



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2134656 - SP (2024/0119579-3)

**RELATOR** : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA  
**AGRAVANTE** : MONICA CERQUEIRA DA SILVA SANTOS  
**AGRAVANTE** : PAULINO JOAQUIM DA SILVA  
**ADVOGADO** : HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874  
**AGRAVADO** : JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.  
**ADVOGADOS** : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513  
GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617  
EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957  
LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721

### EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A *QUO*. REVISÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. VERBA HONORÁRIA. BASE DE CÁLCULO. REEXAME. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA PENAL. VINTE POR CENTO DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. ABUSO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

#### I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial.
2. A parte agravante indica obscuridade na base de cálculo dos honorários advocatícios arbitrados na origem e alega desrespeito a dispositivos do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil sobre o montante dos encargos rescisórios do compromisso de compra e venda imobiliário, além de questionar o termo inicial dos juros de mora.

#### II. Questão em discussão

3. Saber se houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem ao não esclarecer a base de cálculo dos honorários sucumbenciais e se a decisão sobre os encargos rescisórios e a taxa de fruição do imóvel foi abusiva.

4. A questão também envolve a análise da possibilidade de cumulação da multa contratual com a taxa de fruição do imóvel e a adequação do percentual de retenção dos valores pagos.

### **III. Razões de decidir**

5. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

6. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

7. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

8. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

9. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

10. A Corte de origem concluiu que as circunstâncias do caso concreto, consideradas no momento do julgamento, autorizavam que a empresa agravada retivesse 20% (vinte por cento) dos valores pagos, a título de cláusula penal, assim como que cobrasse de taxa de fruição do apartamento, sem que isso configurasse onerosidade excessiva. Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial.

11. "A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

12. A Corte de origem revisou a cláusula penal para 20% (vinte por cento) dos valores pagos, mesmo ocorrendo a celebração do contrato na vigência da Lei n. 13.786/2018, o que afasta a tese de abuso da parte agravante. A rigor, se a vendedora tivesse recorrido, seria caso de dar provimento ao recurso para majorar o referido encargo com fundamento na lei nova. Todavia, para evitar a *reformatio in pejus*, mantém-se o percentual arbitrado pelo TJSP.

13. Para a jurisprudência do STJ, "a indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano" (REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023), entendimento aplicado pela Corte local. Inadmissível o recurso especial quando a conclusão do Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

#### **IV. Dispositivo e tese**

14. Agravo interno desprovido.

*Tese de julgamento:* "1. A decisão contrária aos interesses dos litigantes não configura negativa de prestação jurisdicional. 2. É viável a cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação do imóvel. 3. A revisão do percentual de retenção dos valores pagos e da taxa de fruição do imóvel é inviável em recurso especial por demandar reexame de fatos e provas."

*Dispositivos relevantes citados:* CPC/2015, art. 1.022; CDC, arts. 51, II e IV, e 53; CC/2002, arts. 413 e 884.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, REsp 2.024.829/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023; STJ, AgInt no REsp 2.063.082/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024.

## **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 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros 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.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 01 de julho de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2134656 - SP (2024/0119579-3)

**RELATOR** : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA  
**AGRAVANTE** : MONICA CERQUEIRA DA SILVA SANTOS  
**AGRAVANTE** : PAULINO JOAQUIM DA SILVA  
**ADVOGADO** : HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874  
**AGRAVADO** : JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.  
**ADVOGADOS** : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513  
GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617  
EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957  
LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721

### EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A *QUO*. REVISÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. VERBA HONORÁRIA. BASE DE CÁLCULO. REEXAME. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA PENAL. VINTE POR CENTO DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. ABUSO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

#### I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial.
2. A parte agravante indica obscuridade na base de cálculo dos honorários advocatícios arbitrados na origem e alega desrespeito a dispositivos do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil sobre o montante dos encargos rescisórios do compromisso de compra e venda imobiliário, além de questionar o termo inicial dos juros de mora.

#### II. Questão em discussão

3. Saber se houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem ao não esclarecer a base de cálculo dos honorários sucumbenciais e se a decisão sobre os encargos rescisórios e a taxa de fruição do imóvel foi abusiva.

4. A questão também envolve a análise da possibilidade de cumulação da multa contratual com a taxa de fruição do imóvel e a adequação do percentual de retenção dos valores pagos.

