



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2013544 - SC(2022/0214527-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **MARCO TULIO MACHADO - PR025299**
: **WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269**
RECORRIDO : **MARELI DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **ANGIOMAR FERNANDES - SC044839**
: **CARINA BONASSA - SC042347**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO EQUITATIVA (CC, ART. 413). TAXA DE FRUIÇÃO E DESPESAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 211. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não se vislumbra violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem aprecia as questões essenciais ao deslinde da controvérsia de forma clara e fundamentada, não se confundindo fundamentação contrária ao interesse da parte com vício de omissão ou negativa de prestação jurisdicional.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça adota como parâmetro-base a retenção de 25% dos valores pagos pelo adquirente em casos de desistência imotivada, mas autoriza a redução equitativa da cláusula penal quando o montante se mostra manifestamente excessivo, em observância ao art. 413 do Código Civil.
3. A alteração do percentual de retenção fixado pelas instâncias ordinárias e o restabelecimento da cobrança da taxa de fruição e das despesas condominiais demandam o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em Recurso Especial.
4. A responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais e taxa de fruição é da construtora ou vendedora até a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel, sendo indevida a cobrança na ausência de comprovação da posse. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.
5. A ausência de manifestação específica do Tribunal *a quo* sobre dispositivos legais indicados como violados, mesmo após a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial, por ausência do indispensável prequestionamento. Aplicação da Súmula 211/STJ.
6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2013544 - SC(2022/0214527-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **MARCO TULIO MACHADO - PR025299**
: **WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269**
RECORRIDO : **MARELI DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **ANGIOMAR FERNANDES - SC044839**
: **CARINA BONASSA - SC042347**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO EQUITATIVA (CC, ART. 413). TAXA DE FRUIÇÃO E DESPESAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 211. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não se vislumbra violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem aprecia as questões essenciais ao deslinde da controvérsia de forma clara e fundamentada, não se confundindo fundamentação contrária ao interesse da parte com vício de omissão ou negativa de prestação jurisdicional.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça adota como parâmetro-base a retenção de 25% dos valores pagos pelo adquirente em casos de desistência imotivada, mas autoriza a redução equitativa da cláusula penal quando o montante se mostra manifestamente excessivo, em observância ao art. 413 do Código Civil.
3. A alteração do percentual de retenção fixado pelas instâncias ordinárias e o restabelecimento da cobrança da taxa de fruição e das despesas condominiais demandam o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos vedados em Recurso Especial.
4. A responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais e taxa de fruição é da construtora ou vendedora até a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel, sendo indevida a cobrança na ausência de comprovação da posse. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.
5. A ausência de manifestação específica do Tribunal *a quo* sobre dispositivos legais indicados como violados, mesmo após a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial, por ausência do indispensável prequestionamento. Aplicação da Súmula 211/STJ.
6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

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

“PROCESSUAL CIVIL - JUROS - TERMO A QUO - FALTA DE INTERESSE RECURSAL

Carece de interesse processual para interpor recurso a parte ou o interessado que obtiveram decisão que não lhes foi desfavorável ou não lhes impôs ônus.

CIVIL - IMÓVEL - COMPRA E VENDA - RESCISÃO - CLÁUSULA PENAL - PERDA DE 37,5% DAS QUANTIAS PAGAS - NECESSIDADE DE REDUÇÃO - CC, ART. 413

1 Segundo remansoso entendimento jurisprudência, “a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial” (AgInt nos EDcl no AREsp 1657021/SP, Min. MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 24/9/2020) ” (AgInt no AgInt no AREsp 1655204/GO, Mina. Maria Isabel Gallotti).

2 Presentes peculiaridades que demonstram a excessividade do valor da multa diante de menor prejuízo sofrido pelo contratante inocente, é plenamente possível, no caso, com base no art. 413 do Código Civil e observando-se critérios de razoabilidade e proporcionalidade, reduzir a pena convencional para 20% da quantia paga pelo comprador.

