



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2120858 - SC(2024/0026174-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
AGRAVANTE : **SELLING BRASIL SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA.**
ADVOGADOS : **MARCO TULIO MACHADO - PR025299**
 : **WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269**
AGRAVADO : **RICARDO GIL ESTEVES**
AGRAVADO : **ANNA CAROLINA VIEIRA COUTINHO ESTEVES**
ADVOGADO : **SIDNEY BESEN VIEIRA - SC019179**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ANATOCISMO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESCISÃO CONTRATUAL. ÔNUS DA PROVA. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ E 284/STF. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto em face de decisão monocrática que conheceu em parte de recurso especial, fundado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, e, na extensão conhecida, negou-lhe provimento, em demanda de rescisão de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, com discussão sobre aplicação da tabela “Price”, alegado anatocismo, devolução de comissão de corretagem, retenções contratuais, taxa de fruição e encargos sobre o imóvel.

2. A agravante sustenta: (a) subsistência de violação ao art. 1.022 do CPC, por omissão e deficiência de fundamentação; (b) equivocada aplicação da preclusão quanto à tese vinculada ao Tema Repetitivo nº 572/STJ, em razão da imprescindibilidade de prova técnica para aferição de anatocismo na tabela “Price”; (c) não incidência da Súmula nº 5/STJ em relação à tese fundada no Tema Repetitivo n. 938/STJ (comissão de corretagem); (d) não incidência das Súmulas nº 5/STJ e 284/STF na análise dos arts. 421, parágrafo único, e 421-A do CC; e (e) “falsa premissa” de culpa exclusiva da vendedora na rescisão, com reflexos sobre a taxa de fruição, encargos condominiais e demais retenções contratuais.

II. Questão em discussão

3. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional ou deficiência de fundamentação, em violação aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se é possível afastar a preclusão do direito à prova técnica para

aferição de anatocismo (Tema nº 572/STJ), diante da inversão do ônus da prova deferida com base no art. 6º, VIII, do CDC e da inércia da agravante em agravar e em especificar provas; (iii) saber se, à luz do Tema nº 938/STJ, seria possível revisar, em recurso especial, a conclusão do Tribunal de origem quanto à ausência de informação prévia do preço total da unidade com destaque da comissão de corretagem, sem violar a Súmula nº 5/STJ; (iv) saber se os arts. 421, parágrafo único, e 421-A do CC foram violados pelo reconhecimento da abusividade de cláusulas de retenção, à vista dos óbices das Súmulas nº 5/STJ e 284/STF; e (v) saber se, fixada pelas instâncias ordinárias a culpa da vendedora pela rescisão, é possível, em recurso especial, restabelecer penalidades contratuais, taxa de fruição, IPTU e encargos condominiais, em face das Súmulas nº 5 e 7/STJ e da orientação da Súmula nº 543/STJ.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o teor do art. 489, § 1º, inc. IV, do CPC/2015, ao dispor que "não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador", não significa que o julgador tenha que enfrentar todos os argumentos trazidos pelas partes, mas, sim, aqueles levantados que sejam capazes de, em tese, negar a conclusão adotada pelo julgador.

5. A decisão que deferiu a inversão do ônus da prova, com base no art. 6º, VIII, do CDC, não foi impugnada por agravo de instrumento; posteriormente, intimada a especificar provas (CPC, art. 357), a agravante quedou-se inerte, de modo que precluiu o direito à prova técnica.

6. A insurgência contra a conclusão de que houve capitalização de juros em desacordo com o contrato demandaria reexame do conjunto fático-probatório, especialmente quanto à distribuição e ao exercício do ônus da prova, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ, motivo pelo qual também resta prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial sobre o ponto.

7. Quanto à alegação de não incidência do óbice da Súmula nº 5/STJ em relação à tese recursal alicerçada no Tema Repetitivo nº 938/STJ e à análise dos artigos 421, par. único, e 421-A, do CC, não basta, para a impugnação específica e suficiente do óbice, a mera alegação de que o Tribunal de origem não interpretou o contrato corretamente ou que teria desconsiderado suas disposições. A esta Corte só é admitido conhecer de conteúdo contratual que conste expressamente do acórdão recorrido como premissa fática, sob pena de exceder os limites impostos pela Súmula nº 5/STJ. Esse ônus processual implica um procedimento argumentativo por meio do qual se deve demonstrar que a análise do objeto recursal pressuporia tão somente a aplicação de uma outra forma jurídica aos

elementos já estabelecidos na moldura fática do acórdão recorrido e dali destacados, procedimento que não se verifica no presente caso.

8. Quanto ao argumento que a decisão agravada teria adotado falsa premissa de "culpa exclusiva da construtora" em relação à alegada violação aos artigos 32-A da Lei nº 6.766/79 e 67-A da Lei nº 4.591-64, e artigos 402, 409, 411, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do CC, trata-se, como demonstrado na decisão agravada, de premissa fática colhida do próprio acórdão recorrido, inviabilizando-se a análise do pleito recursal quanto a esses dispositivos do direito federal por óbice da Súmula nº 7/STJ.

9. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n.º 543 do STJ.

