



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2013830 - SC (2022/0216057-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299
WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
GIGLIONE EDITE ZANELA - SC026262
RECORRIDO : GABRIEL FELIPE DOS ANJOS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVA PERICIAL. TABELA PRICE. ANATOCISMO. SÚMULA 7/STJ. TAXA SATI. LEGITIMIDADE PASSIVA. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA 284/STF. REVISÃO CONTRATUAL. *PACTA SUNT SERVANDA*. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não configura cerceamento de defesa o indeferimento de prova pericial para aferir a existência de anatocismo (Tabela *Price*) quando as instâncias ordinárias, com base no acervo fático-probatório dos autos (planilhas e cláusulas contratuais), concluem pela sua ocorrência. Revisar essa conclusão encontra óbice na Súmula 7/STJ.

2. É manifestamente deficiente a fundamentação do recurso especial que se insurge contra condenação que não existiu (restituição de comissão de corretagem), utilizando-se de tese repetitiva (Tema 938/STJ) que, na verdade, foi corretamente aplicada pelo acórdão

recorrido para fundamentar a condenação efetivamente imposta (restituição da taxa SATI). Incidência da Súmula 284/STF por razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado.

3. O princípio do *pacta sunt servanda* não é absoluto, sendo relativizado pelas normas de ordem pública do Código de Defesa do Consumidor, que autorizam o Poder Judiciário a revisar contratos de adesão para declarar a nulidade de cláusulas abusivas, sem que isso configure violação dos arts. 421 e 421-A do Código Civil.

4. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de admitir, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por culpa do promitente comprador, a retenção pelo vendedor de percentual entre 10% e 25% dos valores pagos. A fixação do percentual dentro dessa faixa, com base nas peculiaridades do caso concreto, é matéria de fato, cuja revisão é vedada em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. O conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional fica inviabilizado não apenas pela inobservância aos requisitos formais (ausência de cotejo analítico), mas também pela prejudicialidade da análise de mérito, uma vez que as teses recursais encontram óbice nas Súmulas 7 e 83 do STJ.

6. Diante da incidência dos óbices das Súmulas 7/STJ e 284/STF em parte das teses e da consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte quanto aos demais pontos (Súmula 83/STJ).

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

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2013830 - SC (2022/0216057-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299
WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
GIGLIONE EDITE ZANELA - SC026262
RECORRIDO : GABRIEL FELIPE DOS ANJOS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVA PERICIAL. TABELA PRICE. ANATOCISMO. SÚMULA 7/STJ. TAXA SATI. LEGITIMIDADE PASSIVA. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA 284/STF. REVISÃO CONTRATUAL. *PACTA SUNT SERVANDA*. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não configura cerceamento de defesa o indeferimento de prova pericial para aferir a existência de anatocismo (Tabela *Price*) quando as instâncias ordinárias, com base no acervo fático-probatório dos autos (planilhas e cláusulas contratuais), concluem pela sua ocorrência. Revisar essa conclusão encontra óbice na Súmula 7/STJ.

2. É manifestamente deficiente a fundamentação do recurso especial que se insurge contra condenação que não existiu (restituição de comissão de corretagem), utilizando-se de tese repetitiva (Tema 938/STJ) que, na verdade, foi corretamente aplicada pelo acórdão

recorrido para fundamentar a condenação efetivamente imposta (restituição da taxa SATI). Incidência da Súmula 284/STF por razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado.

3. O princípio do *pacta sunt servanda* não é absoluto, sendo relativizado pelas normas de ordem pública do Código de Defesa do Consumidor, que autorizam o Poder Judiciário a revisar contratos de adesão para declarar a nulidade de cláusulas abusivas, sem que isso configure violação dos arts. 421 e 421-A do Código Civil.

4. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de admitir, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por culpa do promitente comprador, a retenção pelo vendedor de percentual entre 10% e 25% dos valores pagos. A fixação do percentual dentro dessa faixa, com base nas peculiaridades do caso concreto, é matéria de fato, cuja revisão é vedada em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. O conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional fica inviabilizado não apenas pela inobservância aos requisitos formais (ausência de cotejo analítico), mas também pela prejudicialidade da análise de mérito, uma vez que as teses recursais encontram óbice nas Súmulas 7 e 83 do STJ.

