão mantida – Desprovimento.
>
> - A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência do C. STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do adquirente consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).
>
> - Ausente qualquer peculiaridade, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção do C. STJ, no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por aquela Corte Superior como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

Documento eletrônico VDA57299245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/06/2026 16:57:13
Código de Controle do Documento: 8e2b5b64-2482-42e1-aa5e-9be330e1bf23

- “RECURSO ESPECIAL Nº 2054025 - SP (2023/0034224- 2) EMENTA PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. EXTINÇÃO DO VÍNCULO. CULPA DO CONSUMIDOR. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. NATUREZA INDENIZATÓRIA E COMINATÓRIA. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL. […] (STJ - REsp: 2054025 SP 2023/0034224-2, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Publicação: DJ 10/03/2023).”

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 500-511).

Em suas razões (fls. 521-532), a parte recorrente aponta violação dos seguintes dispositivos legais:

(a) arts. 932, III, e 1.010, III, do CPC, "*ao afastar a preliminar de ausência de dialeticidade recursal, deixando de reconhecer a manifesta inépcia das razões de apelação interpostas*" (fl. 526), destacando que "o *recurso de apelação apresentado pela parte adversa não se desincumbiu do ônus processual de impugnar, de forma direta, clara e específica, os múltiplos fundamentos da sentença de primeiro grau, limitando-se a repisar argumentos genéricos, sem enfrentar os pontos decisivos da decisão recorrida*" (fl. 526),

(b) art. 1.003, § 5º, e 1.007 do CPC, "*ao afastar a preliminar de deserção, sob a equivocada premissa de que a parte recorrente gozaria do benefício da gratuidade de justiça*" (fl. 527).

Aponta que "*o pedido de gratuidade de justiça do Autor foi expressamente indeferido em primeiro grau, por meio de decisão interlocutória, decisão essa que foi mantida por acórdão proferido pela própria 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 0806346-08.2021.8.15.0000, o qual transitou em julgado*" (fl. 527).

Argumenta que, "*no momento da interposição do recurso de apelação, a parte recorrente não efetuou o recolhimento do preparo no prazo legal, vindo a fazê-lo apenas dias depois, intempestivamente, razão pela qual se opera, de forma automática, a pena de deserção, nos termos do artigo 1.007,* caput*, do CPC*" (fl. 528),

(c) arts. 418 e 419 do CC, aduzindo que "*o v. acórdão recorrido partiu de premissa equivocada ao tratar o valor pago pelo Recorrido – R$ 15.000,00 – como mero princípio de pagamento, aplicando-lhe a regra geral de devolução parcial destinada às prestações contratuais. Ao fazê-lo, desconsiderou por completo a natureza jurídica e a função do instituto das arras, bem como a expressa disposição legal e contratual que rege a matéria*" (fl. 529).

Pontua que "*o contrato em tela foi firmado em 14 de março de 2019, ou seja, sob a plena vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), que alterou a Lei nº 4.591/64. O acórdão recorrido, ao aplicar jurisprudência consolidada para contratos*

Documento eletrônico VDA57299245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/06/2026 16:57:13
Código de Controle do Documento: 8e2b5b64-2482-42e1-aa5e-9be330e1bf23

firmados antes da referida lei, ignorou a legislação específica que rege a matéria, a qual veio justamente para trazer maior segurança jurídica aos distratos imobiliários. A Lei do Distrato, ao passo que estabeleceu regras para a pena convencional (art. 67-A, II), não revogou o instituto das arras, que permanece como uma alternativa à cláusula penal, não podendo com ela ser cumulada" (fl. 530).

Acrescenta que "*a jurisprudência desta Colenda Corte, que estabelece um patamar de retenção entre 10% e 25% dos valores pagos, refere-se à cláusula penal compensatória incidente sobre o montante das prestações adimplidas pelo comprador, e não sobre o valor do sinal*" (fl. 531).

Contrarrazões apresentadas (fls. 534-541).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

Na origem, trata-se de agravo interno interposto por Heron Andrade Marinho LMF Construções Ltda. contra decisão monocrática que dera provimento à apelação de Ronney Mackleyn Medeiros Gomes em ação envolvendo promessa de compra e venda de imóvel com desistência do comprador. A Segunda Câmara Cível rejeitou as preliminares de deserção e ausência de dialeticidade recursal, reconhecendo a preclusão da discussão sobre a gratuidade de justiça concedida na sentença e a existência de impugnação específica aos fundamentos da decisão recorrida.

