



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2060878 - SP (2023/0094353-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : BARRETOS MAIS PRACA 106 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : LEANDRO GARCIA - SP210137
VINICIUS GONÇALVES DO CARMO - SP320749
RECORRIDO : ELIANE APARECIDA DE PAULA
ADVOGADOS : SERGIO HENRIQUE PACHECO - SP196117
ELISA CARLA BARATELI - SP272646

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DISTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO (LEI 13.786/2018). COMPATIBILIZAÇÃO COM O CDC. LIMITES A RETENÇÃO. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA QUE IMPLIQUE PERDA SUBSTANCIAL OU INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PROVA DE INTEGRAÇÃO AO PREÇO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE CADA DESEMBOLSO. JUROS DESDE O TRÂNSITO EM JULGADO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO A DEMAIS TESES. ÓBICES: SÚMULAS 7/STJ, 83/STJ E 284/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não configurada a negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal estadual enfrenta, de modo claro e suficiente, todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, inclusive a aplicação do art. 32 -A da Lei nº 6.766/1979 (Lei nº 13.786/2018), da comissão de corretagem e dos tributos.

2. Contrato celebrado sob a égide da Lei nº 13.786/2018. Compatibilização com o Código de Defesa do Consumidor (arts. 51, incisos II e IV, e 53) e com o Código Civil (arts. 412 e 413) para vedar retenções que importem, no caso concreto, valor superior ao efetivamente pago pelo adquirente. Retenção mantida em 20% sobre as

parcelas quitadas, reputada razoável e proporcional às despesas administrativas.

3. Comissão de corretagem. Desconto condicionado à prova de que a corretagem “integra o preço do lote” (art. 32-A, inciso V, da Lei nº 6.766/1979) . Ausente comprovação, e constando do contrato que a vendedora assumiu integralmente o custo da assessoria técnico-imobiliária, inviável a dedução.

4. Restituição dos valores pagos em parcela única; correção monetária desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

5. Dissídio jurisprudencial não demonstrado por ausência de cotejo analítico e especificação de similitude fática; demais teses (dedução de tributos e tarifas vinculadas ao lote, termo inicial da correção monetária e dos juros) não conhecidas por deficiência de fundamentação, incidindo a Súmula 284/STF.

6. Óbices sumulares a pretensão recursal: Súmula 7/STJ (necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório para rediscutir a abusividade e a integração da corretagem ao preço); Súmula 83/STJ (acórdão alinhado a jurisprudência desta Corte quanto a redução e limites de retenção e a restituição imediata) e Súmula 284/STF (deficiência de fundamentação).

7. Recurso especial não conhecido.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 02 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2060878 - SP (2023/0094353-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **BARRETOS MAIS PRACA 106 EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : **LEANDRO GARCIA - SP210137**
VINICIUS GONÇALVES DO CARMO - SP320749
RECORRIDO : **ELIANE APARECIDA DE PAULA**
ADVOGADOS : **SERGIO HENRIQUE PACHECO - SP196117**
ELISA CARLA BARATELI - SP272646

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DISTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO (LEI 13.786/2018). COMPATIBILIZAÇÃO COM O CDC. LIMITES A RETENÇÃO. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA QUE IMPLIQUE PERDA SUBSTANCIAL OU INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PROVA DE INTEGRAÇÃO AO PREÇO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE CADA DESEMBOLSO. JUROS DESDE O TRÂNSITO EM JULGADO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO A DEMAIS TESES. ÓBICES: SÚMULAS 7/STJ, 83/STJ E 284/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não configurada a negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal estadual enfrenta, de modo claro e suficiente, todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, inclusive a aplicação do art. 32 -A da Lei nº 6.766/1979 (Lei nº 13.786/2018), da comissão de corretagem e dos tributos.

2. Contrato celebrado sob a égide da Lei nº 13.786/2018. Compatibilização com o Código de Defesa do Consumidor (arts. 51, incisos II e IV, e 53) e com o Código Civil (arts. 412 e 413) para vedar retenções que importem, no caso concreto, valor superior ao efetivamente pago pelo adquirente. Retenção mantida em 20% sobre as

parcelas quitadas, reputada razoável e proporcional às despesas administrativas.