6. Diante da incidência dos óbices das Súmulas 7/STJ e 284/STF em parte das teses e da consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte quanto aos demais pontos (Súmula 83/STJ).

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

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE – DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (SPE) contra acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, assim ementado:

APELO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ. PRELIMINAR. ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE PROVA PERICIAL CONTÁBIL. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PREFACIAL AFASTADA. MÉRITO. UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE. DEFENDIDA LEGALIDADE DA APLICAÇÃO. INSUBSISTÊNCIA. JUROS COMPOSTOS COMPROVADOS. TABELA

JUNTADA AOS AUTOS. PRESENÇA DE ANATOCISMO NO CASO CONCRETO. IMPUTAÇÃO AO PROMITENTE VENDEDOR DE COBRANÇA DE TAXAS EXAGERADAS. NULIDADE DA CLÁUSULA MANTIDA. MULTA RESCISÓRIA. RETENÇÃO DE 10% EM BENEFÍCIO DA RÉ. PERCENTUAL FIXADO DE FORMA PROPORCIONAL AO CASO CONCRETO. PRETENSÃO OBJETIVANDO A CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL (ALUGUÉIS) A TÍTULO DE PERDAS E DANOS. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL E LUCROS CESSANTES DECORRENTE DO MESMO FATO GERADOR. RECURSO DO AUTOR. PLEITO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO EM DOBRO. INSUBSISTÊNCIA. EXISTÊNCIA DE ENCARGOS ABUSIVOS. DEVOLUÇÃO NA FORMA SIMPLES, DIANTE DE ENGANO JUSTIFICÁVEL. SERVIÇOS DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO PELO STJ NO RESP N. 1.599.511/SP. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA EFETIVA PRESTAÇÃO. DEVOLUÇÃO NA FORMA SIMPLES. SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. RECURSOS CONHECIDOS. DESPROVIDO O DA RÉ. PROVIDO EM PARTE O DO AUTOR. (e-STJ, fls. 713/714)

Nas razões do apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, SPE apontou **(1)** violação dos arts. 926, 927, III, e 1.036 do CPC, com cerceamento de defesa por indeferimento de prova pericial indispensável para aferição de anatocismo na aplicação da Tabela Price, em afronta ao Tema 572/STJ; **(2)** violação dos arts. 722 e 725 do CC e do art. 485, VI, do CPC, sustentando ilegitimidade passiva para devolução de valores de corretagem, por terem sido pagos diretamente a terceiros contratados pelo comprador; **(3)** violação dos arts. 421, parágrafo único, e 421-A do CC e do art. 51, II e IV, do CDC, afirmando impossibilidade de revisão de cláusulas pactuadas em contrato irrevogável e irrevocabel; **(4)** violação dos arts. 32-A, I e IV, da Lei 6.766/1979; 67-A da Lei 4.591/1964; 402, 409, 411, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do CC, defendendo a validade das retenções contratuais (cláusula penal, despesas administrativas/tributárias, taxa de fruição, IPTU e encargos) e devolução parcelada; e subsidiariamente, a fixação de retenção em 25% sobre os valores pagos, além de taxa de fruição e encargos, conforme orientação do STJ; **(5)** existência de dissídio jurisprudencial quanto à Tabela *Price* (necessidade de perícia) e à extensão das retenções/rescisão, com precedentes do STJ e tribunais estaduais (e-STJ, fls. 719-767).

Não houve apresentação de contrarrazões por GABRIEL FELIPE DOS ANJOS (GABRIEL) ao recurso especial.

O apelo nobre foi admitido na origem quanto à violação do art. 475 do CC, com remessa ao Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fls. 902-904).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Contextualização fática