IV. Dispositivo

10. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2120858 - SC(2024/0026174-0)

RELATORA	: MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE	: SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	: SELLING BRASIL SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA.
ADVOGADOS	: MARCO TULIO MACHADO - PR025299 WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
AGRAVADO	: RICARDO GIL ESTEVES
AGRAVADO	: ANNA CAROLINA VIEIRA COUTINHO ESTEVES
ADVOGADO	: SIDNEY BESEN VIEIRA - SC019179

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ANATOCISMO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESCISÃO CONTRATUAL. ÔNUS DA PROVA. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ E 284/STF. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto em face de decisão monocrática que conheceu em parte de recurso especial, fundado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, e, na extensão conhecida, negou-lhe provimento, em demanda de rescisão de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, com discussão sobre aplicação da tabela “Price”, alegado anatocismo, devolução de comissão de corretagem, retenções contratuais, taxa de fruição e encargos sobre o imóvel.

2. A agravante sustenta: (a) subsistência de violação ao art. 1.022 do CPC, por omissão e deficiência de fundamentação; (b) equivocada aplicação da preclusão quanto à tese vinculada ao Tema Repetitivo nº 572/STJ, em razão da imprescindibilidade de prova técnica para aferição de anatocismo na tabela “Price”; (c) não incidência da Súmula nº 5/STJ em relação à tese fundada no Tema Repetitivo n. 938/STJ (comissão de corretagem); (d) não incidência das Súmulas nº 5/STJ e 284/STF na análise dos arts. 421, parágrafo único, e 421-A do CC; e (e) “falsa premissa” de culpa exclusiva da vendedora na rescisão, com reflexos sobre a taxa de fruição, encargos condominiais e demais retenções contratuais.

II. Questão em discussão

3. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional ou deficiência de fundamentação, em violação aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se é possível afastar a preclusão do direito à prova técnica para aferição de anatocismo (Tema nº 572/STJ), diante da inversão do ônus da prova deferida com base no art. 6º, VIII, do CDC e da inércia da agravante em agravar e em especificar provas; (iii) saber se, à luz do Tema nº 938/STJ, seria possível revisar, em recurso especial, a conclusão do Tribunal de origem quanto à ausência de informação prévia do preço total da unidade com destaque da comissão de corretagem, sem violar a Súmula nº 5/STJ; (iv) saber se os arts. 421, parágrafo único, e 421-A do CC foram violados pelo reconhecimento da abusividade de cláusulas de retenção, à vista dos óbices das Súmulas nº 5/STJ e 284/STF; e (v) saber se, fixada pelas instâncias ordinárias a culpa da vendedora pela rescisão, é possível, em recurso especial, restabelecer penalidades contratuais, taxa de fruição, IPTU e encargos condominiais, em face das Súmulas nº 5 e 7/STJ e da orientação da Súmula nº 543/STJ.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o teor do art. 489, § 1º, inc. IV, do CPC/2015, ao dispor que "não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador", não significa que o julgador tenha que enfrentar todos os argumentos trazidos pelas partes, mas, sim, aqueles levantados que sejam capazes de, em tese, negar a conclusão adotada pelo julgador.

5. A decisão que deferiu a inversão do ônus da prova, com base no art. 6º, VIII, do CDC, não foi impugnada por agravo de instrumento; posteriormente, intimada a especificar provas (CPC, art. 357), a agravante quedou-se inerte, de modo que precluiu o direito à prova técnica.

6. A insurgência contra a conclusão de que houve capitalização de juros em desacordo com o contrato demandaria reexame do conjunto fático-probatório, especialmente quanto à distribuição e ao exercício do ônus da prova, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ, motivo pelo qual também resta prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial sobre o ponto.

7. Quanto à alegação de não incidência do óbice da Súmula nº 5/STJ em relação à tese recursal alicerçada no Tema Repetitivo nº 938/STJ e à análise dos artigos 421, par. único, e 421-A, do CC, não basta, para a impugnação específica e suficiente do óbice, a mera alegação de que o Tribunal de origem não interpretou o contrato corretamente ou que teria

desconsiderado suas disposições. A esta Corte só é admitido conhecer de conteúdo contratual que conste expressamente do acórdão recorrido como premissa fática, sob pena de exceder os limites impostos pela Súmula nº 5/STJ. Esse ônus processual implica um procedimento argumentativo por meio do qual se deve demonstrar que a análise do objeto recursal pressuporia tão somente a aplicação de uma outra forma jurídica aos elementos já estabelecidos na moldura fática do acórdão recorrido e dali destacados, procedimento que não se verifica no presente caso.

8. Quanto ao argumento que a decisão agravada teria adotado falsa premissa de "culpa exclusiva da construtora" em relação à alegada violação aos artigos 32-A da Lei nº 6.766/79 e 67-A da Lei nº 4.591-64, e artigos 402, 409, 411, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do CC, trata-se, como demonstrado na decisão agravada, de premissa fática colhida do próprio acórdão recorrido, inviabilizando-se a análise do pleito recursal quanto a esses dispositivos do direito federal por óbice da Súmula nº 7/STJ.

9. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n.º 543 do STJ.

IV. Dispositivo

10. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que conheceu em parte em parte do recurso especial e, na extensão conhecida, negou-lhe provimento.

