



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2607748 - GO (2024/0115276-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MAANAIM ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : GISELLE FERNANDES DE PAULA - GO029361
NILEIA CHRISTINA SILVÉRIO DO COUTO - GO029598
AGRAVADO : DORALICE PINHEIRO DA CRUZ
ADVOGADO : KELSON SANTOS REIS - GO061402

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, DEVOLUÇÃO INTEGRAL E CLÁUSULA PENAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que inadmitiu o recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e negou seguimento conforme o art. 1.030, I, *b*, do CPC em razão da incidência do Tema n. 971 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de resolução de contrato de compromisso de compra e venda c/c restituição de quantias pagas c/c reparação de danos morais, com valor da causa de R\$ 21.616,12.
3. A sentença julgou procedente a rescisão contratual e determinou a restituição integral em parcela única. A Corte estadual manteve a sentença, apenas ajustando a base dos honorários.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve decisão surpresa por julgamento antecipado sem análise do pedido de prova oral, em violação dos arts. 9º e 10 do CPC; (ii) saber se inexistiu atraso e se é indevida a cláusula penal, em violação dos arts. 393 e 399 do CC; (iii) saber se há culpa exclusiva de terceiros, nos termos do art. 12, § 3º, III, do CDC; (iv) saber se a comissão de corretagem não deve ser devolvida, à luz dos arts. 722 e 724 do CC; e (v) saber se a retenção do IPTU evita enriquecimento sem causa, segundo os arts. 884 a 886 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de premissas fáticas (atraso, culpa do vendedor, ausência de fruição e suficiência da prova), o que atrai os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. Quanto à cláusula penal, a decisão de origem aplicou o art. 1.030, I, *b*, do CPC por conformidade com o Tema n. 971 do STJ; eventual equívoco deve ser impugnado por agravo interno no Tribunal local, conforme art. 1.030, § 2º, do CPC e jurisprudência desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o recurso demanda interpretação contratual e revolvimento do conjunto fático-probatório. 2. Aplica-se o art. 1.030, I, *b*, do CPC quando o acórdão recorrido está em consonância com tese firmada em recurso repetitivo, sendo cabível agravo interno no Tribunal de origem”.

Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, arts. 9º, 10, 1.030, § 2º, 1.030, I, *b*; Código Civil, arts. 393, 399, 722, 724, 884, 885, 886; Código de Defesa do Consumidor, art. 12, § 3º, III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, RCD no ARE no RE no AREsp n. 2.157.027/SP, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgados em 13/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.200.316/AP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 26/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.224.055/PE, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 19/6/2023; STJ, AgInt no REsp n. 2.031.322/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2607748 - GO (2024/0115276-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MAANAIM ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : GISELLE FERNANDES DE PAULA - GO029361
NILEIA CHRISTINA SILVÉRIO DO COUTO - GO029598
AGRAVADO : DORALICE PINHEIRO DA CRUZ
ADVOGADO : KELSON SANTOS REIS - GO061402

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, DEVOLUÇÃO INTEGRAL E CLÁUSULA PENAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que inadmitiu o recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e negou seguimento conforme o art. 1.030, I, *b*, do CPC em razão da incidência do Tema n. 971 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de resolução de contrato de compromisso de compra e venda c/c restituição de quantias pagas c/c reparação de danos morais, com valor da causa de R\$ 21.616,12.
3. A sentença julgou procedente a rescisão contratual e determinou a restituição integral em parcela única. A Corte estadual manteve a sentença, apenas ajustando a base dos honorários.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve decisão surpresa por julgamento antecipado sem análise do pedido de prova oral, em violação dos arts. 9º e 10 do CPC; (ii) saber se inexistiu atraso e se é indevida a cláusula penal, em violação dos arts. 393 e 399 do CC; (iii) saber se há culpa exclusiva de terceiros, nos termos do art. 12, § 3º, III, do CDC; (iv) saber se a comissão de corretagem não deve ser devolvida, à luz dos arts. 722 e 724 do CC; e (v) saber se a retenção do IPTU evita enriquecimento sem causa, segundo os arts. 884 a 886 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de premissas fáticas (atraso, culpa do vendedor, ausência de fruição e suficiência da prova), o que atrai os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. Quanto à cláusula penal, a decisão de origem aplicou o art. 1.030, I, *b*, do CPC por conformidade com o Tema n. 971 do STJ; eventual equívoco deve ser impugnado por agravo interno no Tribunal local, conforme art. 1.030, § 2º, do CPC e jurisprudência desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando o recurso demanda interpretação contratual e revolvimento do conjunto fático-probatório. 2. Aplica-se o art. 1.030, I, *b*, do CPC quando o acórdão recorrido está em consonância com tese firmada em recurso repetitivo, sendo cabível agravo interno no Tribunal de origem”.

Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, arts. 9º, 10, 1.030, § 2º, 1.030, I, *b*; Código Civil, arts. 393, 399, 722, 724, 884, 885, 886; Código de Defesa do Consumidor, art. 12, § 3º, III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, RCD no ARE no RE no AREsp n. 2.157.027/SP, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgados em 13/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.200.316/AP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 26/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.224.055/PE, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 19/6/2023; STJ, AgInt no REsp n. 2.031.322/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MAANAIM ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Quanto à arguição de violação dos arts. 393 e 399 do Código Civil, no que concerne à cláusula penal, negou seguimento com fundamento no art. 1.030, I, *b*, do CPC, em virtude da incidência do Tema n. 971 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em apelação cível, nos autos de ação de resolução de contrato de compromisso de compra e venda c/c restituição de quantias pagas c/c reparação de danos morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 486):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA CONCLUSÃO DA INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TAXA DE FRUIÇÃO. INEXIGIBILIDADE. LOTE VAGO. IPTU. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. MULTA PENAL. TEMA N. 917 DO STJ. NÃO CONDENAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. FIXAÇÃO SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. TEMA N. 1.076 DO STJ. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Sendo o juiz o destinatário das provas, é ele quem deverá aferir se as que já foram produzidas são suficientes para a formação de seu convencimento, razão pela qual não há falar em cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide. 2. Comprovado que as obras de pavimentação do loteamento não foram concluídas dentro do tempo estabelecido no contrato, assiste ao promitente comprador o direito à resolução contratual, nos termos do artigo 475 do CC. 3. Ante a culpa exclusiva das vendedoras, relativamente ao descumprimento dos termos pactuados, já que o contrato de compra e venda foi rescindido em razão de o imóvel não ter sido completamente entregue no tempo aprazado, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pela compradora, integralmente, consoante a Súmula 543 do STJ. 4. Não há falar-se em retenção a título de ITU e IPTU porque elas possuem natureza de obrigação propter rem, incidindo em função do imóvel, sendo que não se pode impor ao promitente comprador uma obrigação imposta pelo arbítrio da construtora em transferir o respectivo ônus sem que a parte consumidora tenha tido a posse ou qualquer possibilidade de usufruir das vantagens da coisa. 5. Não é admitida a cobrança da taxa de fruição quando o objeto da promessa de compra e venda é lote de terreno não edificado, notadamente diante da inexistência de proveito econômico advindo do imóvel e auferido pelos possuidores. 6. 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. 7. A fixação dos honorários advocatícios deve considerar a ordem de preferência estabelecida do art. 85 do CPC e,

havendo condenação, é sobre este valor que deve ser arbitrada. APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

- a) 9º e 10 do Código de Processo Civil, porque houve decisão surpresa ao julgar antecipadamente a lide sem análise do pedido de prova oral;
- b) 393 e 399 do Código Civil, já que não houve atraso na entrega do asfaltamento das vias e não deve incidir cláusula penal contra a recorrente;
- c) 12, §3º, III do Código de Defesa do Consumidor, pois o atraso para a entrega do empreendimento decorreu de culpa exclusiva de terceiros (Ministério Público, SEMAD e SANEAGO), o que afasta a responsabilidade do fornecedor;
- d) 722 e 724, do Código Civil, porquanto a comissão de corretagem remunera serviço efetivamente prestado e não deve ser devolvida; e
- e) 884 a 886 do Código Civil, visto que a retenção do IPTU é necessária para evitar enriquecimento sem causa.

Defende ainda a retenção de taxa de fruição do imóvel, da cláusula penal, de despesas administrativas, IPTU e comissão de corretagem, em razão da resolução contratual decorrer de fato imputado ao consumidor adquirente.

Requer o provimento do recurso, com reforma do acórdão recorrido, para reconhecer o fortuito externo e a culpa exclusiva de terceiros, permitir retenções contratuais e legais (fruição, cláusula penal, despesas administrativas, IPTU e comissão de corretagem) e afastar a devolução integral.

Contrarrazões às fls. 544-549.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, observo que a Corte local, ao realizar o juízo de admissibilidade, utilizou-se de dois fundamentos para obstar o trânsito do recurso especial.