### **III. Razões de decidir**

5. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

6. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

7. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

8. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

9. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

10. A Corte de origem concluiu que as circunstâncias do caso concreto, consideradas no momento do julgamento, autorizavam que a empresa agravada retivesse 20% (vinte por cento) dos valores pagos, a título de cláusula penal, assim como que cobrasse de taxa de fruição do apartamento, sem que isso configurasse onerosidade excessiva. Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial.

11. "A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

12. A Corte de origem revisou a cláusula penal para 20% (vinte por cento) dos valores pagos, mesmo ocorrendo a celebração do contrato na vigência da Lei n. 13.786/2018, o que afasta a tese de abuso da parte agravante. A rigor, se a vendedora tivesse recorrido, seria caso de dar provimento ao recurso para majorar o referido encargo com fundamento na lei nova. Todavia, para evitar a *reformatio in pejus*, mantém-se o percentual arbitrado pelo TJSP.

13. Para a jurisprudência do STJ, "a indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano" (REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023), entendimento aplicado pela Corte local. Inadmissível o recurso especial quando a conclusão do Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

#### **IV. Dispositivo e tese**

14. Agravo interno desprovido.

*Tese de julgamento:* "1. A decisão contrária aos interesses dos litigantes não configura negativa de prestação jurisdicional. 2. É viável a cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação do imóvel. 3. A revisão do percentual de retenção dos valores pagos e da taxa de fruição do imóvel é inviável em recurso especial por demandar reexame de fatos e provas."

*Dispositivos relevantes citados:* CPC/2015, art. 1.022; CDC, arts. 51, II e IV, e 53; CC/2002, arts. 413 e 884.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, REsp 2.024.829/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023; STJ, AgInt no REsp 2.063.082/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno (fls. 581-596) interposto contra decisão desta relatoria que não conheceu do recurso especial (fls. 572-577).

Em suas razões, a parte agravante reitera as alegações de negativa de prestação jurisdicional, ante a existência de obscuridade não sanada no referente à distribuição dos encargos sucumbenciais na origem.

Nesse contexto, defende que:

(a) a Justiça local "não explica se esses 10% são sobre o valor bruto da condenação (valores que os agravantes ganharam) ou sobre o valor líquido que os agravantes recuperarão após as generosas indenizações concedidas a agravada que quase compromete a totalidade dos seus investimentos" (fl. 585); e

(b) "não se tratava, como equivocadamente afirmou a decisão monocrática, da pretensão de majoração de honorários recursais, mas do esclarecimento imprescindível para assegurar a adequada liquidação dos honorários fixados em sentença, haja vista que em fase de cumprimento de sentença poderá haver interpretações divergentes" (fl. 585).

Sustenta a inaplicabilidade das Súmulas n. 282 e 284 STF e 5, 7, 211 e 83 do STJ.

No mérito, reitera as alegações de desrespeito:

(i) aos arts. 51, II e IV, e 53 do CDC e 413 e 884 do CC/2002, por considerar abusivo o montante dos encargos rescisórios que a Justiça local concedeu à empresa agravada, ante a rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário; e

(iii) aos arts. 927, III, e 1.040, II, do CPC/2015, pois os juros de mora incidentes sobre os valores objeto de reembolso seriam devidos a partir da citação, e não do trânsito em julgado, considerando a celebração do contrato na vigência da Lei n. 13.786/2018.

Acrescenta que "o Tribunal de origem, é verdade, invocou formalmente o art. 413 do Código Civil ao reduzir a cláusula penal de 50% para 20%. Contudo, essa atuação revelou-se puramente simbólica pois mesmo com a redução percentual, a manutenção da taxa de fruição de 0,5% ao mês desde a posse, sem qualquer ponderação concreta sobre o montante final de retenção, resultou em perda de mais de 80% dos valores pagos pelos agravantes" (fl. 589).

Solicita esclarecimentos sobre os critérios adotados na fixação da verba honorária sucumbencial.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Foram ofertadas contrarrazões (fls. 601-618).

É o relatório.

## VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 572-577):

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, contra acórdão do TJSP assim ementado (fl. 359):

Apelação. Contrato de venda de imóvel (imóvel adquirido na planta). Ação de resolução imotivada promovida pelo comprador. Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/2018. Incidência do art. 67-A da Lei 4.591/1964. Cláusula penal de 50% dos valores pagos. Cláusula penal desproporcional ao prejuízo da vendedora, colocando o consumidor em desvantagem exagerada, na forma dos arts. 51, incisos II e IV, e 53 do CDC. Adequação do valor da cláusula penal (art. 413 do CC) à intensidade do descumprimento, considerando as prestações já pagas e o valor do contrato. Retenção autorizada, conforme orientação da Câmara, no percentual de 20% dos valores pagos pelo comprador. Taxa de fruição. Necessidade de indenização pelo tempo de ocupação. Súmulas 1 e 3 do TJSP. Taxa de fruição de 0,5% do valor do contrato incide desde a entrega das chaves e não do inadimplemento. Recurso da requerida provido, recurso dos autores parcialmente provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 426-428).

Nas razões apresentadas (fls. 431-445), os recorrentes apontam ofensa:

(i) ao art. 1.022 do CPC/2015, afirmando existir negativa de prestação jurisdicional, ante a existência de obscuridade no referente à base de cálculo da verba honorária sucumbencial. Nesse contexto, sustentam que "a decisão embargada, ao declarar que os honorários advocatícios 'sobre o valor da condenação', sem detalhar se a percentagem incide sobre o valor da condenação antes ou após os descontos, cria um cenário de ambiguidade prejudicial à correta prestação jurisdicional" (fl. 441),

(ii) aos arts. 51, II e IV, e 53 do CDC e 413 e 884 do CC/2002, por considerar abusivo o montante dos encargos rescisórios que a Justiça local concedeu à empresa recorrida, ante a rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário. Acrescentam que, "ao manter a multa 20% + taxa de fruição desde a posse[,] acabou por contrariar o disposto no art. 51, IV e 53 do CDC comprometendo quase a totalidade dos investimentos feitos pelos recorrentes, situação esta completamente contrária a norma protecionista do consumidor" (fl. 436), e

(iii) aos arts. 927, III, e 1.040, II, do CPC/2015, pois os juros de mora incidentes sobre os valores objeto de reembolso seriam devidos à partir da citação, e não do trânsito em julgado, considerando a celebração do contrato na vigência da Lei n. 13.786/2018.

Postulam que "a reforma do acórdão para que seja esclarecido o critério adotado na fixação da verba honorária, com a preferência de que incida sobre o valor cheio da condenação ou, subsidiariamente, sobre o valor atualizado da causa, assegurando-se, assim, a justa distribuição dos ônus sucumbenciais" (fl. 442).

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 518-547).

O recurso foi admitido na origem (fls. 564-565).

É o relatório.

Decido.

Não assiste razão aos recorrentes quanto à tese de negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.

A Corte *a quo* deixou claros os motivos pelos quais manteve a distribuição dos encargos sucumbenciais da sentença, sem o arbitramento de honorários recursais. Confira-se (fl. 369):

Inalterada a distribuição das verbas de sucumbência, subsistindo a reciprocidade entre os litigantes, não se aplicando a majoração de honorários prevista no art. 85, § 11 do CPC, pois não houve desprovimento dos recursos.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso da requerida e dou parcial provimento ao recurso dos autores, nos termos da fundamentação.

Por sua vez, na sentença ratificada, constou que (fl. 238):

Considerando a sucumbência recíproca das partes, ambas deverão arcar com custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais, os quais fixo em 10% do valor da condenação, em favor do patrono da autora, e em 10% sobre o valor do proveito econômico da ré (intervalo entre o valor pretendido pela autora e o valor da condenação), em favor do patrono da ré, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, corrigidos desde a prolação da sentença pelos índices da tabela prática do TJSP e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

Deve ser observada a gratuidade de justiça quanto às custas e honorários.

Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses dos recorrentes não configura nenhum dos vícios do art. 458 do CPC/1973 (atual art. 489 do CPC/2015), tampouco é o caso de cabimento dos aclaratórios.

O Tribunal de origem não debateu o conteúdo dos arts. 51, II e IV, e 53 do CDC, 413 e 884 do CC/2002 e 927, III, e 1.040, II, do CPC/2015 sob o ponto de vista dos recorrentes, a despeito dos aclaratórios opostos.

