



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2010790 - SC (2022/0196728-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**RECORRENTE** : HESA 80 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**RECORRENTE** : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A  
**ADVOGADOS** : DANIELE HAAK - SC041750  
MAURICIO ALESSANDRO VOOS - SC017089  
**RECORRIDO** : MOACYR CARLOS POSSAN JUNIOR  
**ADVOGADO** : GIAN CARLO POSSAN - SC012812

### **EMENTA**

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. TAXA DE PERSONALIZAÇÃO DA UNIDADE. RETENÇÃO. ABUSIVIDADE RECONHECIDA NA ORIGEM. SÚMULA N. 7/STJ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DISTRIBUIÇÃO. REEXAME DE PROVA. SÚMULA N. 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. TEMA N. 1.002/STJ.

1. O Tribunal de origem, com base no suporte fático-probatório dos autos, concluiu pela abusividade da retenção de valores a título de taxa de personalização da unidade, bem como pela proporcionalidade da distribuição dos ônus sucumbenciais. A revisão de tais premissas encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

2. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão (Tema n. 1.002/STJ).

3. Acórdão recorrido em dissonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior quanto ao termo inicial dos juros moratórios.

Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, 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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2010790 - SC(2022/0196728-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**RECORRENTE** : HESA 80 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**RECORRENTE** : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A  
**ADVOGADOS** : DANIELE HAAK - SC041750  
MAURICIO ALESSANDRO VOOS - SC017089  
**RECORRIDO** : MOACYR CARLOS POSSAN JUNIOR  
**ADVOGADO** : GIAN CARLO POSSAN - SC012812

### **EMENTA**

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. TAXA DE PERSONALIZAÇÃO DA UNIDADE. RETENÇÃO. ABUSIVIDADE RECONHECIDA NA ORIGEM. SÚMULA N. 7/STJ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DISTRIBUIÇÃO. REEXAME DE PROVA. SÚMULA N. 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. TEMA N. 1.002/STJ.

1. O Tribunal de origem, com base no suporte fático-probatório dos autos, concluiu pela abusividade da retenção de valores a título de taxa de personalização da unidade, bem como pela proporcionalidade da distribuição dos ônus sucumbenciais. A revisão de tais premissas encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

2. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão (Tema n. 1.002/STJ).

3. Acórdão recorrido em dissonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior quanto ao termo inicial dos juros moratórios.

Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido.

### **RELATÓRIO**

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

Cuida-se de recurso especial interposto por HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A. e HESA 80 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, no julgamento da Apelação Cível n. 0309101-69.2016.8.24.0038/SC.

Na origem, cuida-se de ação de distrato imobiliário cumulada com indenização por danos morais ajuizada por MOACYR CARLOS POSSAN JUNIOR contra as recorrentes, objetivando a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel e a restituição de 90% dos valores pagos, além de reparação por danos extrapatrimoniais (fls. 3-18).

Foi proferida sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para: a) declarar a rescisão do contrato; b) condenar as rés à devolução de 80% do valor pago, com correção monetária pelo INPC desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do distrato administrativo (28.5.2015); e c) indeferir o pedido de danos morais. Diante da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas ao pagamento de custas e honorários advocatícios, estes fixados em 15% sobre o valor da condenação (fls. 336-346).

Irresignadas, as partes interpuseram apelação. O Tribunal de origem negou provimento ao recurso das rés e deu parcial provimento ao recurso do autor para retificar a base de cálculo dos honorários sucumbenciais nos termos da seguinte ementa (fls. 556-557):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PLEITO INDENIZATÓRIO. PARCIAL PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. INSURGÊNCIA DE AMBOS OS LITIGANTES. CERCEAMENTO DE DEFESA EM RAZÃO DO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. NÃO OCORRÊNCIA. PROVA DOCUMENTAL SUFICIENTE PARA O ESCORREITO JULGAMENTO DA QUAESTIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ NÃO EVIDENCIADA. PESSOA JURÍDICA QUE INTEGRA A CADEIA DE FORNECEDORES RESPONSÁVEIS PELA CONSTRUÇÃO DO PROJETO IMOBILIÁRIO. SUSCITADA A INÉPCIA DA INICIAL E JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. PLEITOS FORMULADOS NA EXORDIAL QUE ENCONTRAM CONGRUÊNCIA COM O DISPOSITIVO DO JULGADO. MÉRITO. DISTRATO FORMULADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 543 DO STJ. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. PATAMAR DE 20% QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL E EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DA CORTE SUPERIOR. JUROS DE MORA SOBRE OS VALORES A SEREM DEVOLVIDOS AO AUTOR. INCIDÊNCIA DESDE A DATA DO DISTRATO, NA PROPORÇÃO DE 1% AO MÊS. CORREÇÃO MONETÁRIA, PELO INPC, INCIDENTES A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. DANOS MORAIS NÃO EVIDENCIADOS. CONSUMIDOR QUE DEU CAUSA À RESCISÃO CONTRATUAL. CIRCUNSTÂNCIAS