A parte agravante argui os seguintes pontos:

a) subsistência da violação ao artigo 1.022 do CPC — na medida em que a decisão agravada não teria se debruçado sobre todos os pontos arguidos a título de omissão e prestação jurisdicional defeituosa;

b) equivocada aplicação da preclusão quanto à tese recursal embasada no Tema Repetitivo nº 572/STJ — a agravante argumenta que: (b.i) a conclusão alcançada pela decisão agravada, "ao cancelar a recusa da prova técnica, não se harmoniza com o próprio Tema 572 do Superior Tribunal de Justiça e as particularidades do caso, que reclamam a análise aprofundada da matéria de fato"; (b.ii) que a conclusão jurídica quanto à prática dissimulada de capitalização de juros carece de lastro fático pericial (e-STJ fls. 870); e (b.iii) que "a caracterização ou não

de anatocismo nos contratos regidos pela Tabela Price é uma questão de fato, passível de verificação apenas por meio de uma aferição atenta e específica ao caso concreto" (e-STJ fls. 871);

c) não incidência do óbice da Súmula nº 5/STJ em relação à tese recursal embasada no Tema Repetitivo nº 938/STJ — na medida em que a agravante não busca a reinterpretação do contrato, senão a reavaliação do contexto fático-probatório já delineado nas instâncias ordinárias para verificar se tese jurídica firmada no Tema Repetitivo nº 938/STJ foi corretamente aplicada;

d) não incidência dos óbices das Súmulas nº 5/STJ e 284/STF à análise dos artigos 421, pr. único, e 421-A do Código Civil — na medida em que "o Tribunal de origem, ao afastar as cláusulas de retenção contratuais, não interpretou o contrato; ele desconsiderou ou anulou unilateralmente suas disposições sob uma premissa jurídica que a agravante sustenta ser equivocada" (e-STJ fls. 875);

e) falsa premissa de "culpa exclusiva da construtora" e a necessária aplicação da legislação e jurisprudência sobre retenções contratuais e taxa de fruição — a agravante argumenta que a premissa de "culpa exclusiva da agravante" é falha e merece reconsideração.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada deixou de se manifestar.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão recorrida pelos fundamentos expostos, os quais transcrevo para que passem a integrar a presente decisão colegiada:

Trata-se de recurso especial interposto por SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, assim ementado (e-STJ fls. 522-523):

[...]

Segundo a parte recorrente, o acórdão recorrido violou os seguintes artigos:

a) aos arts. 926, 927, III e 1.036 do CPC — em razão da necessidade de observância dos temas firmados nos Temas Repetitivos nº 572 e nº 938 do STJ: a.1) inadmissibilidade de se concluir pela existência/inexistência de capitalização de juros decorrentes da utilização da tabela sem a realização da necessária prova pericial price (Tema nº 872/STJ); a.2) inadmissibilidade da obrigação imputada à recorrente de devolver os valores pagos pelos recorridos, promitente compradores, a título de comissão de corretagem (Tema nº 938/STJ);

b) arts. 421, § único e 421-A do CC — inadmissibilidade de revisão de cláusulas contratuais por ter sido o contrato estabelecido de forma livre e esclarecida, em caráter irretratável e irrevogável;

c) arts. 32-A, I e IV da -A da Lei nº 6.766/79, art. 67 Lei nº 4.591/1964, arts. 402, 409, 411, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do CC — em razão da admissibilidade da retenção, em casos de rescisão, de todos os valores constantes do contrato, inclusive, da taxa de fruição e das despesas condominiais; e

d) I, do CPC — em razão da alegada omissão quanto: d.1) ao art. 1.022, entendimento do STJ sobre a imprescindibilidade de perícia para a aferição de eventual capitalização de juros decorrentes da utilização da tabela price; d.2) à inviabilidade da rescisão por mera desistência dos recorridos; d.3) à incidência das cláusulas que determinam a retenção de valores, uma vez que implicam negativa de vigência da d.4) ao pedido de retenção de eventuais encargos do Lei nº 6.766/79; imóvel inadimplidos; d.5) ao preenchimento dos requisitos estabelecidos no Tema 938/STJ.

Fundamentou-se, ainda, a recorrente na alegação de dissídio jurisprudencial em relação:

a) à inexistência de capitalização de juros decorrentes da utilização da tabela e necessidade de perícia para constatação de eventual capitalização de price juros; e

b) legalidade das retenções contratuais em caso de eventual rescisão por culpa do promitente comprador. Intimada nos termos do do Código de Processo Civil, a parte art. 1.030 recorrida afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

DECIDO.

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal).

A insurgência não merece prosperar.

1. Da alegada violação ao I, do CPC

De plano, cumpre elidir a hipótese de violação ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Como se tem sistematicamente reafirmado

nesta Corte, o teor desse dispositivo não implica que o órgão julgador seja processualmente constrangido a enfrentar, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes, senão apenas aqueles que sejam capazes de, em tese, infirmar a conclusão alcançada pelo julgamento anterior. Não se configura omissão quando do articulado das suas razões de decidir resulte suficientemente claro que o julgador tenha examinado e decidido o ponto controverso sobre o qual se alega silêncio, ainda que modo implícito. Portanto, tendo o Tribunal de origem decidido de modo claro e fundamentado, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, inexistem vícios a serem erradicados nesta Corte apenas pelo fato de ter o Colegiado estadual julgado de forma contrária à pretensão da parte.