O primeiro, em análise dos pressupostos de admissibilidade do recurso especial, entendeu que a análise das razões do recurso especial esbarraria nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

O segundo, relacionado à sistemática dos recursos repetitivos (art. 1.030, I, *b*, do CPC), concluiu que o aresto recorrido, no tocante à violação dos arts. 393 e 399 do CC, está em consonância com o entendimento firmado no julgamento do Tema n. 971 do STJ.

Conforme previsão do CPC (art. 1.030, § 2º), contra decisão que nega seguimento ao recurso especial com fundamento no art. 1.030, I, *b*, cabe agravo interno perante o próprio Tribunal recorrido, a quem compete decidir sobre a alegação de equívoco na aplicação de precedente do STJ exarado no regime de julgamento de recursos repetitivos.

A propósito:

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO. RECEBIMENTO COMO AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. NÃO CONHECIMENTO. DECISÃO QUE NEGOU SEGUIMENTO A RECURSO EXTRAORDINÁRIO (ART. 1.030, I, DO CPC). MANIFESTO DESCABIMENTO DO AGRAVO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INAPLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE RECURSAL. ERRO GROSSEIRO.

1. Nos termos do art. 1.030, § 2º, do Código de Processo Civil, só é cabível agravo interno contra a decisão que nega seguimento a recurso extraordinário sob a sistemática da repercussão geral.

2. A interposição de agravo em recurso extraordinário em tal caso configura erro grosseiro, impedindo a aplicação do princípio da fungibilidade, nos termos da jurisprudência pacífica.

3. Pedido de reconsideração recebido como agravo interno, ao qual se nega provimento, com certificação do trânsito em julgado e baixa imediata dos autos após a publicação, condenada a parte agravante ao pagamento da multa prevista no art. 1.021,

§ 4º, do CPC. (RCD no ARE no RE no AREsp n. 2.157.027/SP, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 13/6/2023, DJe de 16/6/2023.)

Vejam-se ainda: AgInt no AREsp n. 2.200.316/AP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 29/6/2023; AgInt no AREsp n. 2.224.055/PE, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023; AgInt no REsp n. 2.031.322/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023.

Desse modo, o conhecimento das razões do recurso fica restrito à análise da matéria inadmitida com base no art. 1.030, V, do CPC.

A controvérsia diz respeito a ação de resolução de contrato de compromisso de compra e venda c/c restituição de quantia paga c/c reparação por danos morais, em que a parte autora pleiteou a rescisão contratual, a restituição integral das parcelas e a multa contratual, além de danos morais, com retomada da posse do imóvel, cujo valor da causa fixado foi de R\$ 21.616,12.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a restituição integral em parcela única; a Corte estadual manteve a sentença, mas deu parcial provimento apenas para ajustar a base de cálculo dos honorários à condenação, preservando a resolução contratual por atraso na infraestrutura, a restituição integral, a impossibilidade de retenções (IPTU/ITU, taxa de fruição e corretagem) e a inversão da cláusula penal nos termos do Tema n. 971 do STJ.

No recurso especial a parte recorrente alega nulidade por decisão surpresa, culpa exclusiva de terceiros, impossibilidade de devolução da comissão de corretagem e enriquecimento sem causa quanto ao IPTU.

O acórdão recorrido concluiu inexistir cerceamento e decisão surpresa, por suficiência da prova documental e pela prerrogativa do juiz de indeferir provas inúteis; que não se demonstrou fortuito externo ou culpa exclusiva de terceiros; que a

rescisão se deu por culpa da vendedora, de modo que a restituição deve ser integral, vedadas retenções de qualquer gênero, inclusive a corretagem; entendeu ser indevida a retenção de IPTU por se tratar de obrigação *propter rem*, sem posse ou fruição do bem pelo promitente comprador; e vedou taxa de fruição por se tratar de lote não edificado, sem proveito econômico.

As questões foram decididas com fundamento na relação contratual de adesão e nas cláusulas ajustadas, de modo que a pretensão recursal demanda interpretação de cláusula contratual, hipótese em que incide a Súmula n. 5 do STJ; além disso, a revisão das premissas fáticas atrai a Súmula n. 7 do STJ.

Ante o exposto, **conheço parcialmente do agravo em recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.607.748 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0115276-4

Número de Origem:

542184543 54218454320228090097

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MAANAIM ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : GISELLE FERNANDES DE PAULA - GO029361

NILEIA CHRISTINA SILVÉRIO DO COUTO - GO029598

AGRAVADO : DORALICE PINHEIRO DA CRUZ

ADVOGADO : KELSON SANTOS REIS - GO061402

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 16 de dezembro de 2025