SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1955186 - SC (2021/0248420-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	SELLING BRASIL SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA.
OUTRO NOME	:	ABACO CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA ME
ADVOGADO	:	MARCO TULIO MACHADO - PR025299
RECORRIDO	:	ALEXANDRE CARLOS PEREIRA
RECORRIDO	:	JAQUELINE TOMAZ PEREIRA
ADVOGADO	:	GILBERTO JORGE DE LIMA - SC031149

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA. TEORIA DA APARÊNCIA. MESMO GRUPO ECONÔMICO. SÚMULAS 7 E 83/STJ. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO. EMBARGOS OPOSTOS COM O INTUITO DE PREQUESTIONAMENTO. AFASTAMENTO DA MULTA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por promitentes-vendedoras contra acórdão que, em ação de rescisão de contrato de compra e venda de lote ajuizada pelos compradores, fixou o percentual de retenção em 10% dos valores pagos e reconheceu a legitimidade passiva da empresa de consultoria imobiliária. As recorrentes buscam a majoração do percentual de retenção, a fixação de taxa de fruição, o afastamento da legitimidade da corretora e a exclusão da multa por embargos de declaração protelatórios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há cinco questões em discussão: (I) saber se o Tribunal de origem cometeu omissão ao deixar de se manifestar sobre a taxa de fruição; (II) estabelecer a possibilidade de cobrança de taxa de fruição pela posse de lote não edificado; (III) definir a legitimidade passiva da corretora de imóveis que pertence ao mesmo grupo econômico da vendedora; (IV) determinar o percentual de retenção a ser aplicado sobre os valores pagos pelo comprador em caso de rescisão contratual por sua iniciativa; e (V) aferir o cabimento da multa por embargos de declaração considerados protelatórios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Documento eletrônico VDA51604123 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 11:08:47
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2025. Código de Controle do Documento: e84d6dd4-45f3-4660-a2f5-bc652be23594

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem analisa as questões essenciais para a solução da controvérsia, ainda que decida de forma contrária à pretensão da parte.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de ser indevida a cobrança de taxa de ocupação ou fruição em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto não há aproveitamento econômico do bem pelo comprador que justifique a indenização.

5. A corretora de imóveis que integra a mesma cadeia de fornecimento e pertence ao mesmo grupo econômico da incorporadora possui legitimidade passiva para responder pela ação de rescisão contratual, com base na teoria da aparência. Precedentes. A revisão dessa conclusão encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

6. Em rescisões de contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, anteriores à Lei 13.786/2018, a jurisprudência da Segunda Seção do STJ consolidou como adequado e suficiente o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos para indenizar o vendedor pelas despesas gerais e pelo rompimento do contrato.

7. Afasta-se a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC quando os embargos de declaração são opostos com o objetivo de prequestionar a matéria para fins de interposição de recurso às instâncias superiores, o que descaracteriza o intuito manifestamente protelatório, conforme a Súmula 98/STJ.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial parcialmente provido, para majorar o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos compradores e para afastar a multa por embargos de declaração protelatórios.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA51604123 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 11:08:47
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2025. Código de Controle do Documento: e84d6dd4-45f3-4660-a2f5-bc652be23594

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1955186 - SC (2021/0248420-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	SELLING BRASIL SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA.
OUTRO NOME	:	ABACO CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA ME
ADVOGADO	:	MARCO TULIO MACHADO - PR025299
RECORRIDO	:	ALEXANDRE CARLOS PEREIRA
RECORRIDO	:	JAQUELINE TOMAZ PEREIRA
ADVOGADO	:	GILBERTO JORGE DE LIMA - SC031149

