



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2184340 - MS (2022/0244735-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : HEDGE BPF INVESTIMENTOS E COMERCIO LTDA
OUTRO NOME : HEDGE DGS INVESTIMENTOS E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO FLORES SORGATTO - MS016258
THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441
AGRAVADO : EDILTON CANDIDO DA SILVA
ADVOGADOS : FAGNER LARRIERA VARGAS - MS017485
MAURO SERGIO DE OLIVEIRA - MS021671

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TAXA DE FRUIÇÃO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO DE VALORES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem apreciou de forma suficiente as questões apontadas como omissas, não havendo negativa de prestação jurisdicional ou violação ao art. 1.022 do CPC.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição em terreno não edificado, pois a ausência de edificação impede o surgimento de obrigação fundada na vedação ao enriquecimento sem causa.

3. A retenção de 10% dos valores pagos está em consonância com o entendimento consolidado do STJ, que considera razoável a retenção entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias do caso concreto.

4. A transferência da comissão de corretagem ao comprador é válida desde que observados o dever de informação e a comprovação da intermediação por corretor, o que não ocorreu no caso concreto, conforme destacado pelo Tribunal local, com aplicação do entendimento do Tema 960 do STJ. A revisão das conclusões do Tribunal de origem demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, 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, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2184340 - MS (2022/0244735-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : HEDGE BPF INVESTIMENTOS E COMERCIO LTDA
OUTRO NOME : HEDGE DGS INVESTIMENTOS E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO FLORES SORGATTO - MS016258
THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441
AGRAVADO : EDILTON CANDIDO DA SILVA
ADVOGADOS : FAGNER LARRIERA VARGAS - MS017485
MAURO SERGIO DE OLIVEIRA - MS021671

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TAXA DE FRUIÇÃO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO DE VALORES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem apreciou de forma suficiente as questões apontadas como omissas, não havendo negativa de prestação jurisdicional ou violação ao art. 1.022 do CPC.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição em terreno não edificado, pois a ausência de edificação impede o surgimento de obrigação fundada na vedação ao enriquecimento sem causa.
3. A retenção de 10% dos valores pagos está em consonância com o entendimento consolidado do STJ, que considera razoável a retenção entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias do caso concreto.
4. A transferência da comissão de corretagem ao comprador é válida desde que observados o dever de informação e a comprovação da intermediação por corretor, o que não ocorreu no caso concreto, conforme destacado pelo Tribunal local, com aplicação do entendimento do Tema 960 do STJ. A revisão das

conclusões do Tribunal de origem demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HEDGE BPF URBANIZAÇÃO LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, assim ementado:

“EMENTA – RECURSO DE APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – EXTINÇÃO DO CONTRATO POR DESISTÊNCIA DO COMPRADOR – RETENÇÃO DE VALORES A TÍTULO DE ARRAS, COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA DE FRUIÇÃO – INDEVIDOS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. I. A despeito de atualmente ser possível a cobrança da taxa de fruição nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de lote de terreno, dada a previsão contida na referida lei, in casu, não se aplica ao contrato firmado anteriormente a vigência da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Com efeito, a irrevogação quanto à taxa de fruição não procede. II. Segundo a jurisprudência do STJ as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador. III. Ante o descumprimento da tese desenvolvida em recurso repetitivo pelo STJ, bem como por ofensa ao direito de informação previsto no CDC, o comprador não deve arcar com o pagamento da comissão de corretagem. IV. Recurso não provido.” (fls. 277)

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (fls. 298-302).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses: (i) art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois teria havido omissão no acórdão recorrido quanto à análise dos arts. 402, 403, 724, 725, 884 e 885 do Código Civil e da tese firmada no Tema 960 do Superior Tribunal de Justiça, configurando negativa de prestação jurisdicional; (ii) arts. 724 e 725 do Código Civil, em dissídio com a tese repetitiva (Tema 960), pois seria válida a transferência ao comprador da obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que observada a informação prévia e destacada do preço total, o que, segundo a recorrente, teria sido cumprido contratualmente; (iii) arts. 402 e 403 do Código Civil, pois teria sido devida indenização por perdas e danos, incluindo lucros cessantes, pela fruição do imóvel durante o período de posse do comprador, ainda que se trate de lote sem edificação; (iv) arts. 884 e 885 do Código Civil, pois a vedação ao enriquecimento sem causa teria

imposto a cobrança de taxa de fruição/indenização pelo uso, visto que o bem teria ficado à disposição exclusiva do comprador, impedindo sua exploração pela vendedora e (v) arts. 402, 403, 884 e 885 do Código Civil (tese autônoma), em dissídio jurisprudencial, pois a fixação de taxa de fruição em hipóteses de rescisão de compromisso de compra e venda de lote seria admitida para restabelecer o equilíbrio e evitar o locupletamento ilícito, independentemente da existência de edificação e cumulativamente à cláusula penal.

