SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2084452 - MG (2023/0237598-3)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	MIRAMAR EMPREENDIMENTOS LTDA
RECORRENTE	:	VITORIA DA UNIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822 ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180 ADRIANO PEREIRA DA SILVA - MG129460
RECORRIDO	:	JEAN CARLO DE ABREU
ADVOGADO	:	MARCIA MARIA ALVES DA SILVA - MG044470

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DA LOTEADORA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. CLÁUSULA CONTRATUAL ABUSIVA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC.

2. Nos temos da jurisprudência do STJ, o devedor, inadimplente em virtude de onerosidade excessiva, seja por desequilíbrio resultante da desvalorização da moeda ou de critérios para atualização das prestações, pode pleitear a rescisão do contrato. Precedentes.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à impossibilidade de cumulação da remuneração plena da poupança com juros remuneratórios de 1% ao mês, conforme previsto na cláusula 3.1 do contrato, exige o reexame das disposições contratuais e do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. O STJ, no julgamento do Tema 971, firmou a tese segundo a qual "no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor".

Documento eletrônico VDA51405749 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/10/2025 13:40:49
Publicação no DJEN/CNJ de 16/10/2025. Código de Controle do Documento: 2e6bf1c5-4def-469f-950e-81ec7c59b408

5. No caso dos autos, ao entender pela procedência da inversão da cláusula penal moratória, o Tribunal de origem o fez em conformidade com a orientação firmada no julgamento do Tema 971 do STJ.
6. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel. A transferência desses encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador, o que foi afastado no caso.
Recurso especial conhecido em parte e improvido.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA51405749 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/10/2025 13:40:49
Publicação no DJEN/CNJ de 16/10/2025. Código de Controle do Documento: 2e6bf1c5-4def-469f-950e-81ec7c59b408

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2084452 - MG (2023/0237598-3)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	MIRAMAR EMPREENDIMENTOS LTDA
RECORRENTE	:	VITORIA DA UNIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822 ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180 ADRIANO PEREIRA DA SILVA - MG129460
RECORRIDO	:	JEAN CARLO DE ABREU
ADVOGADO	:	MARCIA MARIA ALVES DA SILVA - MG044470

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DA LOTEADORA. ONEROSIDADE EXCESSIVA. CLÁUSULA CONTRATUAL ABUSIVA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC.

2. Nos temos da jurisprudência do STJ, o devedor, inadimplente em virtude de onerosidade excessiva, seja por desequilíbrio resultante da desvalorização da moeda ou de critérios para atualização das prestações, pode pleitear a rescisão do contrato. Precedentes.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à impossibilidade de cumulação da remuneração plena da poupança com juros remuneratórios de 1% ao mês, conforme previsto na cláusula 3.1 do contrato, exige o reexame das disposições contratuais e do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. O STJ, no julgamento do Tema 971, firmou a tese segundo a qual "no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor".

Documento eletrônico VDA50588551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:59
Código de Controle do Documento: 40a27d07-e285-4aad-942f-65a665cba9af

5. No caso dos autos, ao entender pela procedência da inversão da cláusula penal moratória, o Tribunal de origem o fez em conformidade com a orientação firmada no julgamento do Tema 971 do STJ.
6. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel. A transferência desses encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador, o que foi afastado no caso.
Recurso especial conhecido em parte e improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por MIRAMAR EMPREENDIMENTOS LTDA. e VITORIA DA UNIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS assim ementado (fl. 591):

> APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DA LOTEADORA – ONEROSIDADE EXCESSIVA - VALORES PAGOS A TÍTULO DE PRESTAÇÕES, IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS - DEVOLUÇÃO DEVIDA - INVERSÃO DA MULTA CONTRATUAL - POSSIBILIDADE - PRECEDENTES DO STJ - RAZOABILIDADE E EQUILIBRIO CONTRATUAL - OBSERVÂNCIA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.
> - A relação entabulada pelas partes é de consumo, estando autores e réu enquadrados no conceito de consumidor e fornecedor, respectivamente, insculpido nos arts. 2º e 3º, do CDC. - Restando evidenciado o descumprimento contratual por parte da promitente vendedora, esta deve arcar com os ônus do seu inadimplemento.
> - Reconhecida a responsabilidade da loteadora requerida na rescisão contratual, cabível a restituição à parte autora dos valores despendidos referentes ao pagamento das prestações, IPTU e taxas de condomínio e demais encargos, ainda que esses valores não sejam dirigidos a ela, uma vez que a resolução do contrato se deu por sua culpa exclusiva, não podendo agora querer se eximir dos danos que provocou aos autores.
> - O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, em recurso repetitivo, no sentido de que é possível a aplicação da cláusula penal, prevista em contrato em desfavor do consumidor, também em seu benefício, no caso de atraso na entrega do imóvel pela construtora.
> - Recurso não provido. Sentença mantida.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 652-660).