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA. TEORIA DA APARÊNCIA. MESMO GRUPO ECONÔMICO. SÚMULAS 7 E 83/STJ. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO. EMBARGOS OPOSTOS COM O INTUITO DE PREQUESTIONAMENTO. AFASTAMENTO DA MULTA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por promitentes-vendedoras contra acórdão que, em ação de rescisão de contrato de compra e venda de lote ajuizada pelos compradores, fixou o percentual de retenção em 10% dos valores pagos e reconheceu a legitimidade passiva da empresa de consultoria imobiliária. As recorrentes buscam a majoração do percentual de retenção, a fixação de taxa de fruição, o afastamento da legitimidade da corretora e a exclusão da multa por embargos de declaração protelatórios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há cinco questões em discussão: (I) saber se o Tribunal de origem cometeu omissão ao deixar de se manifestar sobre a taxa de fruição; (II) estabelecer a possibilidade de cobrança de taxa de fruição pela posse de lote não edificado; (III) definir a legitimidade passiva da corretora de imóveis que pertence ao mesmo grupo econômico da vendedora; (IV) determinar o percentual de retenção a ser aplicado sobre os valores pagos pelo comprador em caso de rescisão contratual por sua iniciativa; e (V) aferir o cabimento da multa por embargos de declaração considerados protelatórios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem analisa as questões essenciais para a solução da controvérsia, ainda que decida de forma contrária à pretensão da parte.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de ser indevida a cobrança de taxa de ocupação ou fruição em caso de rescisão de

Documento eletrônico VDA51297011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:10
Código de Controle do Documento: df087ce3-013b-402a-afd5-43ca51492d2f

contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto não há aproveitamento econômico do bem pelo comprador que justifique a indenização.

5. A corretora de imóveis que integra a mesma cadeia de fornecimento e pertence ao mesmo grupo econômico da incorporadora possui legitimidade passiva para responder pela ação de rescisão contratual, com base na teoria da aparência. Precedentes. A revisão dessa conclusão encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

6. Em rescisões de contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, anteriores à Lei 13.786/2018, a jurisprudência da Segunda Seção do STJ consolidou como adequado e suficiente o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos para indenizar o vendedor pelas despesas gerais e pelo rompimento do contrato.

7. Afasta-se a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC quando os embargos de declaração são opostos com o objetivo de prequestionar a matéria para fins de interposição de recurso às instâncias superiores, o que descaracteriza o intuito manifestamente protelatório, conforme a Súmula 98/STJ.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial parcialmente provido, para majorar o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos compradores e para afastar a multa por embargos de declaração protelatórios.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE – DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ÁBACO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA-ME, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DAS RÉS. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CORRETORA QUE FIGUROU COMO INTERMEDIADORA NO PACTO. MESMO GRUPO ECONÔMICO. APLICABILIDADE DA TEORIA NA APARÊNCIA. SOLIDARIEDADE PASSIVA VERIFICADA. MÉRITO. PLEITO VISANDO A RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO PELOS PROMITENTES COMPRADORES. PEDIDO ACOLHIDO. RESCISÃO CONTRATUAL POR DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. RETENÇÃO DE PERCENTUAL DOS VALORES PAGOS, A FIM DE SEREM RESSARCIDAS AS DESPESAS SUPORTADAS PELO PROMITENTE VENDEDOR. RETENÇÃO, CONTUDO, LIMITADA AO PERCENTUAL EQUIVALENTE A 10% (DEZ POR CENTO) DOS VALORES DISPENDIDOS PELOS AUTORES, POIS SE MOSTRA DENTRO DA RAZOABILIDADE. CORREÇÃO DOS CONSECTÁRIOS LEGAIS, DE OFÍCIO, POR SE TRATAR DE MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. INCIDÊNCIA DOS JUROS QUE DEVE CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. SENTENÇA REFORMADA. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS QUE SE MOSTRA NECESSÁRIA, NOS TERMOS DO ART. 86 DO CPC/2015. HONORÁRIOS RECURSAIS. DESCABIMENTO. ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS." (e-STJ, fl. 488).*

Os embargos de declaração opostos pelas recorrentes foram rejeitados, com aplicação de multa de 1% sobre o valor da causa, às fls. 531 e seguintes (e-STJ, fl. 531).