OBSERVADAS NO FEITO QUE NÃO ULTRAPASSAM O MERO DISSABOR. RECONHECIDA A SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NECESSIDADE, NO ENTANTO, DE RETIFICAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DA VERBA SUCUMBENCIAL. SENTENÇA AJUSTADA. RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO.

Rejeitados, por unanimidade, os embargos de declaração opostos pelas rés (fls. 586-593).

No presente recurso especial, as recorrentes alegam, no mérito, que o acórdão contrariou as disposições contidas nos artigos 421, 422 e 482 do Código Civil, sustentando a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de valores a título de taxa de reversão do imóvel (personalização da unidade). Defendem, ainda, violação do artigo 86 do CPC, buscando a redistribuição do ônus sucumbencial para que o recorrido responda integralmente ou majoritariamente pelas verbas de sucumbência (fls. 598-624).

Apontam divergência jurisprudencial quanto ao termo inicial dos juros de mora e da correção monetária, alegando que devem incidir apenas a partir do trânsito em julgado, nos moldes do Tema n. 1.002/STJ e da Lei n. 6.899/1981 (fls. 605-612).

Foram oferecidas contrarrazões ao recurso especial, nas quais o recorrido pugna pelo não conhecimento e desprovimento do apelo (fls. 695-699).

O recurso foi admitido na origem pela divergência jurisprudencial quanto ao Tema n. 1.002/STJ (fls. 714-716).

É, no essencial, o relatório.

## **VOTO**

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

O recurso reúne as condições de admissibilidade, pelo que passo para sua análise de mérito.

#### **I) Da validade da cláusula de retenção por personalização da unidade e da distribuição dos ônus sucumbenciais: Súmula n. 7/STJ**

A controvérsia, neste ponto, reside na legalidade da retenção de valores a título de taxa de reversão (personalização da unidade imobiliária) em caso de distrato, bem como na correta distribuição dos ônus sucumbenciais diante da procedência parcial dos pedidos autorais.

As recorrentes alegam violação dos artigos 421, 422 e 482 do Código Civil, sustentando a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de valores necessários à reversão das alterações na planta solicitadas pelo comprador. Argumentam que os princípios da autonomia da vontade e da boa-fé objetiva impõem a observância do pactuado. Defendem, ainda, violação do artigo 86 do Código de Processo Civil,

buscando a redistribuição dos ônus de sucumbência para que o recorrido responda integralmente ou majoritariamente pelas verbas, sob a tese de que decaíram de parte mínima.

Não assiste razão às recorrentes.

Sobre o tema, o Código Civil estabelece, em seus artigos 421 e 422, que a liberdade contratual será exercida em razão e nos limites da função social do contrato, guardando os contratantes os princípios de probidade e boa-fé. Ademais, o artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor sanciona com nulidade as cláusulas que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

O acórdão recorrido tratou a matéria fundamentando que os valores retidos no percentual de 20% já seriam suficientes para cobrir as despesas administrativas, incluindo eventuais gastos com a unidade.