No mérito, assentou-se que, embora a rescisão decorresse de desistência do comprador, aplicava-se o regime protetivo do consumidor, vedando-se a perda integral das parcelas pagas, nos termos do art. 53 do CDC. Fixou-se retenção de 25% dos valores pagos, conforme entendimento consolidado do STJ, especialmente a Súmula 543/STJ e precedentes da Segunda Seção, afastando-se também o perdimento integral das arras confirmatórias e sua cumulação com cláusula penal compensatória. Ajustaram-se, ainda, os honorários sucumbenciais da reconvenção para 10% sobre o valor atualizado da causa. Assim, o agravo interno foi desprovido, mantendo-se integralmente a decisão monocrática.

Posteriormente, ambas as partes opuseram embargos de declaração. O autor alegou omissão e contradição quanto aos honorários advocatícios, enquanto a construtora reiterou as teses de deserção, ausência de dialeticidade e rediscussão do mérito, além de requerer prequestionamento. Os aclaratórios foram rejeitados, reafirmando-se os limites do art. 1.022 do CPC, a manutenção da majoração honorária fixada em 15% sobre o valor da causa, a preclusão da matéria relativa ao preparo, a

Documento eletrônico VDA57299245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/06/2026 16:57:13
Código de Controle do Documento: 8e2b5b64-2482-42e1-aa5e-9be330e1bf23

impossibilidade de rediscussão do mérito em embargos de declaração e o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC, com advertência quanto à multa por embargos protelatórios.

Com relação aos arts. 932, III, e 1.010, III, do CPC, o Tribunal de origem reconheceu que, "*No caso telado, embora se trate de recurso de apelação em que é devolvida ao Juízo "ad quem" toda a matéria objeto de controvérsia, o seu efeito devolutivo encontra limites nas razões suscitadas pelo recorrente em homenagem ao princípio da dialeticidade, devendo a parte insurgente, sob as penas do art. 932, III, do CPC, observar a indispensável pertinência temática entre as razões de decidir e os argumentos fornecidos pelo recurso para justificar o pedido de reforma do julgado combatido, diretriz essa observada no recurso em pauta, pois nas suas razões a parte autora impugnou, passo a passo, a decisão vergastada, atacando a improcedência dos pedidos*" (fl. 452).

No caso, de forma diversa do que afirma a parte ora recorrente, é possível inferir, da leitura da apelação, o inconformismo da parte apelante quanto ao desfecho da sentença, bem como o interesse de que tal decisão seja reformada, conforme se verifica das seguintes passagens (fls. 339-341):

> Consoante devidamente exposto e requerido acima, nula de pleno direito a clausula 20ª do presente contrato, devendo ser aplicado ao caso em consonância com o princípio da razoabilidade o percentual de 25% (Vinte e Cinco por cento), sendo tal valor suficiente para suprir qualquer possível despesa criada pela ré.
>
> Importante frisar, que embora o recorrente tenha concordado com o desconto de 25% de desconto sob o montante, o próprio STJ – Superior Tribunal de Justiça, estabelece como patamar o percentual máximo entre 15 e 20%, vejamos:
>
> [...]
>
> Assim, verifica-se evidente o direito do Autor à restituição dos valores pagos, que somam os valores abaixo descriminados, conforme planilha de Posição Financeira
>
> [...]
>
> Entretanto, conforme devidamente apontado acima, é cristalino a devida reforma da decisão, devendo ser acolhido a condenação da parte ré em restituição do valor pago, com o devido desconto previsto contratualmente.
>
> Assim, por consequente, também existe o dever de reforma na decisão de piso, no que tange a condenação da parte autora em honorários sucumbenciais e custas processuais em 10% (Dez por cento).

Portanto, conforme reconheceu o aresto impugnado, há pertinência entre as razões do recurso e a decisão atacada.

Quanto aos arts. 1.003, § 5º, e 1.007 do CPC, o TJPB consignou que, "*não obstante, da detida análise dos autos, não se observa que seja essa a hipótese dos autos, uma vez que a própria sentença proferida (id 26459681) consignou o benefício da gratuidade da justiça à parte autora, ora recorrente, sem que, por sua vez, tenha*

Documento eletrônico VDA57299245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/06/2026 16:57:13
Código de Controle do Documento: 8e2b5b64-2482-42e1-aa5e-9be330e1bf23

sobrevindo qualquer insurgência do promovido, tornando-se, assim, questão decidida e preclusa (Art. 507, do CPC), salvo a hipótese do art. 98, parágrafo 3º, do CPC [...] Assim, ante a ausência de obrigatoriedade do recolhimento de preparo pela recorrente, não resta caraterizada a aludida deserção, pelo que REJEITO a preliminar suscitada" (fl. 432).