Documento eletrônico VDA51297011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:10
Código de Controle do Documento: df087ce3-013b-402a-afd5-43ca51492d2f

Em seu recurso especial, os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 34 do CDC e art. 485, III, do CPC, pois teria sido indevidamente reconhecida a legitimidade passiva da Ábaco Consultoria de Imóveis Ltda., sob o fundamento de que integraria o mesmo grupo econômico da SPE – Deltaville, o que, segundo os recorrentes, não estaria demonstrado nos autos, sendo inaplicável a teoria da aparência;

(ii) art. 32-A, I e IV, da Lei 6.766/79; arts. 475, 884, 1.196 e 1.204 do CC, pois o acórdão teria limitado a retenção de valores ao percentual de 10%, desconsiderando cláusulas contratuais que previam retenções adicionais, como honorários advocatícios, despesas administrativas e taxa de fruição, todas previstas em lei e no contrato;

(iii) art. 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal *a quo* teria sido omisso ao não analisar o pleito de fixação da taxa de fruição, mesmo após a oposição de embargos de declaração;

(iv) art. 1.026, §2º, do CPC, pois a multa aplicada aos embargos de declaração seria indevida, uma vez que os aclaratórios teriam apontado omissões relevantes no acórdão recorrido, não configurando intento protelatório.

Foram apresentadas contrarrazões pelos recorridos Alexandre Carlos Pereira e Jaqueline Tomaz Pereira, que requereram o não conhecimento do recurso ou, no mérito, o seu desprovimento, além do aumento da multa aplicada e da majoração dos honorários advocatícios (e-STJ, fls. 680-686).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, Alexandre Carlos Pereira e Jaqueline Tomaz Pereira ajuizaram ação de rescisão contratual com devolução de valores c/c indenização por danos materiais e morais contra SPE - Deltaville Empreendimentos Imobiliários Ltda e Ábaco Consultoria de Imóveis Ltda. Alegaram que adquiriram um imóvel pelo valor de R$ 90.643,99, tendo pago a entrada e algumas parcelas do financiamento, mas, por dificuldades financeiras, solicitaram a rescisão do contrato. Sustentaram que as rés não atenderam adequadamente ao pedido de rescisão e que houve cobrança indevida de comissão de corretagem, razão pela qual pleitearam a devolução dos valores pagos, a repetição do indébito em dobro e indenização por danos morais.

A sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedente a ação, determinando a rescisão contratual e condenando as rés à devolução de R$ 12.067,70, correspondente à entrada e às parcelas pagas, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação. Contudo, indeferiu o pedido de indenização por danos morais, entendendo tratar-se de mero desacordo contratual. Além disso, reconheceu a sucumbência recíproca, fixando a divisão das custas processuais e honorários advocatícios entre as partes (e-STJ, fls. 384-390).

No julgamento do acórdão, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina deu parcial provimento aos recursos das rés, reconhecendo a legitimidade passiva da Ábaco Consultoria de

Documento eletrônico VDA51297011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:10
Código de Controle do Documento: df087ce3-013b-402a-afd5-43ca51492d2f

Imóveis Ltda. com base na teoria da aparência e determinando a retenção de 10% dos valores pagos pelos autores a título de multa rescisória. Redistribuiu os ônus sucumbenciais, fixando 70% para os autores e 30% para as rés, e corrigiu os consectários legais, estabelecendo que os juros de mora incidiriam a partir do trânsito em julgado e a correção monetária desde o desembolso de cada parcela. Por fim, rejeitou a fixação de honorários recursais (e-STJ, fls. 488-503).

No que concerne à alegação de que o Tribunal de origem foi omisso ao não analisar o pleito de fixação da taxa de fruição, é importante esclarecer que a jurisprudência desta Corte é consolidada ao afirmar que, quando os fundamentos adotados são suficientes para justificar a conclusão da decisão, o julgador não está obrigado a refutar, individualmente, cada argumento apresentado pela parte.