Documento eletrônico VDA50588551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:59
Código de Controle do Documento: 40a27d07-e285-4aad-942f-65a665cba9af

As recorrentes alegam, preliminarmente, ofensa aos arts. 11, 141, 489, § 1º, incisos I, III e IV, 492, 1.013, §§ 1º e 2º, e 1.022, todos do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

No mérito, sustentam que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos seguintes artigos:

> a) 184 do CC e 51, § 2º do CDC - alegação de impossibilidade de rescisão do contrato em razão do reconhecimento de abusividade de cláusulas contatuais;
>
> b) 478 do CC - alegação de inexistência de circunstâncias extraordinárias ou imprevisíveis que autorizem a rescisão do contrato;
>
> c) 406 e 501 do CC, 12 da Lei n. 8.177/91, 5º, inciso III e § 2º da Lei n.. 9.514/97 e 46 da Lei n. 10.931/2004 - alegação de inexistência de abusividade nos parâmetros de reajuste das parcelas pactuadas;
>
> d) 389, 395, 421,caput e parágrafo único, 421-A, caput, incisos I, II e III, 475, 502, 944, 1.204 e 1.208, todos do CC, e 373, incisos I e II do CPC - alegação de desnecessidade de ato solene para transmissão da posse, estando contratualmente autorizado a exerce posse sobre o imóvel, constituiu ônus do adquirente comprovar que o seu direito restou obstado;
>
> e) 413 do CC - alegação de inaplicabilidade da tese fixada no Tema 971/STJ ou, sucessivamente, redução do valor arbitrado a título de cláusula penal.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 732-742), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 756-759).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 11, 141, 489, § 1º, incisos I, III e IV, 492, 1.013, §§ 1º e 2º, e 1.022, todos do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, ao negar provimento ao recurso de apelação, deixou claro que (fls. 597-602):

> Como a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, não se tratando de acréscimo, cediço a possibilidade de atualização das parcelas do contrato de compra e venda, a fim de preservar o valor real da moeda.
>
> É possível a incidência de correção monetária e juros remuneratórios, já que a finalidade destes últimos é remunerar a vendedora pelo financiamento concedido,

Documento eletrônico VDA50588551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:59
Código de Controle do Documento: 40a27d07-e285-4aad-942f-65a665cba9af

enquanto a atualização monetária, como dito acima, objetiva apenas a preservação do valor da moeda.

Todavia, no caso específico dos autos, o contrato objeto da lide, prevê a correção monetária pela remuneração total da caderneta de poupança, ou seja, a TR mais 1% ao mês, o que contraria o entendimento do STJ, no sentido de que é permitida a aplicação da TR como índice de correção desde que isoladamente, sem qualquer outro índice.

Ademais, como o índice da caderneta de poupança já prevê a incidência de juros remuneratórios de 0,5% ao mês, tal percentual, somado com juros de 1,5% ao mês, caracteriza bis in idem, implicando a nulidade da cláusula 3.1 do contrato, como indicado na sentença.".

[...]

Restou evidenciado, portanto, que o autor, somente pleiteou a rescisão do contrato porque, em virtude da cláusula abusiva, as prestações se tornaram excessivamente onerosas. Tal fato ocasionou desequilíbrio contratual, razão pela qual não há como imputar culpa ao comprador pela rescisão contratual, pois a hipótese não é de mero arrependimento.

A determinação de restituição de valores pagos pelo comprador constitui decorrência lógica da rescisão do contrato, sendo incabível que o comprador pague indenização por rescisão a que não deu causa.

Com relação à multa contratual, a cláusula 10 estipula que "em caso de inadimplemento de quaisquer das cláusulas e /ou condições desse contrato, sujeitar-se-á o contratante inadimplente ao pagamento à parte inocente de multa no montante equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor totais da presente negociação corrigidos desde a presente data e até a efetivação do pagamento, sem prejuízo da possiblidade de opção por qualquer das partas pelo cumprimento compulsório do presente ajuste".