Não foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fl. 382).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor afirma ter firmado, em 15/3/2015, compromisso de compra e venda de lote no Loteamento Morada Imperial, com pagamentos em parcelas, e, ao pretender o distrato em 2019, teria sido informado pela ré de que não rescindiria o contrato, sob pena de perda dos valores e outras consequências. Sustenta abusividade de cláusulas contratuais (8ª, 12ª e 17ª), inclusive previsão de “taxa de fruição”, prática de venda casada, transferência indevida de despesas ao consumidor e violação ao dever de informação, requerendo a rescisão contratual com restituição dos valores pagos (integralmente ou com retenção limitada), nulidade das cláusulas abusivas, inversão do ônus da prova e tutela de urgência.

A sentença julga parcialmente procedente a demanda para declarar a rescisão do contrato, revisar os parágrafos sexto, sétimo e oitavo da cláusula oitava e condenar a ré a restituir, em parcela única, 90% dos valores pagos, corrigidos pelo IGP-M/FGV desde os desembolsos e com juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado (Tema 1002 do Superior Tribunal de Justiça), admitindo compensação com IPTU e taxas de lixo até a rescisão extrajudicial; fixa sucumbência proporcional (30% autor, 70% ré) e honorários em 10% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 233-234).

No acórdão da apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul nega provimento ao recurso da ré e mantém a sentença: afasta a retenção das arras por serem confirmatórias; considera indevida a cobrança de comissão de corretagem por inobservância do dever de informação e ausência de prova de intermediação (art. 373, II, CPC); rejeita a “taxa de fruição” pela irretroatividade da Lei 13.786/2018 e por entender que a cláusula penal contratual (até 25%) já indenizaria a vendedora, inexistindo enriquecimento ilícito; majora os honorários para 13% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 277-283).

Todos os fundamentos utilizados na decisão de inadmissão foram impugnados, razão pela qual conheço do agravo e passo ao exame do recurso especial.

1. A recorrente sustenta, em preliminar, violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, por omissão do acórdão recorrido quanto à aplicação dos arts. 402, 403, 724, 725, 884 e 885 do Código Civil, bem como da tese firmada no Tema 960 do Superior Tribunal de Justiça (fls. 311-313).

No julgamento da apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul apreciou de forma específica e suficiente as matérias tidas como omissas. Quanto a comissão de corretagem, aplicou a orientação do Superior Tribunal de Justiça sobre a validade da transferência do encargo, condicionada ao cumprimento do dever de informação, e concluiu pelo descumprimento desse dever no caso concreto, com detalhamento dos vícios informacionais e da ausência de prova da intermediação por corretor, à luz do Código de Defesa do Consumidor e do art. 373, II, do Código de Processo Civil (fls. 280-281). No tocante à taxa de fruição, reconheceu a superveniência da Lei 13.786/2018, mas afastou sua aplicação por irretroatividade (art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal c/c art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), assentando que a cláusula penal de retenção até 25% já indeniza a vendedora, o que torna incabível a cobrança autônoma da fruição em contrato anterior à lei (fls. 281-282). No que se refere às arras, distinguiu arras confirmatórias de penitenciais e proibiu a retenção das confirmatórias, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (fls. 279-280).

Nos embargos de declaração, o Tribunal reapreciou a alegação de omissão e a rejeitou, esclarecendo a inexistência de vício e impropriedade da via para rediscutir o mérito (fls. 299-300); que o acórdão embargado efetivamente tratou das questões de corretagem (dever de informação, prova da corretagem) e taxa de fruição (irretroatividade da Lei 13.786/2018), com fundamentação suficiente, não sendo obrigatória a menção expressa a cada dispositivo legal indicado pelas partes (fls. 300-301); reforçou os fundamentos já expostos e citou precedente do próprio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul sobre o conceito de prequestionamento e a vedação à rediscussão via aclaratórios (fl. 301).