A análise da alegação de violação do art. 1.022 do CPC, referente à omissão, deve considerar os fundamentos consignados no recurso especial e verificar se houve apreciação das questões tidas como omissas nos acórdãos proferidos.

Oportuno esclarecer que os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, cujo objetivo é o esclarecimento do verdadeiro sentido de uma decisão eivada de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (art. 1.022 do CPC), não possuindo natureza de efeito modificativo.

Outrossim, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

> *PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC /2015. INOCORRÊNCIA. IMPOSTO SOBRE A RENDA. ALIENAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA. ISENÇÃO. DECRETO-LEI N. 1.510/76. NECESSIDADE DE IMPLEMENTO DAS CONDIÇÕES ANTES DA REVOGAÇÃO. TRANSMISSÃO DO DIREITO AOS SUCESSORES DO TITULAR ANTERIOR DO BENEFÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. DESCABIMENTO.*
> *I - A Corte de origem apreciou todas as questões relevantes apresentadas com fundamentos suficientes, mediante apreciação da disciplina normativa e cotejo ao posicionamento jurisprudencial aplicável à hipótese. Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade.*
> *II - A isenção de imposto sobre a renda concedida pelo art. 4º, d, do Decreto-Lei n. 1.510/1976 pode ser aplicada às alienações ocorridas após a sua revogação pelo art. 58 da Lei n. 7.713/1988, desde que já implementada a condição da isenção antes da revogação, não sendo, ainda, transmissível ao sucessor do titular anterior o direito ao benefício. Precedentes.*
> *III - Transferida a titularidade das ações para o sucessor causa mortis, não mais subsiste o requisito da titularidade para fruição do direito adquirido (reconhecido ao titular anterior) à isenção de Imposto de Renda sobre o lucro auferido com a alienação das ações.Precedentes.*
> *IV - Em regra, descabe a imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015 em razão do mero desprovimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.*
> *V - Agravo Interno improvido.*

Documento eletrônico VDA51297011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:10
Código de Controle do Documento: df087ce3-013b-402a-afd5-43ca51492d2f

(AgInt no REsp n. 2.152.246/RJ, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

No julgamento dos embargos de declaração, observa-se que o TJSC manifestou-se sobre as questões suscitadas no recurso especial, esclarecendo que:

> *"No caso em estudo, a insurgência da embargante refere-se à suposta existência de omissão no julgado, uma vez que não foi considerada a compensação pecuniária em favor da Vendedora pelo tempo de indisponibilidade do bem (posse exercida pelo Adquirente) sem receber qualquer contraprestação pecuniária. Contudo, ao contrário do alegado, no caso enfocado, não há, a bem da verdade, qualquer vício a ser sanado. Veja-se que, nada obstante as razões recursais da parte embargante, o fato é o texto da decisão transmite a ideia de modo claro e coerente. Vislumbra-se que, em verdade, a pretensão é de, por vias recursais impróprias, alterar a conclusão do julgado. Salienta-se que a prefixação de multa, instituída mediante cláusula penal, visa recompor prejuízos que eventualmente decorram do inadimplemento total ou parcial da obrigação, o que impede a reparação complementar dos danos e o acolhimento da pretensão nesse sentido." (e-STJ, fl. 537)*

Destarte, não se verifica negativa de prestação jurisdicional, porquanto o Tribunal local enfrentou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, em conformidade com o disposto no art. 1.022 do CPC.

Relativamente à taxa de ocupação, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado, tal como a situação dos autos.

Confiram-se:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE-COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO INSTRUMENTO CONTRATUAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*
> *1. Decisão agravada reconsiderada, uma vez que ficou demonstrado que houve a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial.*
> *2. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519 /SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).*
> *3. Esta Corte Superior entende que é válida a "cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem", situação que não ocorreu nos autos (REsp*

Documento eletrônico VDA51297011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:10
Código de Controle do Documento: df087ce3-013b-402a-afd5-43ca51492d2f

1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016).
4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado.
5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para determinar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga na hipótese dos autos.
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.681.985/GO, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025, sem grifo no original.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONTRÁRIO A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente. Precedentes.
2. Recurso especial provido.
(REsp n. 2.209.645/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025, sem grifo no original.)