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si. Não procede, portanto, a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia. (AgInt no relator R Esp n. 1.899.000/SP, Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em DJe de 21/8/2023).

Não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

[...]

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, os quais serão enfrentados com mais detalhe nos itens seguintes, a questão relativa ao direito aplicado pelo acórdão recorrido é matéria própria do mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, de prestação jurisdicional defeituosa.

2. 2. Da alegada violação aos arts. 926, 927 , III e 1.036 do CPC (Temas Repetitivos nº 572 e nº 938 do STJ)

A recorrente alega que o acórdão recorrido violou esses dispositivos por ter ignorado as teses jurídicas fixadas nos Temas Repetitivos nº 572 e 938 do STJ, principalmente as seguintes: i) em contratos cuja capitalização de juros seja vedada, é necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a produção de prova técnica para aferir a existência da cobrança de juros não lineares, e ii) 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.

Em relação à tese recursal de que seria inviável a conclusão alcançada pelo Colegiado estadual de que a recorrente praticou, illicitamente, anatocismo (juros compostos, capitalização de juros ou juros sobre juros), sem o necessário embasamento dessa conclusão fática em prova técnica (Tema nº 572/STJ), é preciso ponderar que a parte autora, ora recorrida, requereu, já na partida, a inversão do ônus probatório com fundamento no º, VIII, do CDC, pleito que restou acolhido na art. 6 decisão de primeira instância que deferiu pedido de tutela provisória para determinar a exclusão imediata do nome do autor da ação do cadastro de inadimplentes (e-STJ fls. 128):

Além disso, inexistente perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (art. 300, § 3º do CPC), vez que a tutela é provisória e precária, passível de modificação ou revogação.

Importa observar, que no caso em epígrafe a parte autora invocou a tutela consumerista para requerer a inversão do ônus da prova, o que mais uma vez merece amparo (CDC, art. 6 º, VIII).

Instada a especificar provas, em despacho posterior, a própria recorrente, nada mais requereu (e-STJ fls. 388), fato processual que consta da própria sentença (e-STJ fls. 401):

e-STJ fls. 388 (despacho na primeira instância)

2. Antes da verificação quanto à necessidade de se dar início aos atos descritos no do Código de Processo Civil e, até mesmo para que art. 357 se analise a possibilidade de julgamento antecipado do feito, intemem-se as partes para que especifiquem, no prazo de 10 (dez) dias, se pretendem a produção de outras provas, além daquelas encartadas, apontando a pertinência para o deslinde do feito, ciente que os autos em caso de inércia haverá o julgamento no estado em que se encontra. 3. Oportunamente, voltem os autos conclusos para saneamento. Intemem-se. Cumpra-se.

e-STJ fls. 401 (sentença)

Citada, a demandada SPE – DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS alegou ilegitimidade no que refere à cobrança da MOBILIÁRIOS LTDA corretagem; incompetência territorial em razão da cláusula de eleição; referiu a impossibilidade da inversão do ônus da prova; Impossibilidade da rescisão do pacto pelo comprador; descabimento de nulidade de cláusulas contratuais, afirmando que a parte requerente tinha plena ciência das características da contratação e do imóvel. Defendeu o cabimento dos valores cobrados. Ainda, que a comissão foi tratada diretamente com a outra empresa demandada. Resistiu quanto à devolução em seu duplo dos valores. Sustentou a lisura da retenção da multa penal e o descabimento de danos morais.

Em pleito reconvenicional cobrou taxa de fruição do imóvel, taxas condominiais e IPTU em aberto.

Devidamente citada a ré Ábaco Consultoria de Imóveis defendeu a lisura da cobrança da comissão de corretagem. Após réplica a parte demandada voltou aos autos para postular pelo julgamento parcial de mérito. Instadas, as partes disseram não ter mais provas a produzir.

É o breve relatório.

Decido.

Com a decisão que deferiu a inversão do ônus da prova, deveria a recorrente, sob pena de preclusão consumativa quanto à inversão, ter manifestado seu inconformismo por meio de agravo de instrumento, o que não fez. Em momento posterior, instada a especificar as provas que pretendia produzir, silenciou-se. Não poderia a recorrente, portanto, após o juízo sentencial, insurgir-se contra a conclusão fática alcançada pelo magistrado singular a respeito da existência de anatocismo, valendo-se, para tanto, da tese de imprescindibilidade da prova técnica para a aferição da prática de anatocismo — quando se manteve, como dito, inerte tanto após o deferimento da inversão do ônus da prova, como também posteriormente, silenciando-se quando instada a especificar as provas que pretendia produzir.

Nesse particular aspecto, esta Corte tem sido firme no entendimento de que preclui o direito à prova se a parte, intimada para especificar as que pretendia produzir, não se manifesta oportunamente — ainda que a parte tenha requerido, em pedido genérico na inicial ou na contestação, a produção de provas, mas silenciado na fase de especificação.

Nesse sentido:

[...]

Desse modo, tendo silenciado quando, ciente da inversão do ônus probatório, foi oportunamente instada a produzir a prova de que os juros previstos no contrato não incorriam em anatocismo, não poderia a recorrente, depois, valer-se da tese da imprescindibilidade da prova técnica para a conclusão fática alcançada pelas instâncias de origem de que o contrato em questão continha cláusulas com proscrição de capitalização de juros. A pretensão recursal, portanto, no meu sentir, está calcada em comportamento processual contraditório, na medida em que não se coaduna com a resignação da parte quanto à inversão do ônus probatório — ao não interpor agravo de instrumento — e quanto ao seu silêncio na fase de especificação das provas que pretendia produzir.

