



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1996017 - SP (2022/0101163-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
RICARDO AUGUSTO DE CASTRO LOPES - SP212658
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565
RECORRIDO : VALDY FERREIRA DE MENEZES
RECORRIDO : MARIA DENISE ROCHA MENEZES
ADVOGADOS : CLAUDIA FERNANDES RAMOS - SP172319
CAMILLA AZEVEDO LEITE PINHEIRO - SP338838

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E BANCÁRIO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AFASTAMENTO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não viola o art. 489 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. No caso, a Corte de origem concluiu que não se trata de patrimônio de afetação, estipulando o percentual de retenção. Rever, portanto, tais fundamentos demandaria reapreciar cláusulas contratuais e todo o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de novembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1996017 - SP (2022/0101163-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
RICARDO AUGUSTO DE CASTRO LOPES - SP212658
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565
RECORRIDO : VALDY FERREIRA DE MENEZES
RECORRIDO : MARIA DENISE ROCHA MENEZES
ADVOGADOS : CLAUDIA FERNANDES RAMOS - SP172319
CAMILLA AZEVEDO LEITE PINHEIRO - SP338838

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E BANCÁRIO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AFASTAMENTO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não viola o art. 489 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. No caso, a Corte de origem concluiu que não se trata de patrimônio de afetação, estipulando o percentual de retenção. Rever, portanto, tais fundamentos demandaria reapreciar cláusulas contratuais e todo o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Embargos à execução Compromisso de compra e venda Aplicação do CDC Possibilidade Sentença que reconhece o direito dos embargantes à rescisão do contrato Discussão acerca do percentual de retenção Arbitramento em 25% - Decisão correta Análise da jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça Sucumbência recíproca configurada Verba honorária fixada sobre o proveito econômico obtido pelas partes e atendendo aos parâmetros do artigo 85, do CPC Manutenção dos valores bloqueados considerando que não houve extinção da execução Ratificação da sentença nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça Recursos improvidos" (e-STJ fl. 400).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 434/437).

Nas razões do recurso especial, o recorrente sustenta violação dos arts. 489 do Código de Processo Civil e 67-A da Lei nº 13.786/218.

Aduz falta de fundamentação no julgado.

Pleiteia que seja *"reconhecida a existência do patrimônio de afetação e a limitação legal de restituição de 50% dos valores pagos"* (e-STJ fl. 416).

Contrarrazões às e-STJ fls. 443/471.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

No tocante à falta de fundamentação, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, no tocante à tese jurídica de patrimônio de afetação.

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

No mais, observa-se dos autos que o tribunal de origem assim concluiu no que se referente ao patrimônio de afetação e ao percentual de retenção:

"(...) importante destacar que tem aplicação ao caso o Código de Defesa do Consumidor, enquadrando-se as partes nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º da Lei 8.078/90.

Restou incontroverso que as partes celebraram Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma (fls. 105 / 138) e, também, o inadimplemento contratual pelos adquirentes.

As partes discutiam acerca da possibilidade de rescisão do pacto, contudo, com a concordância da exequente quanto ao tema, resta apenas a análise do percentual de retenção, além da sucumbência e verba honorária.

Não há dúvidas que referidas questões foram corretamente decididas em Primeiro Grau, valendo o destaque:

"Não se nega que não haja no contrato previsão de devolução integral dos valores pagos pelo mero arrependimento do comprador. A cláusula VII do contrato discrimina quais posturas podem ser adotadas pela promitente vendedora no caso de inadimplemento por parte dos compromissários compradores, prevendo a devolução mínima de 20% dos valores pagos pelos compradores após os devidos descontos contratualmente previstos.

Desse modo, cinge-se a controvérsia quanto aos valores a serem restituídos.

Destarte, as partes devem retornar ao 'status quo ante', não sendo lícita a retenção integral do montante já pago em favor da requerida, consoante o artigo 53, do Código de Defesa do Consumidor. Veja-se que entendimento diverso, ademais, significaria enriquecimento ilícito da requerida, na medida em que o bem é devolvido a sua esfera de disponibilidade, permitindo que aufera novos rendimentos em razão dele.

Tratando-se de resolução por inadimplemento antecipado dos autores, aplicável, em princípio, a cláusula VIII, do instrumento negocial, que determina a retenção de 10%, do valor total do contrato, a título de cláusula penal, sem prejuízo de outras quantias, como se nota no mesmo dispositivo.