No que tange à tese de reconhecimento indevido da legitimidade passiva da Ábaco Consultoria de Imóveis Ltda., o acórdão reconheceu a referida legitimidade passiva aplicando a teoria da aparência, sob o fundamento de que as rés pertencem ao mesmo grupo econômico e atuaram de forma conjunta, o que justificaria a solidariedade passiva. A alegação de ausência de demonstração do vínculo econômico foi rejeitada, conforme se extrai do acórdão recorrido:

> *"De fato, em regra, os atos da a corretora de imóveis não estão atrelados às obrigações precípuas da incorporadora e construtora. Contudo, na presente hipótese, embora as rés possuam CNPJ distintos, os documentos acostados nos autos demonstram que pertencem ao mesmo grupo econômico. Nessa toada, manifesta a atuação conjunta das rés e à luz da teoria da aparência, não é razoável exigir que os autores façam a distinção das empresas que integram o mesmo grupo econômico." (e-STJ, fl. 493)*

O entendimento jurisprudencial do STJ é de que não cabe, a princípio, a responsabilização da corretora por eventual inadimplemento da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária; contudo, constatado o seu pertencimento ao mesmo grupo econômico da responsável pela obra, é possível o reconhecimento da legitimidade passiva *ad causam* da corretora, com fundamento na teoria da aparência, tal como decidido pelo Tribunal de origem, incidindo, na espécie, o enunciado da Súmula 83/STJ.

Outrossim, não é possível a revisão do entendimento estadual, para afastar a conclusão sobre o pertencimento ao mesmo grupo econômico, sem o prévio revolvimento do acervo fático-probatório, providência que esbarra no enunciado da Súmula 7/STJ.

Ilustrativamente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA. CONFIGURAÇÃO. SOCIEDADE EMPRESÁRIA QUE INTEGRA O MESMO GRUPO ECONÔMICO DA INCORPORADORA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.*

Documento eletrônico VDA51297011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:10
Código de Controle do Documento: df087ce3-013b-402a-afd5-43ca51492d2f

1. Não há como reconhecer a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, tendo em vista que o Tribunal a quo examinou, de forma fundamentada, todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente.
2. Embora o entendimento jurisprudencial de sta Casa seja no sentido de que não cabe, a princípio, a responsabilização da corretora por eventual inadimplemento da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária, é certo que, constatado o seu pertencimento ao mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, é possível o reconhecimento da legitimidade passiva ad causam da corretora, com base na teoria da aparência. Incidência do enunciado sumular n. 83/STJ.
3. Ademais, não é possível a revisão do entendimento estadual - para afastar a conclusão de que a ora insurgente pertence ao mesmo conglomerado econômico da incorporadora - sem o prévio revolvimento do acervo fático-probatório, providência que esbarra no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte de Uniformização.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AgInt nos EDcl no REsp n. 2.002.594/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 22/11/2023 .)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. RELAÇÃO CONSUMERISTA. CADEIA NEGOCIAL. SOLIDARIEDADE. SÚMULA Nº 568/STJ. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 543 /STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DISCUSSÃO QUANTO À ALIENAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARTICULARIDADE. PARÂMETRO JURISPRUDENCIAL. AFASTAMENTO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. OBJETO DO PEDIDO DE RESCISÃO. EXISTÊNCIA. MODIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. Não viola os artigos 489 e 1.022 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. Verificado o vínculo da corretora de imóveis com a cadeia negocial das responsáveis pela obra, é possível reconhecer sua legitimidade passiva. Precedentes.
3. O consumidor tem o direito potestativo de ajuizar ação para rescindir o contrato de promessa de compra e venda, com a restituição imediata e em pagamento único dos valores pagos, assegurando-se ao vendedor, quando não houver culpa pelo distrato, o direito de reter parte do montante.
4. A realização de eventual leilão extrajudicial do imóvel, pelas vendedoras, não afasta o direito dos consumidores de impugnar judicialmente possíveis abusos tanto nos procedimentos de alienação quanto na destinação dos valores provenientes da arrematação.
Precedentes.
5. Revisar a conclusão do Tribunal de origem acerca da existência de particularidade que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial do percentual de retenção das quantias pagas pelos promitentes compradores exige o reexame das provas e dos termos contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.
6. Na hipótese, modificar o acórdão recorrido quanto à ausência de perda de objeto da ação em virtude da realização do leilão extrajudicial demandaria reexame de provas, providência que esbarra na Súmula nº 7/STJ.
7. A incidência de óbices sumulares torna prejudicada a análise da divergência jurisprudencial, em virtude da falta de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas suscitados.
8. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 2.655.505/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 7/7/2025.)