CONDOMÍNIO - DESPESAS - POSSE - ADQUIRENTE - IMISSÃO - AUSÊNCIA - ENCARGO DA CONSTRUTORA - COMPENSAÇÃO INDEVIDA - CLÁUSULA DE FRUIÇÃO - INCIDÊNCIA - NÃO CONFIGURAÇÃO

1 É da construtora instituidora do condomínio o custeio das despesas condominiais, como remuneração de síndico e de empresa administradora, até que promova a efetiva entrega das chaves aos adquirentes das unidades individuais, devendo ressarcir-los quando a eles tiver recaído a obrigação antes da imissão na posse.

Afinal, “o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação” (REsp n. 1.345.331, Min. Luís Felipe Salomão).

2 A fruição de um bem pertencente a terceiro pressupõe o pagamento de um valor, a título de aluguel, com natureza indenizatória, sob pena de enriquecimento sem causa, porque a ninguém é lícito dispor gratuitamente de bem móvel ou imóvel de outrem.

Conquanto seja plenamente possível obrigar o contratante inadimplente ao pagamento de pena convencional pelo período que usufruiu do objeto contratual, sem que seja comprovada sua imissão na posse da coisa, a penalidade não é exigível.” (e-STJ, fls. 381-382)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 420-430).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 32-A, incisos I e IV, da Lei 6.766/1979; art. 67-A da Lei 4.591/1964; arts. 402, 409, 411, 475 e 884 do Código Civil, pois teria sido indevida a limitação da retenção a

20%, sendo que as cláusulas contratuais preveriam multa, honorários, despesas administrativas e taxa de fruição, que deveriam ser preservadas, ou, ao menos, fixado o patamar de 25% como padrão.

(ii) arts. 1.196 e 1.204 do Código Civil, pois a posse teria sido transmitida na data da assinatura do contrato, tornando devida a taxa de fruição e o ressarcimento de despesas condominiais, de modo que o afastamento desses encargos teria violado a disciplina da posse e do enriquecimento sem causa.

(iii) art. 32-A, incisos I e IV, da Lei 6.766/1979; art. 67-A da Lei 4.591/1964; arts. 402, 409, 411 e 475 do Código Civil, pois a fixação de retenção inferior a 25% teria contrariado parâmetros legais e jurisprudenciais aplicáveis, não havendo particularidades que justificariam reduzir o padrão-base.

(iv) art. 1.022, incisos I e II, do Código de Processo Civil, pois teria havido omissão e contradição no acórdão quanto à compatibilidade das retenções com o art. 32-A da Lei 6.766/1979, à justificativa para reduzir o patamar jurisprudencial de 25% e à imissão na posse, o que configuraria negativa de prestação jurisdicional.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 566-583).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a autora alegou ter adquirido, em 08/02/2017, lote no empreendimento Deltaville I – Costa do Sol, pagando parcelas e corretagem, com finalidade de investimento, e que o atraso superior a 90 dias na entrega teria frustrado a revenda e motivado seu desinteresse, além de ensejar cobranças condominiais. Propôs ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas, com tutela de urgência e justiça gratuita, invocando o Código de Defesa do Consumidor e o art. 413 do Código Civil, para obter devolução integral dos valores ou, subsidiariamente, retenção limitada a 10%, restituição em parcela única e juros de 1% ao mês desde a citação.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos: confirmou a liminar que rescindiu o contrato; declarou nulas as cláusulas 03.02, 03.04 e 05.04; determinou a devolução de 80% dos valores pagos, em parcela única; autorizou a retenção de 20% e o abatimento das taxas condominiais quitadas pela ré antes da rescisão; indeferiu a devolução da corretagem; fixou os juros de mora a partir do trânsito em julgado (Tema 1002, STJ); e estabeleceu sucumbência recíproca, com honorários de 10% sobre o valor atualizado da causa (e-STJ, fls. 242-248).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina conheceu o recurso da autora e, em parte, o da ré, dando-lhes parcial provimento para: (i) manter a cláusula penal em 20% do total pago, mediante redução equitativa pelo art. 413 do Código Civil, à luz de precedentes que adotam o padrão-base de 25% em hipóteses sem peculiaridades; (ii) afastar a

possibilidade de descontar taxas de condomínio antes da imissão na posse; (iii) rejeitar a incidência da cláusula de fruição por ausência de prova de posse; (iv) não conhecer o ponto dos juros por falta de interesse; e (v) alterar os honorários devidos ao patrono da autora para 10% sobre o total da condenação. Os embargos de declaração opostos pela ré foram conhecidos e desprovidos (e-STJ, fls. 381-393 e 420-430).