Sobre a taxa de personalização e a retenção, consignou o Tribunal de origem: “esta se mostra abusiva pois as modificações no imóvel restaram realizadas sem quaisquer custos adicionais à Ré, como comprova o documento anexado à informação do evento. Se não bastasse, a Ré pode efetuar a venda do imóvel sem realizar qualquer alteração, eis que não há a obrigatoriedade de que a coisa seja comercializada nos exatos moldes em que teoricamente deveria ser construída. Tanto assim o é que a Ré autorizou o Autor realizar mudanças na planta do bem (...) Noutro norte, o Juiz a quo manteve a cláusula penal fixada em contrato no percentual de 20% sobre os montantes adimplidos até a data do distrato, comando este que se encontra em absoluta conformidade com o entendimento da Corte Superior Infraconstitucional” (fl. 517)

A decisão da Corte local alinha-se à jurisprudência pacífica deste Superior Tribunal de Justiça, especialmente da Terceira Turma, que entende que o percentual de retenção estabelecido pela instância ordinária, entre 10% e 25%, abrange as despesas de comercialização e publicidade, não podendo ser revisto nesta via excepcional sem o reexame de fatos e provas, incidindo, na espécie, a Súmula n. 7/STJ. Nesse sentido:

CIVIL. CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RETENÇÃO DE VALORES. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DISTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. RECURSO DE EMAIS E MAISPARQUE MIRASSOL NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL NÃO EDIFICADO (LOTE). PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM 10% SOBRE OS VALORES PAGOS. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO PARA 25%. REANÁLISE DE FATOS E PROVAS INVIÁVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7

DO STJ. AUSÊNCIA DE DESTAQUE DO VALOR DA CORRETAGEM. QUESTÃO ENVOLVENDO CUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. REVOLVIMENTO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INAPLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO AOS CONTRATOS ANTERIORES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO. RECURSO DE LUIZ HENRIQUE KINJO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PROCEDÊNCIA INTEGRAL DO PEDIDO (RESTITUIÇÃO DE 90% DOS VALORES PAGOS). AFASTAMENTO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE EM FACE DA SUCUMBÊNCIA. VEDAÇÃO DA COMPENSAÇÃO. NATUREZA ALIMENTAR DA VERBA. VIOLAÇÃO DO ART. 85, CAPUT, §§ 10 E 14, DO CPC. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porque não demonstrada omissão, contradição ou obscuridade capaz de comprometer a fundamentação do acórdão recorrido. A questão foi dirimida pelo Tribunal de origem, de maneira adequada e suficiente, não havendo negativa de jurisdição quando o tribunal decide fundamentadamente contra os interesses da parte.

**2. A pretensão da promitente-vendedora de elevar o percentual de retenção de 10% para 25% dos valores pagos, quando a decisão recorrida fundamenta a fixação na análise das características do imóvel (lote não edificado) e na suficiência do montante para compensar os prejuízos administrativos, implica reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.**

3. A despeito da rescisão por iniciativa do promitente-comprador, o pleito de retenção integral da comissão de corretagem está intrinsecamente ligado à verificação do cumprimento do dever de informação, exigindo a análise do contexto probatório para aferir o destaque e a ciência inequívoca do comprador sobre tal encargo, o que atrai, igualmente, o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. A inadmissão do recurso especial interposto com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, em virtude da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese. Precedentes.

5. A fixação dos honorários advocatícios rege-se pelo princípio da sucumbência (art. 85, caput, do CPC). No caso de procedência integral do pedido inicial, o afastamento da condenação do vencido sob o fundamento exclusivo do princípio da causalidade, quando houve resistência ao mérito, revela-se incompatível com o sistema processual vigente, sobretudo diante da natureza alimentar da verba

honorária e da vedação à compensação (art. 85, § 14, do CPC).

6. Agravos conhecidos para dar provimento ao recurso especial de LUIZ HENRIQUE KINJO e conhecer em parte do recurso especial de EMAIS e MAISPARQUE MIRASSOL e, nessa extensão, negar-lhe provimento..

(AREsp n. 2.827.914/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026, grifo meu)

No que tange à sucumbência, o artigo 86 do Código de Processo Civil determina que, se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas. A esse respeito, esta Corte entende que a aferição do decaimento das partes para fins de distribuição dos ônus é matéria fática.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CONTRATO. DESCUMPRIMENTO. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO AFASTADA. AUTOR. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. ARTIGO 86 DO CPC. ENTREGA DO BEM. ATRASO INJUSTIFICADO. DANOS MORAIS. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO REPETITIVO. TEMA Nº 938. INFORMAÇÃO AO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que 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 possam configurar lesão extrapatrimonial.

**2. De acordo com o art. 86 do Código de Processo Civil, se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro arcará integralmente com o ônus da sucumbência.**

3. Na hipótese, dos quatro pedidos formulados pelo autor em sua petição inicial, apenas um não foi atendido - indenização por danos morais -, tendo, por isso, sucumbido em parte mínima na ação.