3. Comissão de corretagem. Desconto condicionado à prova de que a corretagem “integra o preço do lote” (art. 32-A, inciso V, da Lei nº 6.766/1979) . Ausente comprovação, e constando do contrato que a vendedora assumiu integralmente o custo da assessoria técnico-imobiliária, inviável a dedução.

4. Restituição dos valores pagos em parcela única; correção monetária desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

5. Dissídio jurisprudencial não demonstrado por ausência de cotejo analítico e especificação de similitude fática; demais teses (dedução de tributos e tarifas vinculadas ao lote, termo inicial da correção monetária e dos juros) não conhecidas por deficiência de fundamentação, incidindo a Súmula 284/STF.

6. Óbices sumulares a pretensão recursal: Súmula 7/STJ (necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório para rediscutir a abusividade e a integração da corretagem ao preço); Súmula 83/STJ (acórdão alinhado a jurisprudência desta Corte quanto a redução e limites de retenção e a restituição imediata) e Súmula 284/STF (deficiência de fundamentação).

7. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BARRETOS MAIS PRAÇA 106 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (BARRETOS MAIS PRAÇA), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador ALEXANDRE COELHO, assim ementado:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESOLUÇÃO MOTIVADA PELO ADQUIRENTE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS, COM RETENÇÃO. PROCEDÊNCIA INCONFORMISMO DA RÉ. REJEIÇÃO. Caso em que o contrato foi firmado sob a égide da Lei 13.786/2018, com observância dos requisitos formais previstos nas novas regras para a hipótese de resolução contratual imputável ao comprador Inadmissibilidade, contudo, de que a incidência do percentual previsto resulte na retenção integral dos valores pagos. Previsão de patamar máximo de retenção, sendo viável a fixação em percentual

inferior ao previsto. Legislação específica do parcelamento do solo deve ser interpretada em conjunto com as normas gerais protetivas do direito do consumidor e do Código Civil - Razoável a retenção de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas Restituição dos valores em parcela única Inteligência da Súmula 2 deste E.TJSP - Comissão de corretagem Despesa não inserida no preço previsto em contrato, tendo sido assumida exclusivamente pela vendedora Falta de provas quanto à efetiva contratação e pagamento deste serviço - Inadmissibilidade do inconformismo quanto às despesas inerentes ao imóvel relativas a tributos e taxas, diante da sentença que já reconheceu a responsabilidade dos compradores até a resolução do contrato Juros de mora deve ser computado a partir do trânsito em julgado, enquanto a correção monetária incide desde o desembolso para a real recomposição da moeda - Sentença mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (e-STJ, fl. 126)

Nas razões de seu apelo nobre, BARRETOS MAIS PRAÇA apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por omissão, com violação do art. 1.022 do CPC, sob o argumento de que o Tribunal não apreciou fundamentos essenciais sobre a aplicação do art. 32-A da Lei 6.766/1979 (Lei 13.786/2018) e sobre a comissão de corretagem e tributos; **(2)** ofensa aos arts. 927, inciso III, e 1.040 do CPC, por desrespeito aos julgamentos em recursos repetitivos e tese firmada sobre retenção e correção monetária, com pedido de prequestionamento explícito; **(3)** necessidade de aplicação do art. 32-A, incisos II, IV e V, da Lei 6.766/1979 (redação da Lei 13.786/2018), para autorizar retenção de 10% sobre o valor do contrato, o desconto integral da comissão de corretagem integrada ao preço e a dedução de tributos e tarifas vinculadas ao lote, bem como a restituição parcelada por se tratar de loteadora; **(4)** invocação da Súmula 543/STJ para admitir retenção parcial das parcelas pagas e evitar enriquecimento sem causa, além de fundamentos de boa-fé objetiva e vedação ao *venire contra factum proprium* (art. 422 do CC), bem como dos arts. 187, 188, I, e 944 do CC; **(5)** definição do termo inicial da correção monetária (desde o ajuizamento) e dos juros moratórios (desde o trânsito em julgado), conforme posição indicada, e a possibilidade de inversão do ônus da sucumbência segundo o princípio da causalidade.