Sob essa perspectiva, não se constata negativa de prestação jurisdicional.

As questões indicadas como omissas foram apreciadas de modo explícito e suficiente no acórdão da apelação (fls. 279-282) e reafirmadas nos embargos de declaração (fls. 299-301).

A ausência de transcrição literal dos arts. 402, 403, 724, 725, 884 e 885 do Código Civil não configura omissão, pois o órgão julgador expôs as razões de seu convencimento e enfrentou os pontos controvertidos.

Assim, não se verifica violação aos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil.

2. Violação aos arts. 724 e 725 do Código Civil (comissão de corretagem; Tema 960 do Superior Tribunal de Justiça).

A parte recorrente sustenta a validade da cláusula que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado o preço total do imóvel, com destaque do valor correspondente à corretagem, requisito que, segundo afirma, foi devidamente observado no contrato, em conformidade com o entendimento firmado no Tema 960 do STJ. Sobre esse ponto, assim dispôs a sentença (e-STJ, fls. 212/218):

"Outrossim, não há que se falar, ainda, em cobrança de honorários de corretor de imóveis correspondente a 7% (sete por cento) do valor do contrato, primeiramente porque não há nenhum indício de atuação de profissional em favor do autor na comercialização do imóvel, isto é, atuação ativa a fim de aproximar vendedora e comprador, sem prévia vinculação entre as partes.

Ademais, não se pode ignorar a prática usual de empreendimentos análogos ao da ré, que, em sistema de parceria, arregimentam corretores profissionais e estabelecem a venda dos lotes exclusivamente por intermédio daqueles. Nesse caso, aliás, o suposto pagamento - sem informação certa do valor - foi perpetrado pela ré, a denotar a existência de prévio o profissional e a vendedora, e não com a compradora.

E não são desconhecidos deste Juízo os precedentes do STJ a validar a cobrança da comissão de corretagem, desde que haja destaque nesse sentido no contrato, conforme prescreve inclusive o Tema 960.

Todavia, observa-se dos julgados invocados que a possibilidade de cobrança está ligada não apenas ao destaque no contrato, mas também à própria existência dessa intermediação, o que não ocorreu no caso em comento.

Destarte, "Não havendo comprovação da intervenção de terceiro corretor na negociação do imóvel ou sequer discriminação do valor devido a título de intermediação, descabe a parte pretender receber qualquer quantia por tais serviços, ainda que expressamente previsto no contrato" (TJMS. Apelação cível nº 0802203- 93.2017.8.12.0001, Campo Grande, 5ª Câmara Cível, rel. Des. Vladimir Abreu da Silva, julgado em 15.05.2018)."

O acórdão aplicou o Tema 960 e assentou a validade da transferência da corretagem ao comprador condicionada ao dever de informação. No caso, reputou a cláusula "vaga e imprecisa" e registrou ausência de prova de intermediação por corretor, imputando o ônus probatório à vendedora (art. 373, II, CPC), razão pela qual afastou a retenção da corretagem (fls. 280-281). Leia-se trecho da fundamentação:

"A recorrente entende que se faz necessária a retenção dos valores pagos pelo recorrido a título de comissão de corretagem, conforme estipulado na cláusula segunda, cláusula oitava, parágrafo único, item g.1. e cláusula sétima.

Em relação ao pedido de restituição da taxa de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça decidiu que é válida a transferência da obrigação de pagamento da comissão de corretagem ao promitente comprador, desde que esteja expressamente consignado no contrato o valor cobrado pela unidade autônoma, havendo, ainda, necessidade de se destacar o montante destinado aos serviços de corretagem.[...]

Na hipótese em análise, constata-se que a ré/apelante não cumpriu o dever de informação, pois a cláusula em discussão é vaga e imprecisa, em desconformidade com o dever de informação estampado no CDC.

A Recorrente omitiu a forma de cobrança desta comissão (se à vista ou parcelada), ou, ainda, se implementada (diluída) em cada parcela convencionada.