4. No caso em apreço, rever os fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. O acórdão recorrido não destoou do entendimento firmado por esta Corte Superior no sentido de que a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem exige a ciência inequívoca do consumidor quanto ao valor da comissão, o que não ocorreu no caso concreto. Precedente.

**6. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal local demandaria a análise do contrato e o reexame de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.**

7. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.949.627/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 27/10/2023, grifo meu)

Desse modo, considerando que o Tribunal de origem decidiu a questão com base nas provas dos autos, a modificação do entendimento firmado quanto à abusividade da taxa de personalização e à proporcionalidade da distribuição dos ônus sucumbenciais exigiria o revolvimento do contexto fático-probatório, o que encontra óbice intransponível na Súmula n. 7/STJ, inviabilizando o conhecimento da insurgência nestes pontos.

## **II) Do termo inicial dos juros de mora: Tema n. 1.002/STJ**

A controvérsia, neste ponto, cinge-se à definição do termo inicial dos juros moratórios incidentes sobre os valores a serem restituídos ao promitente comprador, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por sua iniciativa (desistência).

O recorrente alega que o acórdão recorrido, ao fixar os juros de mora a partir da data do distrato administrativo (28.5.2015), divergiu do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça. Sustenta, amparado em dissídio jurisprudencial e na interpretação do artigo 396 do Código Civil, que os juros moratórios devem incidir apenas a partir do trânsito em julgado da decisão, uma vez que não houve mora anterior da vendedora.

Assiste razão ao recorrente.

No caso em apreço, o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, ao manter a sentença que fixou o termo inicial dos juros de mora na data do distrato (28.5.2015), fundamentou-se no argumento de que a obrigação de devolver os valores teria se tornado exigível naquele momento (fl. 568).

Todavia, tal entendimento colide com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior. Nos casos em que a rescisão contratual ocorre por iniciativa ou culpa do comprador, não há que se falar em mora anterior da vendedora, pois a obrigação de restituir as parcelas pagas, de forma diversa da cláusula penal originariamente pactuada, somente se constitui com a decisão judicial que resolve o contrato e estabelece o percentual de retenção.

Dessa forma, a natureza cogente da norma e a observância estrita dos parâmetros do artigo 396 do Código Civil determinam que os juros de mora incidam apenas a partir do trânsito em julgado. Nesse sentido, a Segunda Seção deste Tribunal, no julgamento do REsp n. 1.740.911/DF (Tema n. 1.002/STJ), fixou a seguinte tese jurídica: “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à

Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”

Portanto, ao determinar a incidência dos juros a partir do distrato, o acórdão recorrido violou a sistemática dos precedentes obrigatórios deste Tribunal, devendo ser reformado para que o termo inicial dos juros moratórios seja a data do trânsito em julgado.

Em casos análogos, já se posicionou esta Corte:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. RESTITUIÇÃO. NECESSIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULA 7. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TEMA 1.002 DO STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. Esta Corte Superior firmou jurisprudência no sentido de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento(Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. **"Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (Tema 1.002).**

Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt no AREsp n. 2.480.275/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025, grifo meu.)

Sendo assim, imperiosa é a reforma do julgado apenas para adequar o termo inicial dos juros moratórios à tese fixada sob o rito dos recursos repetitivos, garantindo-se a observância da segurança jurídica e da uniforme interpretação do direito federal sobre a matéria.

### **Dispositivo**

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento tão somente para determinar que os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos ao promitente comprador fluam a partir da

data do trânsito em julgado da decisão, em observância à tese firmada no Tema n. 1.002/STJ.

Em razão do provimento parcial do recurso, mantenho a distribuição dos ônus sucumbenciais fixada na origem.

É como penso. É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.010.790 / SC**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0196728-5

Número de Origem:

03091016920168240038 202201967285 3091016920168240038

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : HESA 80 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

ADVOGADOS : DANIELE HAAK - SC041750

MAURICIO ALESSANDRO VOOS - SC017089

RECORRIDO : MOACYR CARLOS POSSAN JUNIOR

ADVOGADO : GIAN CARLO POSSAN - SC012812

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

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Brasília, 08 de junho de 2026