Não houve apresentação de contrarrazões (e-STJ, fl. 147).

O recurso especial foi admitido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (e-STJ, fls. 148-153).

VOTO

Não conheço do recurso especial.

Contextualização fática

Cuida-se de promessa de compra e venda de lote urbano firmada em 15/9/2020, no valor de R\$ 152.352,40 (cento e cinquenta e dois mil, trezentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos), em 180 parcelas, tendo sido desembolsado pelo comprador o total de R\$ 13.065,87 (treze mil, sessenta e cinco mil reais e oitenta e sete centavos).

O Juízo de primeira instância julgou procedente o pedido de resolução contratual por iniciativa do adquirente, fixou a devolução de 80% dos valores pagos, em parcela única, com correção monetária pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, reconheceu a retenção de 20% a título de despesas administrativas e negou a dedução de comissão de corretagem por falta de comprovação.

O Tribunal estadual, em acórdão da 8ª Câmara de Direito Privado, manteve integralmente a sentença, assentou que, embora aplicável a Lei 13.786/2018 ao contrato firmado após sua vigência, a interpretação deveria ser harmônica com o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil para vedar retenções que resultassem na apropriação integral dos valores pagos (art. 53, art. 51, incisos II e IV, do CDC), reputou razoável a retenção de 20% sobre o total pago, rechaçou a restituição parcelada com base na Súmula 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo, fixou juros moratórios desde o trânsito em julgado e correção monetária desde cada desembolso, e afastou a dedução da comissão de corretagem por não integrar o preço contratado e por ausência de prova.

A recorrente trouxe ao STJ tese de negativa de prestação jurisdicional e de violação da Lei 13.786/2018 para impor multa de 10% sobre o valor do contrato, permitir o desconto da corretagem e tributos e viabilizar a restituição parcelada, além de suscitar dissídio jurisprudencial e aplicação de súmulas do STJ.

Da violação do art. 1.022, II, do Código de Processo Civil

BARRETOS MAIS PRAÇA afirma que houve negativa de prestação jurisdicional por omissão, sob o argumento de que o Tribunal estadual não apreciou fundamentos essenciais sobre a aplicação do art. 32-A da Lei 6.766/1979 (Lei 13.786/2018) e sobre a comissão de corretagem e tributos.

No entanto, não lhe assiste razão, pois a questão foi devidamente enfrentada pelo acórdão recorrido, citando o dispositivo legal acima invocado, mas ponderando que *a aplicabilidade da mencionada lei não significa sua incidência em qualquer circunstância, devendo as regras da legislação específica do parcelamento do solo serem interpretadas em conjunto com as normas protetivas do direito do consumidor e do código civil* (e-STJ, fl. 128).

Constou do acórdão (e-STJ, fls. 128/129):

Diante disso, deve ser observada a proibição de que os descontos decorrentes da resolução do contrato impliquem na retenção integral dos valores pagos pelo consumidor, conforme expressamente previsto no art. 53 do CDC. E o artigo 51 do mesmo diploma considera nulas as cláusulas contratuais que estabeleçam obrigações que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada (inciso IV) e que subtraíam a opção de reembolso da quantia paga (inciso II).

Ora, se o consumidor quitou tão somente as primeiras parcelas do preço, perfazendo o montante de R\$13.065,87, a pretensão de aplicar cláusula contratual que prevê retenção de 10% sobre todo o valor do contrato (R\$152.352,40) mais descontos de comissão de corretagem e encargos moratórios resulta em valor superior ao que foi pago, de modo que há flagrante violação aos direitos do consumidor.

Vale ainda observar que as novas regras acerca da resolução contratual não impedem que, no caso concreto, o magistrado se pronuncie sobre abusividades ou mesmo que interfira na cláusula penal previamente fixada, quando resultar em quantia manifestamente excessiva, para adequar as regras a fim de se atingir o equilíbrio na relação contratual, cabendo também observar o disposto nos artigos 412 e 413 do Código Civil¹, em interpretação harmônica das diferentes fontes legislativas.

