



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2134345 - SP (2024/0117592-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS DO AMARAL NETO - SP360859
VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR - SP359630
RECORRIDO : JANAINA MARIA BARROS JOAQUIM SANTANA
ADVOGADO : HÉLIO JOSÉ DIAS - SP120116

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. DIREITO DE RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL. CORRETAGEM. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em ação ordinária em que se discute as consequências da resolução de contrato de compra e venda de imóvel.

II. Razões de decidir

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

III. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2134345 - SP (2024/0117592-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS DO AMARAL NETO - SP360859
VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR - SP359630
RECORRIDO : JANAINA MARIA BARROS JOAQUIM SANTANA
ADVOGADO : HÉLIO JOSÉ DIAS - SP120116

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. DIREITO DE RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL. CORRETAGEM. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em ação ordinária em que se discute as consequências da resolução de contrato de compra e venda de imóvel.

II. Razões de decidir

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

III. Dispositivo

4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 172):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Lote residencial. Contrato regido pela L. 6.766/79. Resolução por impossibilidade superveniente da promissária compradora de solver o preço. Resolução não controversa e admitida por ambas as partes. Retorno das partes ao status quo ante, com retenção 20% dos valores pagos em favor da loteadora. Perdimento de parte das parcelas pagas tem a função de cláusula penal e não pode ser cumulada com multa compensatória de 10% sobre o valor do contrato, ainda que autorizada pelo art. 32 -A da Lei nº 6.766/79. Indenização de taxa de fruição. Admissibilidade. Direito da loteadora a taxa de fruição de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso. Ausência de uso efetivo do bem. Irrelevância. Privação de uso do lote como fato gerador da indenização. Pedido de indenização da comissão de corretagem. Inadmissibilidade. Ausência de prova de pagamento da comissão pela vendedora a esse título. Contribuição "CLUBE SLIM" devida. Valores pagos que não se referem à aquisição do título "CLUBE SLIM", doado à ré, mas às contribuições mensais expressamente pactuadas na avença. Taxa de conservação e fundo de transporte devidos. Recurso provido em parte.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 194-198).

Em suas razões (fls. 201-219), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, ao argumento de que *"deverá ser satisfeito o montante devido por força de cláusula penal correspondente às despesas administrativas previstas no item II do campo 'Condições para Eventual Rescisão Contratual de fls. 28', no importe de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, permitido pelo item II do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, daí por que não se consegue entender a abusividade vislumbrada pelo E. Tribunal a quo"* (fl. 216).

(ii) art. art. 32-A, V, da Lei n. 6.766/1979, pois *"No que tange à CORRETAGEM, o pagamento é de responsabilidade da Recorrida, pois expressa no contrato, mais precisamente no Quadro Resumo do Contrato de Compra e Venda às fls. 27, em que o preço do lote foi descrito com a comissão incluída e, no campo seguinte, o valor da comissão destacada"* (fl. 216).

Contrarrazões não apresentadas (fl. 260).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

1. A jurisprudência desta Corte assentou-se no sentido da possibilidade de revisão do valor da cláusula penal e do percentual de retenção dos valores a restituir, tendo em vista eventual abusividade no caso concreto:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR CULPA DO COMPRADOR. CONTRATO FIRMADO APÓS A LEI N. 13.786/2018. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

2. É possível a revisão de cláusula penal, ainda que se trate de contrato firmado após a Lei n. 13.786/2018, que acrescentou o art. 32-A à Lei n. 6.766/1979, quando sua aplicação for manifestamente excessiva diante da natureza e finalidade do contrato, além de ser inviável a cobrança de taxa de fruição no caso de lote não edificado, em razão da não utilização do bem.