Com base nesse fundamento, resta prejudicada a análise da alegação de dissídio jurisprudencial relativa a essa questão.

Quanto ao pleito recursal de violação à tese firmada no Tema Repetitivo nº 938/STJ, pelo qual a recorrente argumenta que não poderia ser constrangida a devolver aos recorridos os valores pagos a

título de comissão de corretagem, por se tratar de cláusula contratual a priori válida, é preciso ter em conta especificamente a segunda parte da tese firmada por esta Corte: "validade da 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 ." Quanto a unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem esta condicionante, o Tribunal de origem foi claro ao estabelecer que "o contrato entabulado entre as partes não traz a informação do preço total de aquisição da unidade autônoma com o devido destaque do montante destinado à comissão de corretagem, razão pela qual a cobrança deverá ser afastada" (e-STJ fls. 530/531):

Nesse passo, o Superior Tribunal de Justiça firmou tese favorável ao entendimento aplicado pelo Juízo a quo ao litígio quando do julgamento do Tema 938, submetido ao rito dos recursos repetitivos, ocasião em que decidiu a Corte da Cidadania, dentre outras questões, 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".

[...]

In casu, o contrato entabulado entre as partes não traz a informação do preço total de aquisição da unidade autônoma com o devido destaque do montante destinado à comissão de corretagem, razão pela qual a cobrança deverá ser afastada.

[...]

Acolher, portanto, a pretensão recursal nesse particular aspecto pressuporia incursão no conteúdo das cláusulas contratuais, procedimento incabível em sede especial por força do óbice da Súmula nº 5 desta Corte. Além disso, como será melhor esmiuçado, o artigo 32-A da Lei nº 6.766/79 é claro ao estabelecer que é válida a retenção dos encargos especificados nos itens do dispositivo em comento, incluindo a taxa de fruição (inciso I) e a comissão de corretagem (inciso II), em caso de o que não se verifica na resolução contratual por fato imputado ao adquirente — espécie em análise.

3. Da violação aos arts. 421, § único e 421-A do CC

A tese de violação aos arts. 421, par. único e 421-A do CC, com base na alegação de que a Corte de origem teria se imiscuído na configuração das cláusulas contratuais firmadas de maneira livre e esclarecida entre as partes, não comporta conhecimento em sede especial por pressupor incursão cognitiva no conteúdo contratual afirmado, por força do óbice da Súmula nº 5/STJ.

Além disso, dado que a controvérsia contratual decidida pelo Colegiado estadual se limita à análise da legalidade de pontos específicos do contrato — "legalidade na aplicação da tabela "Price" para manutenção do valor das parcelas e da retenção do percentual relativo à cláusula penal, além da necessidade de abatimento de eventuais despesas acessórias incidentes sobre o imóvel e do ressarcimento da comissão de corretagem" (e-STJ fls. 526) não se entrevê a necessária pertinência—, temática entre seu conteúdo normativo dos artigos tidos por violados e a matéria decidida no acórdão recorrido, circunstância que atrai, além disso, o óbice da Súmula nº 284/STF.

Nesse sentido:

[...]

Mostra-se, portanto, inviável o conhecimento do recurso no aspecto.

4. Da violação aos arts. 32-A, I e IV da -A da Lei nº 6.766/79, art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, arts. 402, 409, 411, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do CC

Com fundamento na arguição de negativa de vigência a esses dispositivos, a recorrente sustenta que, ao contrário do decidido pelo Tribunal de origem, seria admissível a retenção, em casos de rescisão, de todos os valores constantes do contrato, inclusive, da taxa de fruição e das despesas condominiais.

O argumento não merece prosperar, particularmente em relação à taxa de fruição, porquanto o artigo 32-A da é claro ao estabelecer que é válida Lei nº 6.766/79 a retenção dos encargos especificados nos itens do dispositivo em comento, incluindo a taxa de fruição (inciso I) e a comissão de corretagem (inciso II), em caso de o que não se verifica na resolução contratual por fato imputado ao adquirente — espécie em análise. A Corte local, no julgamento dos embargos declaratórios, foi clara ao imputar a culpa pela rescisão contratual à recorrente (e-STJ fls. 599/600):

Não deve ser acolhido argumento recursal de culpa dos embargados na rescisão do compromisso de compra e venda, porquanto a tese de irretratabilidade do contratual aventada pelos embargantes não se trata de uma penalidade aos compradores, mas, ao revés, uma garantia de impossibilidade de arrependimento por parte do vendedor.

Para além do exposto, o inadimplemento dos valores não pode ser, e quiçá considerado como culpa por parte dos imputados aos autores compradores para justificar a rescisão contratual, já que os demandados, ora embargantes, efetuaram a cobrança de valores indevidos, consubstanciada na aplicação de juros compostos e de cobrança de comissão de corretagem.