Ademais, a nova regra do art. 32-A acima transcrita menciona expressamente a possibilidade de desconto de montante previsto como cláusula penal e despesas administrativas, desde que “limitada a um desconto de 10% do valor atualizado do contrato”. Logo, impõe-se tal percentual como limite máximo, sendo flagrantemente abusiva a sua aplicação no caso dos autos.

(...)

Sobre a comissão de corretagem e tributos, assim se pronunciou o Tribunal estadual (e-STJ, fls. 129-131):

(...)

Para o desconto da comissão de corretagem também deve-se comprovar que tal despesa integrou o preço do lote, como expressamente indicado na nova regra legal (art. 32-A, inciso V).

No caso, o contrato não menciona que a comissão de corretagem integra o preço, estabelecendo tão somente que o custo vinculado à assessoria técnico-imobiliária (comissão de corretagem) para a comercialização imóvel foi assumido integralmente pela vendedora, mas sequer há provas deste pagamento ou discriminação do seu exato valor, que não se confunde com as arras ou entrada dada como princípio do pagamento. Aliás, tais gastos se inserem nas despesas administrativas suportadas pela ré em razão do contrato, cuja reparação material deve ser mantida em 20% sobre as quantias até então pagas pelo adquirente, montante razoável para o caso concreto, e também considerando as decisões desta C. Câmara em casos similares.

(...)

*Quanto às despesas do imóvel de impostos e taxas, bem é de se ver que a sentença reconheceu a responsabilidade do comprador, admitindo a retenção de eventuais valores em aberto, de modo que sequer há interesse recursal nesse aspecto.
(...).*

Não se verifica, como se depreende dos trechos, transcritos, qualquer omissão no acórdão recorrido.

Da violação dos art. 32-A, incisos II, IV e V, da Lei nº 6.766/1979 (redação da Lei 13.786/2018)

A tese central de BARRETOS MAIS PRAÇA, ao alegar ofensa aos dispositivos acima citados, está na necessidade de observância ao percentual de retenção previsto no contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano, com dedução de corretagem e tributos, forma de devolução (parcela única ou parcelada).

Sustenta BARRETOS MAIS PRAÇA que a disciplina específica do art. 32-A da Lei 6.766/1979 (acrescido pela Lei 13.786/2018) autoriza, em caso de rescisão por culpa do adquirente, a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, do repasse da comissão de corretagem integrada ao preço, dos tributos e despesas indicados, e do parcelamento da restituição.

Como se depreende da leitura do acórdão recorrido, não se desconsiderou a existência e aplicação da Lei 13.786/2018, mas a possibilidade de sua aplicação conjunta com o Código de Defesa do Consumidor (CDC). Assim, considerou que a retenção de 10% sobre o valor total do contrato, no caso concreto, é abusiva, pois supera os valores efetivamente pagos. Quanto a comissão de corretagem, fundamentou o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que não houve comprovação de que foi integrada ao preço do lote. Extraíu os fundamentos jurídicos dos arts. 51, II e IV, e 53, ambos do CDC, que consideram nulas cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada e proíbem cláusulas que impliquem perda total das prestações pagas, além dos arts. 412 e 413 do Código Civil, que permite a redução da cláusula penal quando excessiva.

O entendimento do TJSP está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que admite o reconhecimento da abusividade de cláusulas contratuais, pela aplicação do CDC, mesmo após a modificação da Lei do Distrato pela Lei 13.786/2018.

Nesse sentido:

CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO. I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição das quantias pagas, da qual foi extraído o presente recurso especial. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal é decidir (I) se houve negativa de prestação jurisdicional; e (II) como deve ocorrer a restituição e a retenção dos valores pagos na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, submetido ao CDC e celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. **Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo um conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.**

4. **Como resultado da interpretação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, esta Corte extraiu a conclusão de que é abusiva a perda substancial dos valores pagos na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, não podendo a retenção ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor.**

5. O referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade. Precedente.

6. Portanto, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, os descontos autorizados no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 devem ser observados como regra geral. Todavia, quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição.