Inafastáveis, dessa maneira, as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

A Corte local, entendeu que as circunstâncias do caso concreto, verificadas à época do julgamento, autorizavam que a empresa recorrida retivesse 20% (vinte por cento) dos valores pagos, a título de cláusula penal, assim como cobrasse de taxa de fruição do imóvel, sem que tal proceder configurasse onerosidade excessiva. Confira-se o seguinte trecho (fls. 363-367):

Os compradores firmaram o aditivo contratual, concordando com a adequação da cláusula de rescisão do contrato à Lei 13.786/2018, o qual apresentou condições mais favoráveis aos consumidores, eis que afastava a previsão da incidência de duas multas de 10% do valor do contrato pela retenção de 50% dos valores pagos.

A retenção, calculada sobre o valor integral do contrato, gera situação de desequilíbrio, implicando valor elevado diante do inadimplemento, que não determina dano desta magnitude. A retenção deve incidir sobre o montante efetivamente pago.

Ainda assim, a cláusula contratual do aditivo contratual não pode prevalecer, pois se mostra excessivamente onerosa, violando os direitos do consumidor. Pondera-se que o art. 67-A da Lei 4.591/1964 não estipula o equivalente a 50% da quantia paga, mas o limite de 50%, devendo o percentual de retenção observar os parâmetros da Súmula 1 do TJSP: "O

compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a

compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem".

Dada a natureza de cláusula penal da norma, aplica-se o art. 413 do Código Civil, admitida redução da multa nos casos em que ela se mostrar manifestamente excessiva, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio.

[...]

Considerando a previsão de reparação específica de outros prejuízos, o percentual fixado no contrato constitui cláusula penal desproporcional ao prejuízo da vendedora, colocando o consumidor em desvantagem exagerada, na forma dos arts. 51, II e IV e 53 do CDC. Possível e necessária, portanto, adequação da cláusula penal à intensidade do descumprimento, considerando as prestações já pagas e o valor do contrato.

Em casos como o dos autos, a jurisprudência tem considerado razoável fixação de retenção de valores em torno de 10 a 25% das prestações pagas (STJ - AgRg no REsp 1.110.81 O/DF, Rei. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2013, DJe 06/09/2013).

Nesta Câmara tem sido adotado percentual de 20% de retenção:

[...]

No caso sub judice, inexistem circunstâncias especiais que justifiquem alteração deste critério, sendo adequada a retenção de 20% do montante pago pela parte autora, eis que inexistem nos autos elementos que evidenciem que os danos podem superar esse valor, considerando-se ainda que a comercialização da mesma unidade para terceiros compensará parte das perdas da vendedora.

Assim, rica parcialmente acolhido o recurso dos autores para fixar o percentual de retenção em 20% do valor pago, mantidas as demais disposições da sentença quanto a correção monetária e juros.

[...]

Na recomposição deste estado anterior se inclui eventual indenização pela fruição da coisa, pelo tempo de ocupação do bem (Súmula 1 do TJSP).

Quanto ao *dies a quo* da incidência da taxa de fruição, observa-se que os adquirentes receberam as chaves do imóvel em 9/5/2019 e desde esta data, a unidade adquirida estava disponível para fruição.

Dessa forma, afasta-se a condenação ao pagamento da taxa de fruição apenas a partir da inadimplência.

Isso porque os valores pagos pelos autores enquanto estavam na posse do imóvel serão parcialmente restituídos e se houvesse pagamento da taxa de fruição apenas no período de inadimplência, os compradores não pagariam qualquer valor pelo período em que estavam adimplentes, o que ensejaria o enriquecimento sem causa dos ocupantes.

Dissentir de tal entendimento, a fim de considerar que o montante dos encargos rescisórios seriam desarrazoados e que ensejaria o enriquecimento sem causa da parte recorrida, exigiria nova interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, "nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem" (AgInt no REsp n. 2.090.348/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).

Com o mesmo entendimento:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022.)

Além disso, a jurisprudência do STJ orienta-se pela possibilidade da cumulação de multa contratual com o pagamento de aluguéis ou de taxa de fruição do imóvel, por causa da ocupação do bem pelo adquirente no período de sua inadimplência.

Nesse aspecto:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE "RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE". INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL APÓS OCORRIDA A INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM A MULTA PREVISTA EM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE.

[...]

2. A cláusula penal, consistente na retenção de percentual sobre o valor das prestações pagas, visa, entre outras coisas, ao ressarcimento do promitente vendedor pela utilização do imóvel durante o período em que o contrato foi cumprido (REsp 963.073/DF, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Rel. p/ Acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22.03.2011, DJe 16.04.2012). Por outro lado, caso o promissário comprador continue na posse do bem após a mora, será devida, ao credor, indenização por perdas e danos, a título de aluguéis, o que não se confunde com a pena convencional.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 1.179.783/MS, Relator inistro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/4/2016, DJe 26/4/2016.)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLENTO DO PROMITENTE-COMPRADOR. INDENIZAÇÃO PELO USO PROLONGADO DO IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL.