Como se não bastasse, nada há nos autos que o negócio tenha sido, de fato, intermediado por corretor imobiliário. Ademais, competia à requerida carrear

prova tal situação, bem como que tenha lhe sido pago o percentual de 6% sobre o preço do imóvel, o que não se desincumbiu, a teor do artigo 373, II, do Código de Processo Civil.[...]

Assim, é indevida a retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, não merecendo reforma a sentença recorrida, neste particular."

Rever essa conclusão exigiria nova análise do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme dispõe a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. CIRURGIA ESTÉTICA. ERRO MÉDICO CONSTATADO . REEXAME DAS CONCLUSÕES ORIGINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO . REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO . HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO . 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, não há como afastar as premissas fáticas e probatórias estabelecidas pelas instâncias ordinárias, soberanas em sua análise, pois, na via estreita do recurso especial, a incursão em tais elementos esbarraria no óbice do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. 2. A pretensão recursal é de alterar as conclusões sobre os fatos e provas do processo, para alcançar resultado favorável na demanda . Isso nada mais é do que o revolvimento do que já foi soberanamente julgado pelas instâncias ordinárias. O Superior Tribunal de Justiça, pela via extraordinária do recurso especial, não é terceira instância revisora e, portanto, não pode rejulgar a prova, como quer o As alegações de ofensa à lei federal, no caso, atreladas a agravante. essa descabida pretensão, encontram óbice intransponível na Súmula 7/STJ. 3 . Agravo interno improvido." (STJ - AgInt no AREsp: 2202903 DF 2022/0279336-4, Relator.: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 03/04/2023 Publicação: DJe , 10/04/2023

"PROCESSUAL CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA . IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME FÁTICO PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO DA SÚMULA N. 7 /STJ. DECISÃO RECORRIDA EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ . [...] 2. O Tribunal de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria . Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado da Súmula n. 7 do STJ, segundo o qual "A pretensão de [...]" (STJ 13/02/2023 simples reexame de provas não enseja recurso especial".

(AgInt no AREsp: 2197581 RJ 2022/0273401-7, Data de Julgamento: , T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/02/2023 – sem destaques no original).

Portanto, nada há para reformar no acórdão quanto a esse aspecto.

3. Violação aos arts. 402 e 403 do Código Civil (perdas e danos e lucros cessantes pela fruição) e aos arts. 884 e 885 do Código Civil (vedação ao enriquecimento sem causa).

Sustenta a parte requerida que seria devida indenização por perdas e danos, incluindo lucros cessantes, pela fruição do imóvel durante o período em que o comprador teria estado na posse, independentemente de edificação e sem confundir-se com a cláusula penal. A parte recorrente defende que a vedação ao enriquecimento impõe a cobrança de taxa de fruição /indenização pelo uso, já que o bem teria permanecido à disposição exclusiva do comprador, impedindo sua exploração pela vendedora.

O Tribunal afastou a aplicação da taxa de fruição por irretroatividade da Lei 13.786/2018, registrando ainda que, para contrato de 15/3/2015, a cláusula penal de retenção (até 25% considerada razoável pelo STJ) já indeniza a vendedora, não sendo exigível fruição (fls. 281-282). Os embargos reiteraram a irretroatividade e a suficiência da indenização contratual (fls. 300-301).

Quanto à taxa de fruição, o juízo de primeiro grau assim se manifestou (e-STJ, fls. 212 /218):

"No tocante ao valor da fruição, verifiquei no contrato em comento que a taxa corresponde a "0,75% (zero vírgula setenta e cinco e por cento) do valor deste contrato, a título taxa de fruição e ocupação, pela posse direta, gozo, uso e direito de fruição e exploração do imóvel compromissado", nos termos do Parágrafo Sexto da Cláusula Terceira à fl. 31.

Sucedo que se tratou de compromisso de compra e venda de lote sem edificação e benfeitorias, característica que impede a cobrança de mencionada taxa agregada a outras penalidades contratuais, porquanto "Em se tratando de lote não edificado e inexistindo proveito econômico proporcionado pelo terreno, bem como ausentes evidências de que o apelante tenha deixado de auferir lucro em razão da privação da posse do imóvel, não há que se falar em cobrança da taxa de fruição" (TJMS. Apelação cível n. 0836855-78.2013.8.12.0001, Campo Grande, 1ª Câmara Cível, rel. Des. Marcelo Câmara Rasslan, julgado em 27.02.2018).