7. A taxa de fruição não integra o referido percentual, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que

auferiu o ocupante pela fruição do bem, devendo ser cobrada em separado, salvo quando houver cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, em observância ao Tema 970/STJ. Precedente.

8. Mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.

9. Assim, quando se tratar de lote edificado e não houver cláusula penal estabelecida em valor equivalente ao locativo, poderá haver a cobrança, em separado, da taxa de fruição até o equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, na forma do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, além da retenção de, no máximo, 25% dos valores pagos em relação aos demais descontos previstos nesse dispositivo.

10. A restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543/STJ.

11. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau reconheceu a abusividade das cláusulas contratuais, de modo que limitou a retenção dos valores pagos ao percentual de 50%, além de declarar a perda de eventuais benfeitorias e condenar os réus ao pagamento de impostos e despesas associativas relativas ao terreno durante o período em que estiveram na posse do bem; por sua vez, (II) o Tribunal de segundo grau deu parcial provimento à apelação apenas para fixar a indenização pelo tempo de fruição em 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, consignar a incidência dos juros de mora sobre os valores a restituir a partir do trânsito em julgado da condenação, bem como corrigir de ofício o erro material quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais. IV. DISPOSITIVO

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.111.681/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ABUSIVIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL RELATIVA À RETENÇÃO. ADEQUAÇÃO A PATAMAR ADEQUADO E PROPORCIONAL. SÚMULA 7/STJ. ARESTO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. ENUNCIADO SUMULAR N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão concluiu pela existência de relação de consumo e abusividade da incidência da multa prevista no negócio jurídico; fixando, para tanto, a retenção em 20% (vinte por cento) da quantia paga, por se mostrar excessivamente onerosa aos adquirentes da unidade imobiliária o montante contratualmente previsto. Essas ponderações foram fundadas na análise fático-probatória e interpretação de termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018. Precedentes.

3. A "jurisprudência desta Corte está consolidada 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), observando-se as circunstâncias do caso concreto" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024). Óbice do enunciado sumular n. 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.146.383/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024 –sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. AUSÊNCIA. ARTIGO VIOLADO. FALTA DE INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. NORMA CONSTITUCIONAL. VIOLAÇÃO. EXAME. NÃO CABIMENTO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. É inadmissível o inconformismo por deficiência de fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente. Súmula nº 284/STF.

3. O Superior Tribunal de Justiça entende ser cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel em que exista cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor em nítida afronta ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

4. O exame de violação das normas constitucionais foge da competência do Superior Tribunal de Justiça, prevista no artigo 105 da Constituição Federal.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.087.385/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR . PERCENTUAL DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO. MESMO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13 .786/2018. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1 . Com efeito, a Terceira Turma desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, às luz das peculiaridades do caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018 .2. Ademais, o percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato foi mantido mesmo após a vigência da Lei n. 13.786/2018 .3. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 2.596.111/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 2/9/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 4/9/2024)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM E PELA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. PACTO DE DISTRATO. REVISÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. EXTINÇÃO POR CULPA DO COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 182 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. [...] 2. A jurisprudência desta Corte entende possível a revisão do pacto de distrato de compra e venda, quando observada a existência de cláusula abusiva, configurando nítida ofensa ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual. Súmula n. 83/STJ. 3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). 4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos para concluir que a retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos seria suficiente para cobrir as despesas da empresa,

principalmente porque o imóvel teria sido revendido. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial. 5. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 6. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ). 7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.849.494/AM, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 1/3/2021, DJe de 3/3/2021)

Assim, cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel na hipótese em que fique constatada a existência de cláusula de decaimento abusiva, prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo comprador, em nítida afronta às disposições do Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

No caso em análise, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reconheceu a abusividade da cláusula bem como a inexistência de comprovação da comissão de corretagem, não comportando o acórdão recorrido nenhum reparo, incidindo, portanto, a Súmula 83 desta Corte.