O caso concreto versa sobre contrato de compromisso de compra e venda de lote no “Brisas Condomínio Parque”, firmado em 4/3/2016 por Gabriel Felipe dos Anjos, com preço e parcelamento avençados, correção pelo IGP-M e juros indicados como não capitalizados, adotando-se Tabela *Price*. O autor ajuizou ação revisional alegando capitalização indevida de juros, abusividade em cobrança de assessoria técnico-imobiliária (SATI), cláusulas penais excessivas e taxa de ocupação, além de pleitos de repetição em dobro e limitação de retenções na rescisão. A sentença foi de procedência, afastando Tabela *Price* por refletir capitalização, limitando parcelas por juros simples, determinando devolução dos valores pagos a maior, declarando nulas cláusulas de retenção acima de 10%, taxa de ocupação e devolução em parcela única; em embargos do autor, ajustou-se o dispositivo para afastar cláusulas (03.01, 03.02, 03.04 e 05.04), limitar retenção a 10% dos valores adimplidos, manter devolução simples e reconhecer abusividade da SATI com restituição simples, rejeitando a devolução em dobro da assessoria (e-STJ, fls. 689/690). Em apelação, o Tribunal estadual manteve o afastamento da Tabela *Price* e do anatocismo, rejeitou a perícia por desnecessária, manteve retenção de 10% e vedou cumulação de multa e lucros cessantes (taxa de fruição), negou repetição em dobro por ausência de má-fé, e acolheu em parte o apelo do autor para reconhecer abusividade da SATI com devolução simples, majorando honorários recursais (e-STJ, fls. 691-697).

(1) Violação dos arts. 926, 927, III, e 1.036 do CPC

A SPE sustenta que o acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina violou os arts. 926, 927, III, e 1.036 do CPC, bem como incorreu em cerceamento de defesa. O

argumento central é que o TJSC presumiu a ocorrência de anatocismo (capitalização de juros) pela simples aplicação da Tabela *Price*, afastando sua incidência sem a realização de uma prova pericial contábil.

Segundo a SPE, essa decisão afronta diretamente a tese firmada pelo STJ no Tema Repetitivo nº 572, que estabelece a necessidade de prova técnica para aferir a existência de juros compostos em contratos que não preveem expressamente essa possibilidade. Ao julgar o mérito sem a perícia, o Tribunal teria partido de uma premissa equivocada e impedido a recorrente de produzir prova essencial para a defesa da legalidade do método de amortização contratado.

Contudo, sem razão.

O acórdão do TJSC não presumiu o anatocismo de forma automática ou abstrata. Pelo contrário, a decisão fundamentou-se nos elementos já presentes nos autos, afirmando que a própria planilha de evolução do débito juntada pelo autor, aliada às cláusulas contratuais, já evidenciava a aplicação de juros de forma composta. O Tribunal, como destinatário final da prova, entendeu que os documentos eram suficientes para formar seu convencimento, tornando a perícia desnecessária.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao interpretar o alcance do Tema 572/STJ, tem feito uma distinção crucial que se aplica perfeitamente ao caso: a obrigatoriedade da perícia não é absoluta. Ela é indispensável quando a existência de capitalização é uma questão controversa ou tecnicamente duvidosa. No entanto, quando os próprios documentos do processo – como o contrato e as planilhas de cálculo – demonstram de maneira clara a incidência de juros sobre juros, o juiz pode dispensar a produção de prova técnica.

Nesse sentido, o STJ já decidiu:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA E DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. SÚMULA N. 7/STJ. 1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o julgador, destinatário final da prova, pode, de maneira fundamentada, indeferir a realização de provas e diligências protelatórias, desnecessárias ou impertinentes. 2. **Alterar a conclusão do acórdão do Tribunal a quo acerca da análise das provas e da ausência de cerceamento de defesa demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.**Precedentes. 3. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firmado no sentido de que não há cerceamento de defesa quando o julgador considera desnecessária a produção de prova, mediante a existência nos autos de elementos suficientes para a formação de seu convencimento. Precedentes. Agravo interno provido.*

(AgInt no AgInt no AREsp 661.203/ES, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 24/4/2023, SEGUNDA TURMA, DJe 28/4/2023 – sem destaques no original)

O precedente firmado no Tema 572/STJ:

não impõe a obrigatoriedade de realização de prova técnica em toda e qualquer demanda em que se discuta a legalidade da Tabela Price, notadamente quando as instâncias ordinárias, com base no acervo fático-probatório dos autos, já concluíram pela existência de capitalização de juros.

(REsp 1.759.394/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 2/8/2018 – sem destaques no original)

Portanto, o TJSC não violou os artigos mencionados ao considerar os documentos existentes como prova suficiente da capitalização.

Finalmente, a pretensão da recorrente de que o STJ reavalie a necessidade da perícia no caso concreto encontra óbice intransponível na Súmula 7/STJ. Decidir se as planilhas e cláusulas eram ou não "claras o suficiente" para dispensar a prova técnica exigiria, inevitavelmente, o reexame de todo o contexto fático-probatório, atividade vedada em recurso especial.