No caso dos autos, tendo sido constatada a onerosidade excessiva, não há razão para que se determine a extirpação da cláusula penal moratória ou mesmo a sua minoração, tendo em vista a finalidade da multa - indenização pelo inadimplemento da obrigação.

A respeito da obrigação de arcar com os encargos inerentes à propriedade do imóvel - impostos e taxas de condomínio, em se tratando de promessa de compra e venda, a jurisprudência manifesta- se no sentido de que cabe àquele que estiver na posse do bem suportar tais encargos.

[...]

No caso em análise, ao contrário do que sustenta a apelante, a imissão na posse não se dava de forma automática, mas sim caberia a ela - promitente vendedora -

Documento eletrônico VDA50588551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:59
Código de Controle do Documento: 40a27d07-e285-4aad-942f-65a665cba9af

> conferir a posse do imóvel ao apelado - promissário comprador - após o pagamento do valor estipulado em contrato.
>
> Compulsando os autos, não vislumbro haver indícios de que a recorrente tenha, efetivamente, imitido os recorridos na posse do imóvel. Ressalto que o ônus da prova seria da própria apelante neste caso, seja porque decorre de sua alegação, seja porque não se pode imputar aos apelados o ônus de provar fato negativo - a ausência de imissão na posse.
>
> Assim sendo, entendo que não havendo elementos concretos de que os recorridos tenham sido imitidos na posse do imóvel, não lhes cabe arcar com os encargos incidentes sobre o bem, devendo ser mantida a sentença neste aspecto.

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade ao que foi apresentado em juízo. Verifica-se que o acórdão recorrido possui fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito os seguintes precedentes:

> PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. UTILIDADE PÚBLICA. CONCESSIONÁRIA DE VEÍCULOS. RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ARTIGO 1022, II, DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO TOTAL DA MATÉRIA EM REEXAME NECESSÁRIO. SÚMULA 325/STJ. NECESSIDADE DE ALUGAR IMÓVEL LINDEIRO PARA ALTERAR ACESSO A LOJA. INDENIZAÇÃO AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. SÚMULA 7/ STJ.
> 1. Os arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil não foram ofendidos. A pretexto de apontar a existência de erros materiais, omissão e premissas erradas, a parte agravante quer modificar as conclusões adotadas pelo aresto vergastado a partir das informações detalhadas do laudo pericial.
> [...]
> 5. Agravo Interno não provido.
> (AgInt no AREsp n. 1.974.188/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/10/2022 , DJe de 4/11/2022.)
>
> ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DANO MORAL. SUSPENSÃO DO FORNECIMENTO DO SERVIÇO DE ÁGUA . DEMORA INJUSTIFICADA NO RESTABELECIMENTO DO SERVIÇO. ARTS. 489, § 1º, E 1022, II, DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. DEVER DE INDENIZAR. REQUISITOS PARA A RESPONSABILIZAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA. ACÓRDÃO ANCORADO NO SUBSTRATO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. EXCESSO NÃO CARACTERIZADO.

Documento eletrônico VDA50588551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:59
Código de Controle do Documento: 40a27d07-e285-4aad-942f-65a665cba9af

> 1. Cuida-se de ação de procedimento ordinário ajuizada em desfavor de SAMAR - Soluções Ambientais de Araçatuba, com o fim de obter indenização pelos danos morais que alega ter sofrido com suspensão do serviço de água na residência da autora.
> 2. **Verifica-se, inicialmente, não ter ocorrido ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC, na medida em que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas e apreciou integralmente a controvérsia posta nos autos**.
> [...]
> 6. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp n. 2.118.594/SP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 22/11/2022, DJe de 25/11/2022 - grifo nosso.)

No mérito, não assiste razão às recorrentes.

Nos temos da jurisprudência do STJ, o devedor, inadimplente em virtude de onerosidade excessiva, seja por desequilíbrio resultante da desvalorização da moeda ou de critérios para atualização das prestações, pode pleitear a rescisão do contrato.

A propósito, cito:

> CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CONSTRUÍDO. INADIMPLEMENTO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS.
> O devedor, inadimplente em virtude de onerosidade excessiva, seja por desequilíbrio resultante da desvalorização da moeda ou de critérios para atualização das prestações, pode pleitear a rescisão do contrato.
> Majoração da retenção, tendo em vista as peculiaridades da espécie.
> Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.
> (REsp n. 508.831/MG, relator Ministro Cesar Asfor Rocha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2003, DJ de 20/3/2006, p. 276.)

> CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CONSTRUÍDO. INADIMPLEMENTO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESCISÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS.
> O devedor, inadimplente em virtude de onerosidade excessiva, seja por desequilíbrio resultante da desvalorização da moeda ou de critérios para atualização das prestações, pode pleitear a rescisão do contrato.
> A cláusula, contida em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, prevendo a perda total das prestações pagas é nula nos termos do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.
> Autoriza-se, todavia, a retenção pelo promitente-vendedor de um certo percentual que, pelas peculiaridades da espécie, fica estipulado em 5% do valor pago pelos promitentes-compradores mais o que vier a ser arbitrado, em liquidação de sentença, a título de ocupação do imóvel.

Documento eletrônico VDA50588551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:59
Código de Controle do Documento: 40a27d07-e285-4aad-942f-65a665cba9af

> Recurso especial conhecido e provido.
> (REsp n. 302.520/MG, relator Ministro Cesar Asfor Rocha, Quarta Turma, julgado em 11/3/2003, DJ de 30/6/2003, p. 252.)

No caso dos autos, o Tribunal de origem expressamente consignou que " o autor, somente pleiteou a rescisão do contrato porque, em virtude da cláusula abusiva, as prestações se tornaram excessivamente onerosas. Tal fato ocasionou desequilíbrio contratual, razão pela qual não há como imputar culpa ao comprador pela rescisão contratual, pois a hipótese não é de mero arrependimento" (fl. 599).

Dessarte, estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento dominante deste Tribunal, aplica-se, ao caso, o entendimento consolidado na Súmula n. 83/STJ.

Quanto à abusividade de cláusula contratual, o Tribunal de origem, conforme trechos do acórdão já mencionados e com base no amplo exame dos fatos e das provas acostadas aos autos, concluiu que a cumulação de juros remuneratórios com a remuneração plena da poupança configura *bis in idem*, resultando em encargos excessivos e desproporcionais, em afronta ao equilíbrio contratual (fls. 596-597).

Assim, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à impossibilidade de cumulação da remuneração plena da poupança com juros remuneratórios de 1% ao mês, conforme previsto na cláusula 3.1 do contrato, exige o reexame das disposições contratuais e do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A propósito, cito:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATO. CRITÉRIOS DE REAJUSTE. CUMULAÇÃO INDEVIDA. TESE DISSOCIADA DO DISPOSITIVO LEGAL INDICADO. SUMULA N. 284 DO STF. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 5 DO STJ.
> DECISÃO MANTIDA.
> 1. Incide a Súmula n. 284 do STF na falta de pertinência entre a tese sustentada e o normativo apontado no recurso especial.
> 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais (Súmula n. 5 do STJ).
> **3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que, nos termos da cláusula 3.1 do contrato firmado, não seria possível somar o índice de remuneração básica dos depósitos de poupança aos juros remuneratórios de 1% (um por cento). Entender de modo contrário demandaria nova análise do contrato, inviável em recurso especial, ante o óbice da referida súmula.**
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA50588551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:59
Código de Controle do Documento: 40a27d07-e285-4aad-942f-65a665cba9af

(AgInt no REsp n. 1816336/MG, Data de Julgamento: 12/09/2022, QUARTA TURMA, DJe 15/09/2022)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REGRA PARA ATUALIZAÇÃO DAS PRESTAÇÕES. OCORRÊNCIA DE BIS IN IDEM. ILEGALIDADE DECLARADA. REVISÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE . INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. MULTA POR ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS. REDUÇÃO PROPORCIONAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local, acerca da cumulação ilegal de índices para correção das prestações não prescindiria do reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável, devido aos óbices da Súmulas 5 e 7/STJ.

2. No caso em exame, não houve debate acerca da questão envolvendo a possibilidade de redução proporcional da multa por atraso na entrega de obras de lazer, atraindo a incidência das Súmulas 282 e 356/STF.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1984698/MG, Data de Julgamento: 09/08/2022, QUARTA TURMA, DJe 17/08/2022)

Com relação à multa contratual, em regra, a cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de um deles, notadamente quando ficar evidenciada a existência de assimetria entre as partes contratantes, a exemplo do que ocorre nas relações de consumo e nos contratos de adesão.

O STJ, no julgamento do Tema 971, firmou a tese segundo a qual "no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor."

No caso, ao entender pela procedência da inversão da cláusula penal moratória, o TJMG o fez em conformidade com a orientação firmada no julgamento do Tema 971 do STJ.