1. A desistência do negócio, por parte do promitente-comprador, deu-se após a entrega e uso prolongado do imóvel, circunstância apta a ensejar ressarcimento ao vendedor, em face do que poderia auferir a título de aluguéis durante o período de ocupação do imóvel pela parte inadimplente.

[...]

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag n. 1.010.279/MG, Relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 12/5/2009, DJe 25/5/2009.)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. PERDAS E DANOS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR - CLÁUSULA PENAL - TAXA DE FRUIÇÃO - CUMULAÇÃO - POSSIBILIDADE.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que a multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel. Precedentes.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 1.285.565/MS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/10/2015, DJe 8/10/2015.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMITENTE COMPRADOR QUE NÃO REÚNE CONDIÇÕES ECONÔMICAS PARA O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. RESÍDUO INFLACIONÁRIO. CLÁUSULA PENAL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

[...]

- A multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 953.907/MS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/3/2010, DJe 9/4/2010.)

Conforme excerto aqui transcrito (fl. 367), a Corte local concluiu que a parte recorrida faria jus à indenização por aluguéis, devido à ocupação do imóvel pelos compradores desde a imissão deles na posse, o que não diverge de tal orientação.

Estando o acórdão impugnado conforme a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide no caso a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

A fim de sustentar a revisão do termo *a quo* dos juros moratórios incidentes sobre os valores objeto de reembolso para a citação, a parte recorrente apontou violação dos arts. 927, III, e 1.040, II, do CPC/2015.

Ocorre que tais dispositivos legais não possuem o alcance normativo pretendido, porque nada dispõem a respeito dos juros moratórios, tampouco das hipóteses de constituição da devedora em mora.

Dessa forma, a fundamentação recursal mostra-se deficiente e atrai, por analogia, a Súmula n. 284/STF.

Além disso, a parte recorrente deixou de indicar os dispositivos legais supostamente ofendidos, ou que tiveram sua aplicação negada sobre o pedido de revisão da base de cálculo dos honorários sucumbenciais, o que enseja nova incidência da Súmula n. 284/STF.

Diante do exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Deferida a gratuidade da justiça na instância de origem (fl. 238), deve ser observada a regra do § 3º do art. 98 do CPC/2015.

Publique-se e intinem-se.

Como destacado na decisão agravada, não ocorreu violação do art. 1.022 do CPC/2015, pois a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Além disso, a Justiça de origem deixou claros os motivos por que manteve a distribuição dos encargos sucumbenciais definida na sentença, sem arbitramento de honorários recursais. Transcrevo, mais uma vez, os trechos (cf. fls. 238-239 e 369):

### III. DISPOSITIVO (grifos originais)

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para:

- A) **DECLARAR** rescindido o contrato objeto da lide;
- B) **CONDENAR** a ré a devolver aos autores, em parcela única, o valor correspondente a 50% das quantias pagas, corrigidas monetariamente desde os respectivos pagamentos, incidindo, ainda, juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado desta sentença, subtraída, deste valor, taxa de ocupação do imóvel no valor de 0,5% sobre o valor do contrato por mês, desde o início do inadimplemento até a devolução das chaves;
- C) **CONDENAR** a ré a restituir aos autores o valor despendido para a aquisição dos pisos, com correção monetária a partir dos desembolsos e juros a contar do trânsito em julgado.

Considerando a sucumbência recíproca das partes, ambas deverão arcar com custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais, os quais fixo em 10% do valor da condenação, em favor do patrono da autora, e em 10% sobre o valor do proveito econômico da ré (intervalo entre o valor pretendido pela autora e o valor da condenação), em favor do patrono da ré, nos termos do artigo 85, § 2, do Código de Processo Civil, corrigidos desde a prolação da sentença pelos índices da tabela prática do TJSP e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

Deve ser observada a gratuidade de justiça quanto às custas e honorários. [...]

Inalterada a distribuição das verbas de sucumbência, subsistindo a reciprocidade entre os litigantes, não se aplicando a majoração de honorários prevista no art. 85, § 11 do CPC, pois não houve desprovimento dos recursos.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso da requerida e dou parcial provimento ao recurso dos autores, nos termos da fundamentação.