Preambularmente, a análise da alegação de violação art.1.022, do Código de Processo Civil, referente à omissão e /ou negativa de prestação jurisdicional, 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:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA. 1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional. 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025.)

Em verdade, observa-se que o TJSC, ao julgar as apelações interpostas e conceder parcial provimento ao recurso interposto pela autora, apreciou a questão suscitada pelas partes, esclarecendo que:

“2 - Ambos os litigantes recorrem contra o percentual da multa contratual definido na sentença: a autora sustenta que todo o valor que pagou deveria lhe ser (e-STJ Fl.385) Documento recebido eletronicamente da origem restituído ou, no máximo, que a retenção se desse sobre 10% dessa quantia; já a ré defende que a totalidade da multa ajustada é devida ou, no mínimo, que deveria poder reter 25% do total pago. Além disso, a requerente quer ver-se livre da responsabilidade de arcar com as taxas de condomínio que incidiram sobre o bem, já a requerida almeja obter a reparação equivalente à taxa de fruição. De antemão, necessário destacar que não há debate sobre a conclusão da sentença de que a motivação da resolução da avença foi o desinteresse da consumidora. Assim, por preclusão, não mais há de se tratar da alegação de que a rescisão fora provocada por culpa da fornecedora. [...]

Com base nesses ensinamentos, de pronto é necessário afastar a pretensão da requerida para que não incida a pena convencional sobre os valores que lhe devem ser restituídos. Foi ela a responsável pelo desfazimento do pacto, de modo que tem o dever de arcar com a penalidade que acertou quando decidiu adquirir o bem.

Conquanto a requerida busque manter a multa no percentual ajustado, há possibilidade de minoração equitativa quando ela se mostre excessiva, para o que, de certo modo abrandando a pacta sunt servanda, devem ser observados dois outros princípios relevantes ao Direito Civil: boa-fé objetiva e vedação ao enriquecimento sem causa.

[...]

Importante ponderar, em relação ao valor da cláusula penal, ainda segundo esses doutrinadores, que "a redução quantitativa remete a uma ponderação dos interesses envolvidos no caso, a ponto de que a decisão faça prevalecer critérios éticos que alcancem a diretriz da concretude" (op. cit. p. 634).

[...]

Desse modo, uma vez que o objeto contratual é simples terreno, que, como será visto em seguida, nem ao menos teve a posse entregue à adquirente, além de se ter previsto outra pena convencional para o caso de fruição pelo consumidor, o montante exigido a título de penalidade não se revela compatível com a natureza e finalidade do negócio tido entre as partes.

Certamente a quantia pactuada não atende ao princípio constitucional da proporcionalidade, pois inadequado à realidade fática, aniquilando a isonomia material, porque o valor pretendido ultrapassa muito o valor necessário para recompor o prejuízo da parte prejudicada.

É por isso que a penalidade ajustada (37,5% no total) representa onerosidade excessiva ao consumidor e, dadas as peculiaridades antes mencionadas, pode ser reduzida a 20% do montante pago por ele, tal qual definido na sentença.

Nega-se provimento aos recursos, assim, para manter a incidência da cláusula penal no percentual definido pelo Magistrado sentenciante (20% do total pago).