Ressalta-se que o referido entendimento aplica-se inclusive para contratos de compra e venda de lote não edificado, e, não apenas, para os casos de compra e venda de imóveis na planta.

A propósito, cito:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE URBANO NÃO EDIFICADO). ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA EM FAVOR DO

Documento eletrônico VDA50588551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:59
Código de Controle do Documento: 40a27d07-e285-4aad-942f-65a665cba9af

> CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. TEMA N.º 971 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. SÚMULA N.º 568 DO STJ. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PELO NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. ART. 85, § 11, DO NCPC. INADMISSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. Consoante decidiu a eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n.º 1.631.485/DF, sob o rito dos recursos repetitivos, é possível a inversão da cláusula penal em favor dos adquirentes de unidade imobiliária em construção, sendo vedada, tão somente, a sua cobrança cumulativa com lucros cessantes, quando estabelecida em valor equivalente ao locativo, o que não se verifica na espécie.
> 2. Segundo o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, o que foi reconhecido no caso. Súmula n.º 568 do STJ.
> 3. A interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual se mostra indevida a majoração dos honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC /2015.
> 4. Agravo interno de KAPPA não provido.
> (AgInt no AREsp n. 2.373.284/MT, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023.)

Por fim, nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, a responsabilidade pelo pagamento das taxas de associação de moradores, condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel. A transferência desses encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador, o que foi afastado no caso.

A propósito, cito:

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. VARIAÇÃO ENTRE 10% (DEZ POR CENTO) E 20% (VINTE POR CENTO). TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE-VENDEDOR.
> 1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes.
> 2. Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.
> 3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

Documento eletrônico VDA50588551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:59
Código de Controle do Documento: 40a27d07-e285-4aad-942f-65a665cba9af

(AREsp n. 2.829.230/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 19/5/2025.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. DESPESAS CONDOMINIAIS E TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS. PAGAMENTO DO IPTU PELOS COMPRADORES SOMENTE APÓS A IMISSÃO NA POSSE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.
1. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais e do IPTU a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel.
Precedentes.
2. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp n. 1.769.395/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO EVIDENCIADA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IPTU. CONTRATO QUE NÃO DISCIPLINA O PAGAMENTO DO IMPOSTO PELA COMPRADORA. POSSE DIRETA NÃO DEMONSTRADA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. NÃO ACOLHIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, com enfoque suficiente a autorizar o conhecimento do recurso especial, não havendo que se falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015.
2. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse" (AgInt no REsp n. 1.909.706/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024).
3. O Tribunal de origem consignou que não ficou demonstrada a efetiva prática pela parte autora de atos de posse direta sobre o imóvel, justamente pela ausência de entrega do lote de terreno pela ré, além de destacar que o contrato não disciplina o pagamento do imposto pela compradora a partir da celebração do contrato.
Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.
4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça não admite a majoração de honorários de sucumbência por

Documento eletrônico VDA50588551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:59
Código de Controle do Documento: 40a27d07-e285-4aad-942f-65a665cba9af

> ocasião do julgamento de agravo interno, tendo em vista que a interposição do mencionado recurso não inaugura nova instância.
> 5. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp n. 2.668.925/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 2/10/2024.)

No caso dos autos, o TJMG expressamente consignou não haver indícios de que a recorrente tenha, efetivamente, imitido os recorridos na posse do imóvel (fl. 602)

Desse modo, alterar a conclusão a que chegou o Tribunal de origem esbarra novamente nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários visto que já foram fixados na origem no patamar máximo de 20% (fl. 549).

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA50588551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2025 13:15:59
Código de Controle do Documento: 40a27d07-e285-4aad-942f-65a665cba9af

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.084.452 / MG

Número Registro: 2023/0237598-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000222258378001 10000222258378002 10000222258378003 50899320420208130024

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MIRAMAR EMPREENDIMENTOS LTDA
RECORRENTE	:	VITORIA DA UNIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	PATRICIA ROCHA DE MAGALHAES RIBEIRO - MG071822
		ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES - MG057180
		ADRIANO PEREIRA DA SILVA - MG129460
RECORRIDO	:	JEAN CARLO DE ABREU
ADVOGADO	:	MARCIA MARIA ALVES DA SILVA - MG044470

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA51383304 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:48:06
Código de Controle do Documento: 1f6443a3-d167-4996-a612-26e8abfe9389

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

Brasília, 13 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51383304 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:48:06
Código de Controle do Documento: 1f6443a3-d167-4996-a612-26e8abfe9389