3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. A falta de expressa indicação e de demonstração de ofensa a artigos de lei violados ou de eventual divergência jurisprudencial sobre a matéria inviabiliza o conhecimento do recurso especial, aplicando-se o disposto na Súmula n. 284 do STF.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.100.901/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE VALORES. ABUSIVIDADE DO PERCENTUAL DEFINIDO EM CONTRATO. POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA DO STJ. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A Terceira Turma desta Corte de Justiça, no julgamento do REsp 2.073.412/SP, exarou o entendimento de que, nos contratos celebrados após a vigência da Lei 13.786/2018, é possível a redução da cláusula penal pactuada nos limites autorizados pela lei, desde que a sua incidência se revele manifestamente excessiva, considerada a natureza e a finalidade do ajuste.

2. A revisão da distribuição dos ônus sucumbenciais, com o intuito de perquirir acerca do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido, ou sobre a existência de eventual sucumbência mínima ou recíproca, demanda ampla análise de aspectos fáticos e probatórios, o que é vedado na via especial, em virtude da previsão contida na Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.095.800/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.)

No caso, em relação à multa contratual, a Corte local assim se manifestou (fl. 177):

A multa prevista no contrato e na lei, de até 10% sobre o valor integral do contrato, pode e deve ser reduzida, caso considerada excessiva, com fundamento no art. 413 do Código Civil.

Cuida-se de um teto para a multa, e não de tarifação de indenização, razão pela qual a redução se mostra cabível, pois a penalidade é desproporcional e gera excessiva desvantagem ao adquirente.

Considerando as peculiaridades do caso concreto, tendo em vista que a autora desistiu do negócio realizado após pouco tempo, fixo o percentual de retenção para 20% dos valores pagos.

Rever a conclusão do acórdão, quanto à abusividade da cláusula, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. Do mesmo modo, no que toca à retenção do valor correspondente à corretagem, a decisão local consignou (fls. 180-181):

5. Inviável autorizar a retenção do valor correspondente à comissão de corretagem no caso concreto.

É certo que a comissão de corretagem, diante da extinção do contrato por fato imputável ao promissário comprador, integra as perdas e danos.

Consta expressamente do compromisso de compra e venda que o valor da despesa e o nome dos corretores a quem se destinaria a quantia (cf. fl. 27). A princípio, a comissão de corretagem integraria as perdas e danos da vendedora, e admitira a correspondente retenção.

Sucedo que, no caso concreto, a apelante não demonstrou que houve pagamento a título de corretagem.

Causa espécie que a vendedora teria antecipado o pagamento de mais de 5 mil reais a título de comissão de corretagem no momento da celebração do contrato, enquanto o comprador pagou apenas o montante de R\$1.240,00 a título de entrada.

Em termos mais simples, embora conste do contrato discriminado o valor da comissão de corretagem (fl. 27), as circunstâncias do caso concreto sugerem que o valor integra o preço total do imóvel, inexistindo despesa autônoma.

Mais do que isso, nada no contrato indica que a despesa foi paga pela vendedora.

Sendo assim, a comissão de corretagem integra os valores das parcelas pagas pela adquirente, cuja retenção parcial já se admitiu.

Era ônus da autora demonstrar os prejuízos sofridos com o desfazimento do contrato, a fim de que a suposta despesa com comissão de corretagem integrasse as perdas e danos.

Diante da ausência de tal prova, não há como conceder à autora a respectiva indenização.

Além de ser necessário revolver o conjunto fático-probatório dos autos para infirmar a conclusão do Tribunal local, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ, o fundamento do acórdão para negar a retenção do valor destacado no contrato a título de corretagem restou inatacado pelo recurso, que concentrou-se apenas no aspecto contratual e no entendimento jurisprudencial.

A ausência de impugnação específica de fundamento independente e suficiente para manter o acórdão combatido, no ponto controvertido, leva à inadmissão do recurso, tendo em vista o teor da Súmula n. 283/STF.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.134.345 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0117592-8

Número de Origem:
10028840420228260005

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS DO AMARAL NETO - SP360859

VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR - SP359630

RECORRIDO : JANAINA MARIA BARROS JOAQUIM SANTANA

ADVOGADO : HÉLIO JOSÉ DIAS - SP120116

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de dezembro de 2025