Em relação às demais pretensões recursais da autora e da ré, para afastar a possibilidade de retenção pelos valores atinentes às taxas de condomínio e a fim de se ver aplicada a cláusula de fruição, respectivamente, pelo mesmo motivo deve ser acolhida a da primeira e rejeitada a da segunda. Conquanto, diferentemente do que entendeu o Magistrado sentenciante, seja legítima a comumente chamada cláusula de fruição, presente em número elevadíssimo de instrumentos contratuais que regulam a compra e venda de imóveis, cuja função é tanto impedir o enriquecimento sem causa daquele que utiliza a coisa quanto reparar o prejuízo daquele que a disponibilizou, no caso dos autos, não se fazem presentes os requisitos fáticos para sua incidência.

[...]

Perceba-se que, para a incidência dessa pena convencional, é imprescindível que a imissão do adquirente na posse do objeto contratual, do que a requerida não fez prova.

Nesse aspecto, ressalta-se que, diante da assertiva constante da inicial de que "a Autora não chegou a se imitar na posse usando ou fruindo do imóvel em nenhum momento", cabia à ré fazer prova inequívoca de que fornecera o bem, a teor do art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil, ônus do qual não se desincumbiu, porque não apresentou nenhum documento nesse sentido.

[...]

Sem que a requerida tenha demonstrado que entregou a posse da coisa negociada à requerente, portanto, incabível é a incidência da cláusula de fruição, justo que uso não houve.

2.1.1 Do mesmo modo, a falta de imissão da compradora na posse do bem objeto do contrato impede que ela responda por débitos condominiais.

[...]

Caso contrário, a autora estaria sendo onerada por serviço não disponível a ela.

[...]

4 Por fim, anota-se que a pretensão de modificação da base de cálculo dos honorários devidos à autora, de valor da causa para total da condenação, comporta acolhimento.

[...]

Dessarte, merece prosperar o pleito de modificação dos honorários devidos ao patrono da autora, devendo ser de 10% do total da condenação.” (e-STJ, fls. 385-392)

Desse modo, observa-se que o acórdão recorrido manifestou-se de forma explícita sobre os pontos essenciais da lide, notadamente quanto à redução do percentual da cláusula penal e à inexistência de posse apta a ensejar a incidência da cláusula contratual de fruição.

Ademais, ao julgar os embargos de declaração opostos pelo recorrente, que buscava, em suma, suscitar omissões no acórdão da apelação, o TJSC entendeu não haver reparo a ser feito no aresto, rejeitando-os, por unanimidade, conforme se observa:

“No caso, está nítida a intenção da parte embargante em rediscutir pontos examinados no acórdão impugnado, com a finalidade de adaptá-lo às suas convicções. Toda a matéria deduzida no recurso foi adequadamente abordada e as questões nele suscitadas foram enfrentadas.

[...]

Observa-se que os argumentos e fundamentos utilizados foram claros, admitindo a possibilidade de redução da cláusula penal, porquanto sua manutenção, ou mesmo sua redução para 25% das quantias pagas, representaria afronta à proporcionalidade, dadas as condições apresentadas, e rejeitando a incidência da cláusula de fruição com base na falta de prova de entrega da posse.

[...]

Diferentemente do que defende a embargante, não houve a determinação de devolução da quase totalidade das quantias pagas, pois a retenção de 20% desse montante representa quantia suficiente tanto para penalizar o devedor quanto para compensar o prejuízo do credor - mesmo considerando-se custos administrativos, publicitários e tributários. Sempre importante recordar que este poderá novamente negociar o imóvel, com, em regra, significativa valorização, cujo preço decerto será suficiente para compensar o investimento que fez e obter o lucro desejado.

A multa aplicada, decerto, representará ganho extra. Aliás, ao definir esse percentual como limite da multa, certamente foram repelidos os argumentos da embargante para que fosse atendido pleito subsidiário para que se estabelecesse a penalidade em 25% das quantias pagas. Afinal, os fundamentos utilizados para reconhecer a possibilidade de redução da cláusula penal são suficientes também para demonstrar o porquê da multa em 20% das quantias pagas, dadas as peculiaridades do caso, serem mais adequados do que 25%.