Consequência lógica da ausência de rescisão contratual motivada por culpa ou interesse dos adquirentes/embargados, não há como acolher os pedidos de sujeição dos compradores às penalidades contratualmente previstas (cláusula 03.02),

cobrança de taxa de fruição, e retenção de eventuais encargos inadimplidos sobre o imóvel.

Por oportuno, atuou com o costumeiro acerto o Togado sentenciante ao consignar em sua fundamentação (evento 74, SENT1 dos autos de origem):

[...]

Com base nesses fundamentos e nessa orientação jurisprudencial, não assiste razão à recorrente quanto dissídio jurisprudencial alegado a respeito dessa questão.

Ante o exposto, do recurso especial e, na conheço parcialmente extensão conhecida, .

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do § 11, do Código de art. 85, Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Publique-se.

Intimem-se.

Quanto à subsistência de violação ao artigo 1.022 do CPC, a jurisprudência desta Corte tem sido firme no sentido de que o teor do art. 489, § 1º, inc. IV, do CPC/2015, ao dispor que "não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador", não significa que o julgador tenha que enfrentar todos os argumentos trazidos pelas partes, mas, sim, aqueles levantados que sejam capazes de, em tese, negar a conclusão adotada pelo julgador. Tendo o Tribunal de origem julgado o caso à luz dos fatos e das provas, aplicando o direito que entendeu correto à espécie em análise, não se afigura violação aos artigos 1.022, inciso II, e 489, § 1º, inciso IV do Código de Processo Civil, por alegada deficiência na fundamentação do acórdão recorrido.

Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE QUALQUER VÍCIO NO ARESTO EMBARGADO. MERA IRRESIGNAÇÃO COM O TEOR DO ACÓRDÃO EMBARGADO. DESCABIMENTO. RECURSO MERAMENTE PROTETÓRIO. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/2015. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS.

1. A atribuição de efeitos infringentes, em embargos de declaração, somente é admitida em casos excepcionais, os quais exigem,

necessariamente, a ocorrência de vícios previstos no art. 1.022 do CPC/2015.

2. De toda a argumentação deduzida pela parte embargante, apenas se verifica irresignação com o disposto no aresto que negou provimento ao agravo interno nos embargos de divergência em recurso especial, não sendo o caso de opor embargos de declaração.

3. Sobre as omissões apontadas, foram claramente abordadas e explicadas na ementa do acórdão embargado e exauridas no voto do Relator.

4. Importante lembrar que o teor do art. 489, § 1º, inc. IV, do CPC/2015, ao dispor que "não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador", não significa que o julgador tenha que enfrentar todos os argumentos trazidos pelas partes, mas, sim, aqueles levantados que sejam capazes de, em tese, negar a conclusão adotada pelo julgador.

5. A pretensão da ora embargante ao apontar omissões inexistentes é, tão somente, manifestar dissenso e pedir o rejugamento de questão já decidida, o que não é cabível em embargos de declaração. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que a discordância com o julgamento não se configura motivo para a interposição de embargos declaratórios. Precedentes do STJ.

6. O recurso é meramente protelatório, porquanto o intuito de parte é procrastinar o feito, devendo ser aplicada a multa de 2% sobre o valor atualizado da causa, prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

7. Embargos de declaração rejeitados, com a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

(EDcl nos EREsp n. 1.523.744/RS, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 7/10/2020, DJe de 28/10/2020.)

Caberia à recorrente indicar, no agravo interno, precisamente os pontos de fato ou de direito sobre os quais se omitiu o Colegiado estadual e a decisão agravada e precisamente de que forma esses pontos, se enfrentados, seriam capazes de alterar a conclusão alcançada pela Corte local, o que não foi feito.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. DISCUSSÃO ACERCA DA IMPENHORABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO ADEQUADA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. DESTINATÁRIO DAS PROVAS. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RELATIVIZAÇÃO DA IMPENHORABILIDADE EM RAZÃO DO VALOR. AUSÊNCIA DE

COMANDO NORMATIVOS DOS DISPOSITIVOS LEGAIS ARROLADOS. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ.

1. *Cinge-se a controvérsia em decidir se o acórdão, que concluiu ser o imóvel bem de família, padece de omissão quanto aos requisitos da impenhorabilidade e deficiência de fundamentação.*

2. ***Não prospera a alegada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que a recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem explicitar os pontos em que o acórdão recorrido teria sido omissos, contraditórios ou obscuros. Incidência do óbice da Súmula n. 284/STF.***

3. *Na hipótese, o acórdão hostilizado não incorreu em nenhum dos vícios listados no artigo 489 do Código de Processo Civil, na medida em que dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos presentes autos.*

4. *O Tribunal analisou as provas dos autos que entendeu pertinentes ao caso. É cediço que o juiz, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ao deslinde da controvérsia, o que ocorreu no caso dos autos, em obediência aos ditames dos arts. 369 e 371 do CPC. Afastar as conclusões exaradas no acórdão, a fim de reconhecer que o imóvel em discussão não é bem de família, demandaria o reexame das provas dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.*

5. *Prejudicado o exame do recurso especial interposto pela alínea c do permissivo constitucional, pois a inadmissão do apelo proposto pela alínea a por incidência de enunciado sumular diz respeito aos mesmos dispositivos legais e tese jurídica.*

6. *Na petição de tutela provisória, o requerente não logrou demonstrar o periculum in mora, requisito essencial para a concessão de tutela provisória.*

7. *A ausência do periculum in mora basta para o indeferimento do pedido, sendo, portanto, desnecessário apreciar a questão sob a ótica do fumus boni juris, que deve se fazer presente cumulativamente"*

(AgInt na AR n. 7.296/DF, Relatora Ministra Nancy Andrichi, Segunda Seção, julgado em 29/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 2.225.712/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA QUE NÃO CONHECIA DO APELO NOBRE POR INTEMPESTIVIDADE. APLICAÇÃO DOS EFEITOS DA LEI N. 14.939/2024. PRECEDENTE DA CORTE ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. PLANO DE SAÚDE. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OMISSÃO.

DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF. ALEGAÇÃO DE QUE A DOCUMENTAÇÃO PROBATÓRIA É INSUFICIENTE. REFORMA DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. ALEGAÇÃO DE OFENSA À COISA JULGADA. MATÉRIA ACERCA DA QUAL NÃO SE DECLINOU DISPOSITIVO DE LEI VIOLADO. DEFICIÊNCIA RECURSAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO APELO NOBRE.

1. A Corte Especial desta Corte aos 5/2/2025, nos autos do AREsp n. 2.638.376/MG, acolheu a questão de ordem proposta no sentido de aplicar os efeitos da Lei nº 14.939/2024 também aos recursos interpostos antes de sua vigência, devendo ser observada, igualmente, por ocasião do julgamento dos agravos internos/regimentais contra decisões monocráticas de inadmissibilidade recursal em decorrência da falta de comprovação de ausência de expediente forense.

2. Não se pode conhecer da apontada violação do art. 1.022, II, do CPC, porquanto as alegações que fundamentaram a suposta ofensa são genéricas, sem indicação efetiva dos pontos omissos, contraditórios ou obscuros. Tal deficiência, impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula n. 284 do STF, aplicável, por analogia, nesta Corte.

3. No caso, o acórdão recorrido reconheceu a suficiência dos documentos demonstrativos de desembolso para os fins de comprovar a dívida exequenda. Assim, qualquer outra análise acerca da alegada insuficiência comprobatória, da forma como trazida no apelo nobre, seria aqui inviável por força do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. A ausência de expressa indicação de artigos de lei tidos por violados inviabiliza o conhecimento do recurso especial, não bastando a mera menção a dispositivos legais, colhendo-se o óbice da Súmula n. 284 do STF, por analogia.

5. Decisão da presidência reconsiderada. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.729.108/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Em relação ao fundamento consubstanciado na preclusão do direito à prova pericial, a agravante argumenta que essa conclusão chancelaria a recusa do Tribunal de origem à prova técnica e uma conclusão jurídica sem lastro fático pericial e ignoraria as particularidades do caso (e-STJ fls. 869-870):

A decisão agravada fundamentou a preclusão do direito à prova pericial na suposta inércia da Agravante em especificá-las após a inversão do ônus probatório.

Contudo, tal conclusão, ao chancelar a recusa da prova técnica, não se harmoniza com o próprio Tema 572 do Superior Tribunal

de Justiça e as particularidades do caso, que reclamam a análise aprofundada de matéria de fato.

[...]

Ora, essa é uma conclusão jurídica sem lastro fático pericial, que viola frontalmente a tese firmada por esta Corte Superior em sede de Recurso Repetitivo, especificamente o Tema 572.

Não apenas a agravante não impugnou a ocorrência da preclusão como a análise de seu pleito recursal, tal como formulado acima, seria inviável por se embasar em premissa fática não constante do acórdão recorrido. Nesse ponto, a decisão agravada consignou que "a parte autora, ora recorrida, requereu, já na partida, a inversão do ônus probatório com fundamento no art. 6º, VIII, do CDC, pleito que restou acolhido na decisão de primeira instância que deferiu pedido de tutela provisória para determinar a exclusão imediata do nome do autor da ação do cadastro de inadimplentes (e-STJ fls. 128). Instada a especificar provas em despacho posterior, a própria recorrente, nada mas requereu (e-STJ fls. 388). Portanto, com a decisão que deferiu a inversão do ônus da prova, deveria a recorrente, sob pena de preclusão consumativa quanto à inversão, ter manifestado seu inconformismo por meio de agravo de instrumento, o que não fez. Em momento posterior, instada a especificar as provas que pretendia produzir, silenciou-se. Não poderia a recorrente, portanto, após o juízo sentencial, insurgir-se contra a conclusão fática alcançada pelo magistrado singular a respeito da existência de anatocismo, valendo-se, para tanto, da tese de imprescindibilidade da prova técnica para a aferição da prática de anatocismo — quando se manteve, como dito, inerte tanto após o deferimento da inversão do ônus da prova, como também posteriormente, silenciando se quando instada a especificar as provas que pretendia produzir" (e-STJ fls. 856).