O Tribunal de origem concluiu que a parte apelante estava amparada pela concessão da gratuidade da justiça consignada expressamente na sentença, razão pela qual afastou a alegação de deserção, especialmente diante da legítima confiança gerada pelo próprio pronunciamento judicial e do posterior recolhimento das custas recursais. Assim, a controvérsia foi solucionada à luz das peculiaridades fáticas do caso concreto, notadamente da existência de informação contraditória emanada do próprio Poder Judiciário acerca da condição financeira da parte e da exigibilidade do preparo.

Desse modo, infirmar as conclusões adotadas pelo acórdão recorrido, para reconhecer a deserção da apelação sob o fundamento de que prevaleceria decisão anterior do Tribunal que havia indeferido a gratuidade, demandaria o reexame do contexto fático-processual dos autos, especialmente quanto à extensão da confiança legítima gerada pela sentença, à boa-fé da parte recorrida e aos efeitos do posterior recolhimento do preparo, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Além disso, "O equívoco do órgão julgador ou de agentes do judiciário não pode prejudicar o jurisdicionado (AgRg no AREsp. 198.235/RS, Rel. Min. MARCO BUZZI, DJe 1o.8.2014)" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.386.237/RJ, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 26/10/2020, DJe de 29/10/2020).

No que se refere aos arts. 418 e 419 do CC, a Corte local destacou que "*o sinal dado no presente contrato não guarda a natureza de arras penitenciais, mas sim arras confirmatórias, pois aquelas não se presumem, e no caso dos autos, não há cláusula de arrependimento*" (fl. 437) acrescentando que "*o art. 53 do CDC proíbe a chamada 'cláusula de decaimento', sendo esta a que estabelece que o adquirente irá perder todas as prestações pagas durante o contrato caso se mostre inadimplente ou requeira o distrato*" (fl. 438).

A decisão recorrida está em conformidade com a jurisprudência do STJ, no sentido de que "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020).

Nesse mesmo sentido:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DA COMPRADORA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO

Documento eletrônico VDA57299245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/06/2026 16:57:13
Código de Controle do Documento: 8e2b5b64-2482-42e1-aa5e-9be330e1bf23

> FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DA TAXA DE FRUIÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.
>
> [...]
>
> 2.1. No caso, sem incorrer nos referidos óbices, não há como apurar, nesta instância, a natureza penitencial das arras, a fim de autorizar sua retenção pela empesa agravante.
>
> 3. "As arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020).
>
> 4. Conforme a orientação sedimentada no âmbito desta Corte, "na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição" (AgInt no REsp n. 1.941.068/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021).
>
> 5. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 282, 284 e 356 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.
>
> 6. Agravo interno parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.
>
> (AgInt no REsp n. 2.020.261/SP, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 5/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

Incide, portanto, no caso a Súmula n. 83 do STJ.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57299245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/06/2026 16:57:13
Código de Controle do Documento: 8e2b5b64-2482-42e1-aa5e-9be330e1bf23

Documento eletrônico VDA57299245 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 01/06/2026 16:57:13
Código de Controle do Documento: 8e2b5b64-2482-42e1-aa5e-9be330e1bf23

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.258.416 / PB

Número Registro: 2026/0047128-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08076711520218150001 807671152021815000 1

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: HERON ANDRADE MARINHO LMF CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADOS	: DANIEL SITÔNIO DE AGUIAR - PB017706
	WENIO VASCONCELOS CATAO - PB017157
	GABRIEL D ANNUNZIO SISNANDO FERREIRA - PB014062
	RODRIGO FERNANDO LIMA GONÇALVES - PB018240
	INGRID FERREIRA DE LIMA E SILVA - PB030135
RECORRIDO	: RONNEY MACKLEYN MEDEIROS GOMES
ADVOGADOS	: DIEGO RAFAEL MACÊDO DE OLIVEIRA - PB018670
	TIAGO KENNEDY DOS SANTOS VIRGINIO PENHA - PB026978
	ANGELINA LUCEIDE SOUTO PINHO - PB016474
	ADRIANO CARDOSO FARIAS - PB023538
	MARCOS ANTONIO OLIVEIRA DO BU - PB026327
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

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.

Documento eletrônico VDA57903636 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 02:03:33
Código de Controle do Documento: 71d35e11-0090-4f9a-aaac-99cffd82ab12

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

Brasília, 22 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA57903636 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 02:03:33
Código de Controle do Documento: 71d35e11-0090-4f9a-aaac-99cffd82ab12