Entretanto, ausente parâmetros seguros anteriores, apesar da irretroatividade da lei, deve ser observada como critério interpretativo a recente reforma introduzida pela lei nº 13.786/2018, nos termos do artigo 67-A, inciso II, §6º, da lei nº 4.591/64, sendo cabível a devolução do percentual de 75% do valor total pago pelos autores, atualizado pelos índices de correção aplicados às parcelas, a determinar a abusividade parcial da cláusula 7.7.

A retenção, por parte da embargada, de 25% da quantia paga é suficiente para cobrir os gastos administrativos, inclusive o pagamento de tributos.

Veja-se que não houve comprovação pela embargada que o imóvel está submetido ao regime de afetação.

Neste sentido, prevê o artigo 31-B da lei nº 4.591/64, que se considera constituído o patrimônio de afetação mediante averbação no Registro de Imóveis, de termo firmado pela incorporadora, ora embargada. Veja-se que concluído o negócio e iniciada a sua execução, ainda que posteriormente tenha havido a sua resolução, as arras se integraram ao preço pago, na forma do artigo 417, do Código Civil, e, dessa maneira, a quantia correspondente deverá ser ressarcida pela embargada.”

(...)

Neste cenário, correta a r. sentença ao julgar parcialmente procedentes os embargos, condenando “a embargada à devolução de 75% do valor pago pelos embargantes a título de preço, excluída a comissão de corretagem, de uma só vez, devidamente corrigido de cada desembolso de acordo com os índices de correção das parcelas ou, ausente índice específico, nos termos da tabela prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, e acrescido de juros de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado” (e-STJ fls. 401/405) - grifou-se.

Dessa forma, rever tais fundamentos demandaria reapreciação o conjunto fático-probatório dos autos bem como as cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

A esse respeito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. TAXA DE PERSONALIZAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO.

1. A pretensão de revisão do entendimento do Tribunal de origem quanto à inexistência de comprovação do regime de patrimônio de afetação demanda reexame de fatos e provas, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. É legítima a cláusula contratual que prevê a retenção pela incorporadora dos valores pagos a título de taxa de personalização da unidade imobiliária, ante sua natureza personalíssima e os custos decorrentes de eventual reversão ao padrão original.

3. Em caso de distrato causado pelo consumidor, a pretendida restituição do valor pago a título de taxa de personalização importaria em enriquecimento sem causa do comprador, contrariando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, além de violar o art. 67-A, § 2º, IV, da Lei 4.591/1964.

4. Agravo interno parcialmente provido para reconhecer o direito da construtora de reter integralmente os valores pagos a título de taxa de personalização, além do percentual de 25% sobre os demais valores pagos”

(AgInt no REsp n. 2.163.008/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/5/2025, DJEN de 27/6/2025.)

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. PENHORA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão do Ministro Marco Aurélio Bellizze, que negou seguimento ao agravo em recurso especial. A parte agravante sustentou o preenchimento dos requisitos legais para o conhecimento e provimento do recurso, enquanto a parte agravada pugnou pela manutenção da decisão, afirmando a inexistência de elementos aptos à alteração do julgado. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Estabelecer a validade da penhora em imóvel supostamente alvo de afetação. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Em relação à alegação de impenhorabilidade de imóvel submetido a regime de afetação, a controvérsia demanda reexame de fatos e provas quanto à existência ou não da averbação do patrimônio de afetação, o que é inviável na via especial.

IV. RECURSO DESPROVIDO"

(AgInt no AREsp n. 2.242.125/BA, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025.)

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da quantia atualizada resultante da diferença entre o montante pretendido e aquele obtido, ficando o/a recorrente responsável pelo pagamento de 30% (trinta por cento) e a parte recorrida em 70% (setenta por cento) desse valor, em razão da sucumbência recíproca.

Assim, em observância ao art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários para 20% (vinte por cento) sobre tal valor, em favor do patrono da parte recorrida, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 1.996.017 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0101163-7

Número de Origem:

10059552520198260100 1005955252019826010011135208220188260100 11135208220188260100

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BAVETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871

RICARDO AUGUSTO DE CASTRO LOPES - SP212658

DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565

RECORRIDO : VALDY FERREIRA DE MENEZES

RECORRIDO : MARIA DENISE ROCHA MENEZES

ADVOGADOS : CLAUDIA FERNANDES RAMOS - SP172319

CAMILLA AZEVEDO LEITE PINHEIRO - SP338838

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025