Quanto à alegação de não incidência do óbice da Súmula nº 5/STJ em relação à tese recursal alicerçada no Tema Repetitivo nº 938/STJ e à análise dos artigos 421, par. único, e 421-A, do CC, não basta, para a impugnação específica e suficiente do óbice, a mera alegação de que o Tribunal de origem não interpretou o contrato corretamente ou que teria desconsiderado suas disposições. A esta Corte só é admitido conhecer de conteúdo contratual que conste expressamente do acórdão recorrido como premissa fática, sob pena de exceder os limites cognitivos impostos pela Súmula nº 5/STJ. Esse ônus processual implica um procedimento argumentativo por meio do qual se deve demonstrar que a análise do objeto recursal pressuporia tão somente a aplicação de uma outra forma jurídica aos elementos já estabelecidos na moldura fática do acórdão recorrido, o que não se verifica no presente caso.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

Quanto ao argumento que a decisão agravada teria adotado falsa premissa de "culpa exclusiva da construtora" em relação à alegada violação aos artigos 32-A da Lei nº 6.766/79 e 67-A da Lei nº 4.591-64, e artigos 402, 409, 411, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do CC, trata-se, como demonstrado na decisão agravada, de premissa fática colhida do próprio acórdão recorrido, inviabilizando-se a análise do pleito recursal quanto a esses dispositivos do direito federal por óbice da Súmula nº 7/STJ (e-STJ fls. 599-600 e 859-860):

Não deve ser acolhido argumento recursal de culpa dos embargados na rescisão do compromisso de compra e venda, porquanto a tese de irretratabilidade do contratual aventada pelos embargantes não se trata de uma penalidade aos compradores, mas, ao revés, uma garantia de impossibilidade de arrependimento por parte do vendedor.

Para além do exposto, o inadimplemento dos valores não pode ser imputado aos autores, e quiçá considerado como culpa por parte dos compradores para justificar a rescisão contratual, já que os demandados, ora embargantes, efetuaram a cobrança de valores indevidos, consubstanciada na aplicação de juros compostos e de cobrança de comissão de corretagem.

Consequência lógica da ausência de rescisão contratual motivada por culpa ou interesse dos adquirentes/embargados, não há como acolher os pedidos de sujeição dos compradores às penalidades contratualmente previstas (cláusula 03.02), cobrança

de taxa de fruição, e retenção de eventuais encargos inadimplidos sobre o imóvel.

Por oportuno, atuou com o costumeiro acerto o Togado sentenciante ao consignar em sua fundamentação (evento 74, SENT1 dos autos de origem):

Pelo motivo já evidenciado, descabe qualquer sanção invocada pela construtora demandada como devida em razão da mora, invertido que foi o motivo da rescisão, de modo que descabe falar em multa contratual, retenção de arras, cláusula penal, ou indenização pelo uso do imóvel ou pagamento de taxas . Aliás, no caso, o correlatas, como condomínio e IPTU consumidor nem adentrou no imóvel, o que faz notar com maior afinco o descabimento das taxas de ocupação, concessa vênia

[...]

[Grifos acrescidos]

Esse entendimento, como restou consignado na decisão agravada, encontra amplo reflexo na jurisprudência desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA

CORTE DE JUSTIÇA.

1. A rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor, em razão do atraso na entrega, impõe a restituição integral e imediata das parcelas pagas pelo comprador, conforme a Súmula 543/STJ.

2. Apesar de opostos embargos de declaração com a finalidade de sanar omissão, a parte recorrente não indicou a contrariedade ao art. 1.022 do Código de Processo Civil nas razões do especial, atraindo a incidência da Súmula nº 211/STJ.

3. Os juros de mora devem incidir desde a citação, conforme o art. 405 do Código Civil, sendo inaplicável o Tema 1.002/STJ, que trata de juros a partir do trânsito em julgado na resolução por iniciativa do comprador.

4. Agravo interno provido.

Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.965.725/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA N.º 543 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO, IPTU E DESPESAS CONDOMINIAIS. DESCABIMENTO. ARRAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 83 DO STJ. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO E DATA DO DESEMBOLSO, RESPECTIVAMENTE. SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

2. **No caso, para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que a rescisão do contrato deu-se por responsabilidade dos compradores, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato, assim como a reincursão no acervo fático-probatório da causa, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.**

3. **Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula n.º 543 do STJ. No caso, tendo sido determinada a retenção de 6% dos valores pagos, a fim de compensar os gastos das empresas com administração e propaganda, não poderá a questão ser revista nesta Corte, sob pena de reformatio in peius.**

4. A responsabilidade pelo pagamento de taxa de fruição, IPTU e despesas condominiais incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de os adquirentes terem que arcar com tais ônus financeiros enquanto estão impossibilitados de usufruir do imóvel.

5. Na linha dos precedentes desta Corte, não é devida a retenção de arras confirmatórias pelo promitente-vendedor nas hipóteses de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

6. Segundo o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, e correção monetária desde a data do desembolso. Súmula n.º 568 do STJ.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.439.838/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

Ante o exposto, **conheço parcialmente do agravo interno e, nessa extensão, nego-lhe provimento.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.120.858 / SC

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0026174-0

Número de Origem:

03005777720188240082

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : SELLING BRASIL SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA.

ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299

WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269

RECORRIDO : RICARDO GIL ESTEVES

RECORRIDO : ANNA CAROLINA VIEIRA COUTINHO ESTEVES

ADVOGADO : SIDNEY BESEN VIEIRA - SC019179

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVANTE : SELLING BRASIL SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA.

ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299

WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269

AGRAVADO : RICARDO GIL ESTEVES

AGRAVADO : ANNA CAROLINA VIEIRA COUTINHO ESTEVES

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de março de 2026