Documento eletrônico VDA51297011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:10
Código de Controle do Documento: df087ce3-013b-402a-afd5-43ca51492d2f

No que diz respeito à tese recursal de que o Tribunal local teria limitado a retenção de valores ao percentual de 10%, desconsiderando cláusulas contratuais e legislação que previam retenções adicionais, merece reforma o acórdão, nesse ponto, uma vez que diverge da jurisprudência consolidada desta Corte.

A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe de 2/10/2019), consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.

Assim, em não havendo expressa pactuação sobre o percentual de retenção em caso de rescisão, é de rigor a adequação do percentual fixado na origem à jurisprudência do STJ.

Nessa mesma linha:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. NATUREZA INDENIZATÓRIA E COMINATÓRIA. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.*
> *1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, em virtude de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.*
> *2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.*
> *3. Conforme orientação da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedentes.*
> *4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.*
> *5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, parcialmente provido.*
> *(REsp n. 2.203.421/CE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025.)*

> *AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO. PRECEDENTES. CONTRATO FIRMADO ANTES DA LEI N. 13.786 /2018. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM.*
> *1. Nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Precedentes.*
> *2. Agravo interno a que se nega provimento.*
> *(AgInt no AREsp n. 2.485.608/RJ, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025 .)*

Documento eletrônico VDA51297011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:10
Código de Controle do Documento: df087ce3-013b-402a-afd5-43ca51492d2f

Logo, considerando que o percentual fixado pelo Tribunal estadual foi de 10% (dez por cento) dos valores pagos (e-STJ, fl. 488), deve ser alterado para 25% (vinte e cinco por cento) do *quantum* adimplido, a fim de se adequar à jurisprudência desta Corte.

Por fim, quanto ao pleito de exclusão da multa prevista no artigo 1.026 do CPC, assiste razão ao recorrente.

O § 2º do art. 1.026 do CPC dispõe que, "*quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa*".

A condenação prevista no citado dispositivo legal pressupõe que os embargos de declaração sejam manifestamente protelatórios, ou seja, a aplicação da multa será cabível quando houver notório propósito de protelar a solução da demanda e a duração do processo.

Efetivamente, na esteira dos precedentes desta Corte, os aclaratórios que objetivam prequestionar as matérias a serem submetidas às instâncias extraordinárias não se revestem de caráter procrastinatório, devendo ser afastada a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil (Súmula 98/STJ).