Portanto, a taxa de fruição é valor ilegal, que não deve ser deduzido do valor a ser restituído à autora no ato da rescisão contratual".

Por sua vez, o acórdão expressamente rejeitou a tese de enriquecimento ilícito do comprador, por entender incabível a taxa de fruição em contrato anterior à Lei 13.786/2018 e suficiente a indenização pela cláusula penal (fl. 282: “Nesse caso, não há falar em enriquecimento ilícito por parte da apelada”), confirmando a sentença. Os embargos mantiveram esse entendimento (fls. 300-301).

A orientação desta Corte Superior é firme no sentido de que “*é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa*” (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Terceira Turma, j. 5/6/2023, DJe indevida taxa de ocupação /fruição em lote não edificado (v.g., AgInt no 9/6/2023) , e reconhece a REsp 1.941.068/SP).

A propósito:

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

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO INSTRUMENTO CONTRATUAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Decisão agravada reconsiderada, uma vez que ficou demonstrado que houve a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial. 2. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (deve REsp 1.723.519/SP, GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em Rel. Ministra MARIA ISABEL 28/8/2019, DJe de . 2/10/2019) 3. Esta Corte Superior entende que é válida a "cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem", situação que não ocorreu nos autos (REsp 1.599.511/SP, Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em DJe de Rel. 24/8/2016, 6/9/2016) . 4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado. GMFCF50 A4 GMFCF50 REsp 2211027 2025/0152669-9 Documento Página 5 de 8 5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para determinar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga na hipótese dos autos." (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.681.985/GO, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de relator Ministro 11/4/2025. Raul Araújo - destaquei)

No plano normativo, incide o art. 884, *caput*, do Código Civil: “ *Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários*”.

Em outras palavras, a cobrança de taxa de fruição/ocupação em terreno não edificado carece de justa causa.

A posse, aqui, decorre de relação contratual resolvida com devolução de parcelas e retenção de 10%, de modo que não se identificam frutos ou utilidade econômica efetiva extraídos do lote que indiquem empobrecimento do alienante; ao contrário, a cumulação de retenção e de taxa mensal perfaz vantagem patrimonial sem causa, incompatível com o art. 884 do CC.

Nesse contexto, manter a taxa com base na mera disponibilidade — sem demonstração de uso frutífero e já havendo retenção sobre os valores pagos — desloca indevidamente o equilíbrio restitutório e importa enriquecimento da vendedora sem justa causa, devendo ser afastada em conformidade com a orientação do STJ e com *a ratio* do art. 884 do CC.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa" (AgInt no Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, REsp 2.060.756/SP, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023) . 2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional. Súmula 83/STJ, 3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial." (AgInt no AREsp n. 2.541.026/SP, julgado em 1/7/2024, DJe de relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, 2/8/2024)

Destaca-se que a retenção de 10% dos valores está em consonância com a jurisprudência desta Corte. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DO CPC/2015. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 20% PELA INCORPORADORA. ACÓRDÃO RECORRIDO. CONSONÂNCIA COM O STJ. SÚMULA 83/STJ. 1. Não se verifica a alegada violação ao AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. art. 1.022 do CPC/2015, que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação. na medida em 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso

concreto. No caso, a retenção foi de 20%, conforme previsão contratual expressa. 3. O entendimento do acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, circunstância que atrai a Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.860.032/MS, julgado em 25/8/2025, DJEN de relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, 28/8/2025. reformando o acórdão recorrido)

Sob essa perspectiva, constata-se que o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ.

Assim, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 13% (treze por cento) para 14% (quatorze por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.184.340 / MS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0244735-0

Número de Origem:

08162881620198120001	0816288162019812000150000	0816288162019812000150001
0816288162019812000150002	8162881620198120001	816288162019812000150000
816288162019812000150001	816288162019812000150002	

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HEDGE BPF INVESTIMENTOS E COMERCIO LTDA

OUTRO : HEDGE DGS INVESTIMENTOS E COMÉRCIO LTDA
NOME

ADVOGADOS : LEONARDO FLORES SORGATTO - MS016258

THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441

AGRAVADO : EDILTON CANDIDO DA SILVA

ADVOGADOS : FAGNER LARRIERA VARGAS - MS017485

MAURO SERGIO DE OLIVEIRA - MS021671

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

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

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

Brasília, 24 de novembro de 2025