Cumprе considerar, outrossim, que, conquanto os dispositivos da lei de parcelamento do solo não tenham sido expressamente reproduzidos no julgado, não foram olvidados nem contrariados. É que em nenhum momento foi dito que a pena convencional não poderia alcançar 25% dos valores pagos, o que consta, inclusive, de julgado da Corte Superior referenciado no acórdão embargado. São as características descritas no acórdão embargado que autorizaram a incidência cogente de dispositivo do Código Civil (art. 413), sem que isso provocasse contrariedade à autonomia das vontades ou à força obrigatória dos contratos, que impõe a redução da pena convencional quando seu montante for manifestamente excessivo, como se deu no caso dos autos.

Por seu turno, em relação à chamada "taxa de fruição", espécie de cláusula penal tendente a compensar o vendedor pelo uso do bem alienado ao comprador, não se discorreu ser ilegal. Muito pelo contrário, no decurso verificado salientou-se sua legalidade.

[...]

Chegou-se a essa conclusão porque, em primeiro lugar, não há recibo da entrega de imóvel, documento comum a essas operações. Mais importante do que isso, até, é que a redação das demais cláusulas contratuais põe em dúvida o decorrido no item 05.01 ("O COMPRADOR será imitado na posse precária do imóvel na presente data e desde que se encontre em dia com todas as obrigações assumidas no instrumento" - ev. 1, contr9, do primeiro grau), pois o comprador era inadimplente.

[...]

Não há como ter-se a entrega de bem negociado antes da efetiva imissão na posse, o que não se deu na data da assinatura da avença, porquanto, àquela época, o empreendimento ainda estava pendente de obras de infraestrutura, inclusive em relação às facilidades ofertadas no condomínio." (e-STJ, fls. 7423-429)

Portanto, não há que se falar em omissão/negativa de prestação jurisdicional, tendo o acórdão julgado a causa sob a ótica do direito que entendeu pertinente à hipótese, não sendo legítimo confundir fundamentação sucinta com fundamentação deficiente apenas porque contrária aos interesses da parte.

Quanto ao mérito, pontua-se, inicialmente, que a Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do REsp n. 1.723.519-SP, entendeu que deve prevalecer, como retenção de parte dos valores pagos pelo comprador, o percentual de 25%, por ser adequado e suficiente para indenizar o vendedor e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Confira-se o teor da ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMÔ INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. 1. 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 STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do 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). 2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção 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 esta Corte 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. 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "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" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019). 4. Recurso especial parcialmente provido. (REsp n. 1.723.519/SP,

Assim, conforme leitura do julgado acima, o parâmetro de retenção fixado, no máximo, em 25% do valor pago pelo adquirente, é adotado quando *"ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018"* que enseje reparação.

A fixação de um parâmetro para a retenção de parte dos valores a serem restituídos ao comprador, como forma de indenizá-lo de eventuais prejuízos e desestimular o rompimento unilateral do contrato, visando, assim, promover segurança jurídica e atender aos primados da boa-fé objetiva e da função social do contrato, não deve, contudo, inviabilizar a correção de eventual abusividade contratual constatada em desfavor do consumidor a ensejar reparação, o que deve ser feito de forma motivada.

Na hipótese em análise, como pontuado na origem, *"a quantia pactuada não atende ao princípio constitucional da proporcionalidade, pois inadequado à realidade fática, aniquilando a isonomia material, porque o valor pretendido ultrapassa muito o valor necessário para recompor o prejuízo da parte prejudicada"* (e-STJ, fl. 389).

Nesse contexto, modificar o referido entendimento implica, efetivamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, medidas inviáveis na instância especial, ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Ademais, constata-se, da transcrição realizada em momento anterior, que o aresto concluiu pela não comprovação da imissão na posse pela adquirente, destacando a cláusula 05.01, que condiciona a posse à adimplência, razão pela qual afastou a cobrança da taxa de fruição e vedou o desconto de despesas condominiais, permanecendo tais encargos sob a responsabilidade da construtora até a efetiva imissão do comprador na posse.