Revisar as conclusões do Tribunal estadual a respeito da abusividade no caso concreto encontra óbice no enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Portanto, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência mais recente desta Corte.

Quanto as demais teses apresentadas por BARRETOS MAIS PRAÇA, não se pode conhecer do recurso, por deficiência de fundamentação, pois não houve a indicação precisa dos dispositivos violados, em correspondência aos argumentos deduzidos (dedução de tributos e tarifas vinculadas ao lote, definição do termo inicial da correção monetária e dos juros moratórios. No caso, BARRETOS MAIS PRAÇA se limitou a apresentar o entendimento que defende ser o correto, sem demonstrar como o acórdão teria violado a interpretação dada por esta Corte aos dispositivos de lei questionados, atraindo a incidência do enunciado 284 do Supremo Tribunal Federal.

Anoto que não basta a mera citação da ementa (ou da tese fixada, como no caso dos autos) para demonstrar a divergência de interpretação, sendo fundamental a demonstração de que situações fáticas semelhantes tiveram solução jurídica diversa, por meio de cotejo analítico.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE COBERTURA DE PROCEDIMENTO DE

COBERTURA OBRIGATÓRIA PELA ANS. SESSÕES DE OXIGENOTERAPIA HIPERBÁRICA. RISCO DE AMPUTAÇÃO DE MEMBRO INFERIOR. DIABETES MELLITUS. PROCEDIMENTO PRESCRITO POR MÉDICO QUE ASSISTE O PACIENTE. REDE NÃO CREDENCIADA. URGÊNCIA MÉDICA. OBRIGAÇÃO DE CUSTEIO. DANO MORAL INDENIZÁVEL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. I. CASO EM EXAME

1. *Recurso Especial interposto por HAPVIDA ASSISTÊNCIA MÉDICA S. A.*

contra acórdão do Tribunal de Justiça de Pernambuco que, em Apelação Cível, deu provimento ao recurso da autora, IRACEMA RIBEIRO MENDES, para condenar a operadora ao pagamento de R\$ 5.000,00 a título de danos morais, diante da negativa de cobertura de sessões de oxigenoterapia hiperbárica indicadas para evitar amputação de membro, sob o argumento de que o serviço seria realizado fora da rede credenciada. O acórdão também inverteu a sucumbência e fixou os honorários advocatícios em 20% sobre o valor da condenação. O Recurso Especial foi inadmitido por deficiência de fundamentação e óbices das Súmulas 5, 7 do STJ e 284 do STF. A decisão monocrática de inadmissibilidade foi reconsiderada, com a conversão do agravo em recurso especial, o qual, ao final, não foi conhecido. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) determinar se é abusiva a negativa de cobertura de tratamento médico prescrito em situação de urgência, realizado fora da rede credenciada, diante da ausência de alternativa disponível; (ii) estabelecer se a recusa indevida de cobertura configura dano moral indenizável; e (iii) verificar a possibilidade de conhecimento do recurso especial diante da incidência das Súmulas 5, 7 e 284 dos tribunais superiores. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A negativa de cobertura de tratamento prescrito por profissional médico, em situação de urgência e quando inexistente alternativa na rede credenciada, caracteriza falha na prestação do serviço e enseja a obrigação de custeio pela operadora, ainda que fora da rede conveniada.

4. A jurisprudência do STJ admite a caracterização de dano moral quando a recusa indevida de cobertura agrava a situação do paciente, sobretudo em contextos de urgência, como o risco de amputação, frustrando a legítima expectativa do consumidor.

5. A revisão do acórdão recorrido demanda reexame de provas e cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A alegada divergência jurisprudencial não foi demonstrada de forma suficiente, ausente cotejo analítico adequado, incidindo a Súmula 284 do STF.