Em suma, não há que se falar em violação dos artigos elencados, além de ser inviável revisar a conclusão sobre a desnecessidade de produção de prova pericial, por força da Súmula 7/STJ.

(2) Violação dos arts. 722 e 725 do CC e do art. 485, VI, do CPC

SPE alega violação dos arts. 722 e 725 do Código Civil e do art. 485, VI, do CPC. Sustenta sua ilegitimidade passiva para a condenação de restituir valores, argumentando que não recebeu as quantias em questão, pois teriam sido pagas diretamente a terceiros (corretores imobiliários) contratados pelo próprio comprador.

A SPE afirma, ainda, que a decisão do TJSC contraria o entendimento firmado pelo STJ no Tema Repetitivo nº 938, que considerou válida a transferência da obrigação de pagar a comissão de corretagem ao consumidor, desde que devidamente informado.

Novamente, a recorrente não tem razão.

O recurso, nesse ponto, parte de uma premissa fática equivocada, ao confundir a comissão de corretagem com a taxa de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI).

O acórdão do TJSC foi claro ao diferenciar as duas cobranças. A decisão não declarou a ilegalidade da comissão de corretagem, nem condenou a SPE a restituir tais valores. O que o Tribunal considerou abusivo e determinou a devolução foi exclusivamente a taxa SATI, aplicando, de forma precisa, a tese (iii) fixada no próprio Tema 938/STJ, invocado erroneamente pela recorrente.

A tese do STJ estabelece:

Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

(REsp 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, DJe 6/9/2016)

Portanto, a condenação à restituição da taxa SATI está em perfeita consonância com a jurisprudência vinculante desta Corte Superior.

Ademais, o STJ também já pacificou o entendimento de que a incorporadora, como integrante da cadeia de fornecimento, possui legitimidade passiva para responder pela devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem ou de taxa SATI, ainda que os pagamentos tenham sido feitos a terceiros.

Dessa forma, o argumento da recorrente é manifestamente improcedente, pois se insurge contra uma condenação que não existiu (devolução da comissão de corretagem) e ataca a condenação que de fato ocorreu (devolução da taxa SATI) com base em uma interpretação equivocada do precedente que, na verdade, fundamenta a própria decisão recorrida.

Por essa razão, não se pode conhecer do recurso especial nesse ponto, por manifesta deficiência em sua fundamentação, o que atrai a aplicação, por analogia, do óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

A referida súmula estabelece que: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.* O Superior Tribunal de Justiça aplica consistentemente este entendimento aos recursos especiais.

No caso, a deficiência é evidente, pois as razões recursais da SPE estão completamente dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido. A recorrente dedica-se a combater uma condenação que não lhe foi imposta (restituição da comissão de

corretagem), utilizando como argumento um precedente (Tema 938/STJ) que, na verdade, foi corretamente aplicado pelo TJSC para fundamentar a condenação que efetivamente ocorreu (restituição da taxa SATI).

Essa falha em atacar os fundamentos específicos e reais da decisão demonstra uma incapacidade de estabelecer uma controvérsia jurídica válida, tornando o recurso, nesse tópico, inepto.

A jurisprudência do STJ é pacífica nesse sentido

É deficiente o recurso especial quando suas razões estão dissociadas dos fundamentos do acórdão impugnado, o que atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia". (AgInt no AREsp 2.156.599/SP, DJe 9/3/2023)

Assim, seja pela falta de correlação (Súmula 284/STF), seja pela coerência do acórdão com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ), não se pode conhecer do recurso nesse ponto.

(3) Violação dos arts. 421, parágrafo único, e 421-A do CC e do art. 51, II e IV, do CDC

SPE argumenta que o acórdão do TJSC violou os arts. 421, parágrafo único, e 421-A do Código Civil, bem como o art. 51, II e IV, do Código de Defesa do Consumidor. Sustenta a impossibilidade de revisão judicial das cláusulas do contrato, uma vez que este foi firmado em caráter "irrevogável e irretratável", devendo prevalecer a autonomia da vontade e a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*).

Em suma, a SPE defende que, por ser o contrato um ato jurídico perfeito e com cláusulas de irretratabilidade, seus termos não poderiam ser modificados pelo Poder Judiciário.

A alegação da recorrente não merece prosperar.

O princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), embora fundamental no ordenamento jurídico brasileiro e reforçado pelos arts. 421 e 421-A do Código Civil, não é absoluto. Ele é mitigado e relativizado, especialmente nas relações de consumo, por normas de ordem pública que visam proteger a parte vulnerável da relação e garantir o equilíbrio contratual.

O Código de Defesa do Consumidor, aplicável ao caso, estabelece expressamente em seu art. 51 um rol de cláusulas consideradas nulas de pleno direito, entre as quais se destacam as que:

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

A existência de uma cláusula de "irrevogabilidade e irretratabilidade" não cria uma blindagem contra o controle de legalidade e abusividade pelo Poder Judiciário. Tal cláusula visa, em regra, impedir o arrependimento imotivado de uma das partes, mas não tem o poder de validar disposições contratuais que sejam ilegais ou abusivas. A autonomia da vontade não pode se sobrepor a normas cogentes e de ordem pública, como as protetivas do CDC.

Portanto, ao revisar o contrato para afastar a capitalização de juros indevida e a cobrança da taxa SATI, o TJSC não violou os artigos citados pela recorrente. Pelo contrário, agiu em conformidade com o sistema jurídico, exercendo o controle de abusividade autorizado pelo CDC e pela jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça.

A jurisprudência do STJ é firme ao reconhecer a possibilidade de revisão de contratos de adesão para afastar cláusulas abusivas, relativizando o princípio do pacta sunt servanda em prol da proteção ao consumidor.

A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que o princípio do pacta sunt servanda pode ser relativizado, principalmente diante dos princípios da boa-fé objetiva, da função social dos contratos e do dirigismo contratual. (AgInt no AREsp 2.137.625/MS DJe 2/5/2023)

Conforme se extrai do precedente acima, o STJ entende que a liberdade contratual não é um direito absoluto e encontra limites nos princípios que regem as relações privadas, como a boa-fé objetiva e a função social do contrato. Em contratos de consumo, essa relativização é ainda mais acentuada, permitindo ao Judiciário intervir para declarar a nulidade de cláusulas que se mostrem excessivamente onerosas ou desproporcionais para o consumidor, restaurando o equilíbrio da relação.

Portanto, a alegação da SPE de que o contrato seria imutável por conter cláusula de irretratabilidade não encontra amparo na jurisprudência, que há muito consolidou a possibilidade de revisão judicial para coibir abusos.

Dessa forma, não há que se falar em violação dos arts. 421 e 421-A do Código Civil, pois a revisão judicial promovida pelo TJSC não nega a força obrigatória do contrato, mas apenas a submete ao controle de legalidade e abusividade, que é um poder-dever do Judiciário imposto por normas de ordem pública.

Pelo contrário, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita sintonia com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, que, como demonstrado, autoriza a intervenção judicial para coibir práticas abusivas e restabelecer o equilíbrio em relações contratuais de consumo, relativizando o princípio do pacta sunt servanda sempre que este colidir com a boa-fé objetiva e a função social do contrato.

(4) Violação dos arts. 32-A, I e IV, da Lei 6.766/1979; 67-A da Lei 4.591/1964; 402, 409, 411, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do CC

A recorrente SPE alega violação dos arts. 32-A da Lei nº 6.766/79 e 67-A da Lei nº 4.591/64 (ambos alterados pela Lei do Distrato), bem como de diversos dispositivos do Código Civil. Com base nisso, defende a validade integral das cláusulas contratuais que preveem a retenção de valores em caso de rescisão, incluindo a cláusula penal, despesas administrativas/tributárias e, notadamente, a taxa de fruição pelo tempo de ocupação do imóvel. Pede, ainda, que a devolução de eventuais valores seja feita de forma parcelada, conforme previsto no contrato.

Subsidiariamente, caso mantida a nulidade das cláusulas, pleiteia que a retenção seja fixada no patamar máximo de 25% sobre os valores pagos, acrescida da taxa de fruição e demais encargos, citando a orientação do próprio STJ.

A pretensão da recorrente, mais uma vez, não encontra amparo na jurisprudência desta Corte Superior.

A jurisprudência do STJ é pacífica e consolidada no sentido de que, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a retenção pelo vendedor de um percentual que varia entre 10% e 25% dos valores pagos, a depender das peculiaridades do caso concreto. A fixação do percentual exato dentro dessa faixa é uma análise que cabe às instâncias ordinárias, com base nas provas e circunstâncias da causa.