Verifica-se que o entendimento do acórdão recorrido está em consonância com o desta Corte, no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais e taxa de fruição pertence à vendedora/construtora até a posse ou entrega do imóvel ao adquirente, entendida como a efetiva disponibilização do imóvel.

Incide, na espécie, portanto, a aplicação da Súmula 83/STJ.

Nessa linha de inteligência:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR CULPA DO COMPRADOR. CONTRATO FIRMADO APÓS A LEI N. 13.786/2018. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.
2. É possível a revisão de cláusula penal, ainda que se trate de contrato firmado após a Lei n. 13.786/2018, que acrescentou o art. 32-A à Lei n. 6.766/1979, quando sua aplicação for manifestamente excessiva diante da natureza e finalidade do contrato, além de ser inviável a cobrança de taxa de fruição no caso de lote não edificado, em razão da não utilização do bem.
3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. A incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.
5. A falta de expressa indicação e de demonstração de ofensa a artigos de lei violados ou de eventual divergência jurisprudencial sobre a matéria inviabiliza o conhecimento do recurso especial, aplicando-se o disposto na Súmula n. 284 do STF.
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp n. 2.100.901/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLENTO DAS VENDEDORAS. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DAS CONSTRUTORAS. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA N. 83/STJ. IPTU. REPASSE À COMPRADORA. AUSÊNCIA DE ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
 - 1.1. No caso, para descaracterizar o inadimplemento contratual das recorrentes, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.
2. Conforme o entendimento desta Corte Superior, aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o "devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos" (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que foi observado pela Corte local.
 - 2.1. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
3. "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 - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.
4. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi seguido pela Corte de apelação.
Caso de incidência da Súmula n. 83/STJ.

5. Para a jurisprudência do STJ, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse" (AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

6. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.368.351/RO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 28/11/2023.)

Ademais, a modificação do entendimento lançado no acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, assim como a interpretação de cláusulas contratuais diversas, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

No que tange à alegação de afronta aos arts. 32-A da Lei 6.766/1979 e 67-A da Lei 4.591/1964, verifica-se que a matéria constante dos dispositivos indicados como violados não foi objeto de apreciação específica pelas instâncias ordinárias, apesar da oposição de embargos de declaração. Tal circunstância revela a ausência do indispensável prequestionamento, nos termos da Súmula 211 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. 1. Ação de indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de descumprimento contratual. 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração. 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15. 4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 6. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido. (AgInt no AREsp 1931656/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2021, DJe 16/12/2021, sem grifo no original)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.013, § 1º, DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ART. 331, § 2º, DO CPC/2015. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REVISÃO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIREITO LOCAL. SÚMULA 280/STF AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015.

Precedentes. 2. Não há contradição em afastar a alegada violação do art. 1.022 do CPC e, ao mesmo tempo, não conhecer do mérito da demanda por ausência de prequestionamento, desde que o acórdão recorrido esteja adequadamente fundamentado. 3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o seu conhecimento, a teor da Súmula 211/STJ. 4. A ausência de impugnação a fundamento que, por si só, respalda o resultado do julgamento proferido pela Corte de origem impede a admissão do recurso especial. Incide ao caso a Súmula 283/STF. 5. O acolhimento da pretensão recursal a fim de afastar as conclusões do aresto estadual demandaria incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas 5 e 7 do STJ. 6. Inviável a análise da pretensão recursal que demande a interpretação de legislação local, ante à incidência da Súmula 280/STF, aplicável por analogia, ao recurso especial. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1935052/CE, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/11/2021, DJe 18/11/2021, sem grifo no original)

Por último, o mesmo óbice imposto à admissão do recurso especial pela alínea “a” do permissivo constitucional obsta a análise recursal pela alínea “c”, ficando o dissídio jurisprudencial prejudicado.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.013.544 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0214527-7

Número de Origem:

50009673220198240007 50048219720208240007

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

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

ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299

WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269

RECORRIDO : MARELI DOS SANTOS

ADVOGADOS : ANGIOMAR FERNANDES - SC044839

CARINA BONASSA - SC042347

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

Brasília, 09 de março de 2026