Na hipótese dos autos, não se evidencia o intuito de procrastinação na conduta processual da parte recorrente, visto que foi oposto, pela parte, apenas um recurso de embargos contra o acórdão proferido pelo Tribunal local, o que, a princípio, não implicaria aplicação da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES. AUSÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. AFASTAMENTO.*
> *1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial.*
> *2. A circunstância do atraso na entrega de imóvel edificado, em si mesma, enseja dano material a título de aluguel ou lucros cessantes, em valores mensais que vão se acumulando ao longo de meses e anos até a disponibilização da unidade contratada. Já a indenização por dano moral depende da ocorrência de agravo a direitos da personalidade, de ordem moral, existencial, de ser demonstrado a partir de circunstâncias peculiares do caso concreto, o que não se verificou na hipótese dos autos.*
> *3. A oposição de embargos de declaração com o objetivo de prequestionamento descaracteriza o intuito protelatório, sendo, portanto, indevida a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil. (SÚMULA 98, CORTE ESPECIAL, julgado em 14/04/1994, DJ 25/04/1994, p. 9284)*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
> *(AgInt no AREsp n. 2.817.765/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025, sem grifo no original.)*
>
> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL EXPLORADA PELA FAMÍLIA. NÃO*

Documento eletrônico VDA51297011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:10
Código de Controle do Documento: df087ce3-013b-402a-afd5-43ca51492d2f

RECONHECIMENTO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. SÚMULA 7 /STJ. PENHORABILIDADE. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. EMBARGOS OPOSTOS COM O INTUITO DE PREQUESTIONAMENTO. AFASTAMENTO DA MULTA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não há falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal a quo foi claro ao se manifestar sobre a prova carreada nos autos, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.

2. "Para reconhecer a impenhorabilidade, nos termos do art. 833, VIII, do CPC /2015, é imperiosa a satisfação de dois requisitos, a saber: (i) que o imóvel se qualifique como pequena propriedade rural, nos termos da lei, e (ii) que seja explorado pela família" (REsp 1.913.234/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Segunda Seção, julgado em 8/2/2023, DJe de 7/3/2023).

3. A Segunda Seção do STJ assentou, ainda, que é "ônus do executado comprovar não só que a propriedade se enquadra no conceito legal de pequena propriedade rural, como também que o imóvel penhorado é voltado à exploração para subsistência familiar" (REsp 1.913.234/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Segunda Seção, julgado em 8/2/2023, DJe de 7/3/2023).

4. No caso, a Corte Estadual rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel ante a ausência de comprovação, pela parte recorrente, do enquadramento legal no conceito de pequena propriedade rural com destinação voltada à exploração familiar. O entendimento adotado no acórdão recorrido, no sentido de que é possível a penhora de imóvel que não satisfaça a qualidade de pequena propriedade rural explorada pela família, coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 /STJ.

5. A multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC somente é aplicável nas hipóteses em que se constata intenção manifestamente protelatória na oposição dos embargos de declaração, situação não verificada no caso.

6. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para afastar a multa por embargos protelatórios.

(AgInt no AREsp n. 2.863.762/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025, sem grifo no original.)

Ante o exposto, com fulcro nas razões acima aduzidas, dou parcial provimento ao recurso especial, para majorar o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos recorridos, bem como para afastar a incidência da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, reformando, assim, o acórdão proferido pela Quarta Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Mantidos os ônus sucumbenciais.

É como voto.

Documento eletrônico VDA51297011 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2025 22:05:10
Código de Controle do Documento: df087ce3-013b-402a-afd5-43ca51492d2f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 1.955.186 / SC

Número Registro: 2021/0248420-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
03013684820168240007

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	SELLING BRASIL SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA.
OUTRO NOME	:	ABACO CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA ME
ADVOGADO	:	MARCO TULIO MACHADO - PR025299
RECORRIDO	:	ALEXANDRE CARLOS PEREIRA
RECORRIDO	:	JAQUELINE TOMAZ PEREIRA
ADVOGADO	:	GILBERTO JORGE DE LIMA - SC031149

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA51585728 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 01:02:34
Código de Controle do Documento: 24cd7646-76ea-49c5-b844-d33ec39944c4

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 20 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51585728 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/10/2025 01:02:34
Código de Controle do Documento: 24cd7646-76ea-49c5-b844-d33ec39944c4