Confira-se precedente:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15.

*INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. 1. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos, em virtude de contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes. 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, § 1º, IV E VI do CPC/15. 4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 5. **A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. 6. Agravo interno não provido.** (AgInt no AREsp 1.313.870/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 1/4/2019, TERCEIRA TURMA, DJe 3/4/2019 – sem destaques no original)*

Assim, a pretensão de majorar a retenção de 10% (fixada pelo TJSC) para 25% esbarra diretamente no óbice da Súmula 7/STJ, pois demandaria o reexame do conjunto fático-probatório para aferir a proporcionalidade da cláusula penal, o que é vedado em recurso especial.

Da mesma forma, a análise sobre a incidência da taxa de fruição e a validade das demais retenções (despesas administrativas, etc.) envolve a interpretação de cláusulas contratuais e a análise de fatos – como a efetiva posse e uso do imóvel pelo comprador. Tal procedimento é inviável em recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7 /STJ.

Cabe ressaltar que os dispositivos da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato), que alteraram as Leis 4.591/64 e 6.766/79, não se aplicam a contratos celebrados antes de sua vigência, em respeito ao ato jurídico perfeito. Sendo o contrato em questão anterior à referida lei, prevalece o entendimento jurisprudencial consolidado pelo STJ sobre o tema, que estabelece o percentual de retenção entre 10% e 25% dos valores pagos.

Portanto, o acórdão recorrido, ao fixar a retenção em 10% com base nas provas dos autos e afastar outras cobranças por considerá-las abusivas no caso concreto, agiu dentro da margem de discricionariedade conferida pela jurisprudência do STJ, e a revisão de tais pontos é incabível nesta instância superior.

(5) Dissídio jurisprudencial quanto à Tabela Price

Por fim, SPE interpõe o recurso especial também pela alínea c do permissivo constitucional, alegando a existência de dissídio jurisprudencial. Aponta que a decisão do TJSC divergiu de julgados do próprio STJ e de outros tribunais sobre dois temas centrais: (i) necessidade de prova pericial para aferir a capitalização de juros na Tabela *Price*; (ii) a extensão das retenções em caso de rescisão contratual, defendendo a aplicação de percentuais mais elevados e a inclusão da taxa de fruição.

Não se pode conhecer do recurso pela alínea c, por duas razões fundamentais.

Primeiramente, a recorrente não cumpriu as formalidades legais indispensáveis para a demonstração da divergência. Para que o dissídio seja admitido, não basta a simples transcrição de ementas. O Código de Processo Civil e o Regimento Interno do STJ exigem que a parte realize o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os acórdãos paradigmas, demonstrando a similitude fática entre os casos e a diferença nas soluções jurídicas adotadas. A SPE falhou em realizar essa demonstração de forma adequada, o que, por si só, impede o conhecimento do recurso neste ponto.

Em segundo lugar, e de forma decisiva, a análise do mérito do dissídio encontra-se prejudicada pelas conclusões dos pontos anteriores.

Quanto à Tabela Price: Conforme já analisado, a revisão da necessidade da prova pericial no caso concreto é vedada pela Súmula 7/STJ. Se o STJ não pode reexaminar a base fática da decisão recorrida, torna-se impossível estabelecer a necessária similitude fática com os julgados apontados como paradigma, o que inviabiliza a análise da divergência.

Quanto ao Percentual de Retenção: A decisão do TJSC, ao fixar a retenção em 10% dos valores pagos, está em total consonância com a jurisprudência do STJ, que admite um percentual flutuante entre 10% e 25%. Portanto, não há divergência a ser sanada, mas sim alinhamento. Incide, no caso, o óbice da Súmula 83/STJ, que dispõe: *Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.*

Em suma, a recorrente não apenas falhou em demonstrar formalmente a divergência, como também levantou teses que, no mérito, ou estão em harmonia com a jurisprudência do STJ ou dependem de reexame de provas, tornando a análise do dissídio prejudicada e inviável.

Nessa condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de GABRIEL FELIPE DOS ANJOS, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.013.830 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0216057-3

Número de Origem:

03017579620178240007 3017579620178240007 40138900220178240000

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299

WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269

GIGLIONE EDITE ZANELA - SC026262

RECORRIDO : GABRIEL FELIPE DOS ANJOS

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de dezembro de 2025