7. A reavaliação de provas exige demonstração clara e objetiva de que a controvérsia está limitada à qualificação jurídica dos fatos já reconhecidos, o que não se verifica no recurso, mantendo-se a aplicação dos óbices sumulares. IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial não conhecido

(REsp n. 2.211.259/PE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA. 1. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO VIOLADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. COTEJO ANALÍTICO NÃO EFETUADO. 3. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS 283 E 284/STF. 4. DANO MORAL. IN RE IPSA. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 5. OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "a falta de indicação pela parte recorrente de qual o dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia" (AgInt no REsp n. 1.351.296/MG, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/9/2019, DJe 12/9/2019).

2. A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea c do permissivo constitucional. Incidência da Súmula 284/STF.

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugnado e a argumentação dissociada - incapaz de demonstrar suposta violação à legislação federal - impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n. 283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. Não pode o Superior Tribunal de Justiça, dada a natureza excepcional do recurso especial, reapreciar o conjunto probatório para entender de forma diversa quanto à existência de danos morais in re ipsa. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

4.1. Ademais, a revisão do quantum indenizatório é inviável em recurso especial por encontrar óbice estabelecido na Súmula n. 7/STJ.

5. Com efeito, "não compete a esta Corte Superior a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que para efeito de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal, ex vi art. 102, III, da Constituição da República" (EDcl no REsp 1.725.452/RS, Relatora Ministra Regina Helena Costa, DJe 22/9/2021).

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.203.568/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 7/12/2022)

No mesmo sentido, é insuficiente a exposição jurídica das teses que entende corretas e adequadas ao caso, sem demonstrar como o acórdão recorrido deu interpretação jurídica diversa daquela dada pelo Superior Tribunal de Justiça aos dispositivos apontados como violados.

A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO. PRETENSÃO DE RETIFICAÇÃO DE CRÉDITO JÁ INCLUÍDO NO QUADRO GERAL. INTEMPESTIVIDADE. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.022 E 489 DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 284/STF E 7/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1.

Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, ao fundamento de inexistência de omissão no acórdão recorrido e incidência dos óbices das Súmulas 7 do STJ e 284 do STF. A parte agravante sustenta a presença dos pressupostos recursais e a necessidade de reforma do julgado. A parte agravada, intimada, manifestou-se pelo desprovemento do agravo. O Ministério Público Federal opinou pelo não provimento do recurso.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de vício de fundamentação no acórdão recorrido, a configurar ofensa aos arts. 1.022 e 489 do CPC, bem como aferir se o recurso especial reúne condições de ultrapassar os óbices das Súmulas 7 do STJ e 284 do STF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não se verifica ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem enfrenta de forma clara e suficiente as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que de forma contrária aos interesses da parte, nos termos do AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.

4. A parte recorrente objetiva ver assegurado o direito de obter a correção monetária de seu crédito independentemente da observância do prazo legal para impugnação do crédito, apontando, como fundamento jurídico, os arts. 19, 49 e 9º, II, da Lei 11.101/05 e Art. 1º da Lei 6.899/01. Não aponta contudo, como tais dispositivos teriam sido violados e como sua interpretação pode servir de arrimo a tal tipo de tese jurídica. Incidência da Súmula 284 do STF.

5. A análise da pretensão recursal demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, consoante o enunciado da Súmula 7 do STJ, conforme reafirmado no AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.

6. A decisão recorrida encontra-se alinhada ao entendimento desta Corte quanto à aplicação da teoria do isolamento dos atos processuais, segundo o qual atos já praticados sob a vigência da norma revogada constituem situação jurídica consolidada, nos termos do REsp n. 2.181.080/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/4/2025, DJEN de 15/4/2025.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo em recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 2.161.954/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 25/9/2025 – sem destaques no original)

Assim, a deficiência de fundamentação obsta o conhecimento do recurso.

Por todo o exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.060.878 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0094353-0

Número de Origem:

10116300320218260066 20220000703174

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BARRETOS MAIS PRACA 106 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA

ADVOGADOS : LEANDRO GARCIA - SP210137
VINICIUS GONÇALVES DO CARMO - SP320749

RECORRIDO : ELIANE APARECIDA DE PAULA

ADVOGADOS : SERGIO HENRIQUE PACHECO - SP196117
ELISA CARLA BARATELI - SP272646

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 01 de dezembro de 2025