Ademais, "o conceito de obscuridade, para embargos de declaração, somente se materializa se a decisão é ininteligível, seja por ilegível, seja por má

redação. Não se confunde com interpretação do direito tida por inadequada pela parte. Se ela pode tecer argumentos contra a conclusão da Corte, é porque compreende a decisão, embora dela discorde; a decisão obscura é, a rigor, irrecorrível quanto a seus fundamentos, que nem sequer são passíveis de identificação racional articulada" (AgInt no REsp n. 1.859.763/AM, Relator Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 4/5/2021, DJe 19/5/2021), o que inexistiu.

Do mesmo modo:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CRITÉRIO DE MAJORAÇÃO EM RESP ANTERIOR. PERCENTUAL SOBRE OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. QUESTÃO PRECLUSA. NÃO PROVIMENTO. OBSCURIDADE E CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. REJEIÇÃO.

1. "O conceito de obscuridade, para embargos de declaração, somente se materializa se a decisão é ininteligível, seja por ilegível, seja por má redação. Não se confunde com interpretação do direito tida por inadequada pela parte. Se ela pode tecer argumentos contra a conclusão da Corte, é porque compreende a decisão, embora dela discorde; a decisão obscura é, a rigor, irrecorrível quanto a seus fundamentos, que nem sequer são passíveis de identificação racional articulada" (AgInt no REsp 1859763/AM, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 4/5/2021, DJe 19/5/2021).

2. "A contradição que autoriza a oposição dos embargos é aquela interna ao julgado, existente entre a fundamentação e a conclusão." (AgInt nos EDcl no AREsp 187.905/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016).

3.

[....]

4. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.050/RS, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/3/2022, DJe 24/3/2022.)

Em momento algum, o juízo agravado afirmou que a controvérsia era sobre o arbitramento de honorários recursais. Pelo contrário, frisou que a Corte local justificou a manutenção dos critérios da sentença no referente à repartição dos encargos de sucumbência, declarando que não haveria a fixação de honorários recursais ante o provimento parcial da apelação dos autores, ora agravantes, o que era suficiente para rechaçar a preliminar de violação do art. 1.022 do NCPC.

Na verdade, sob o pretexto de ver sanado suposto vício de fundamentação, a parte traz argumentos referentes ao mérito da demanda, a fim de que ele seja revisto. O fato de não concordar com a conclusão do julgamento não configura negativa de prestação jurisdicional.

A rigor, caberia averiguar eventual *error in judicando* da Corte local sobre o arbitramento da verba honorária, se houvesse no especial alegação de ofensa aos normativos que regem a matéria, o que não ocorreu e, por isso, também incidiu a Súmula n. 284/STF quanto ao mérito (cf. fls. 441-442).

Por outro lado, considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

Os arts. 927, III, e 1.040, II, do CPC/2015 não têm alcance normativo para amparar o pedido de revisão do termo *a quo* dos juros moratórios incidentes sobre os valores objeto de reembolso para a citação, porque não tratam especificamente dos juros moratórios, tampouco dos casos de constituição do devedor em mora.

Inafastável, desse modo, a Súmula n. 284/STF.

Ademais, o conteúdo dos arts. 51, II e IV, e 53 do CDC e 413 e 884 do CC /2002 não foi tratado sob o ponto de vista dos agravantes, a despeito dos aclaratórios opostos.

A preliminar de negativa de prestação jurisdicional somente discutiu suposta obscuridade na repartição dos encargos sucumbenciais (cf. 441-442). Assim, os cálculos unilateralmente elaborados pelos agravantes no especial e que supostamente comprovariam o abuso do montante dos encargos rescisórios não foram debatidos pelo Tribunal *a quo* (cf. fls. 358-369 e 426-428) e a parte recorrente não suscitou violação do art. 1.022, II, do CPC/2015 no ponto.

Quanto aos arts. 927, III, e 1.040, II, do CPC/2015, a despeito do recurso declaratório, as matérias neles contidas não foram discutidas pelo TJSP, quais sejam, a força vinculante dos precedentes qualificados e o procedimento de aplicação da jurisprudência repetitiva em processos sobrestados na origem, após a construção da tese jurídica no julgamento dos recursos especiais representativos da controvérsia.

A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento.

Ressalte-se ainda que "o prequestionamento ficto somente pode ser reconhecido se a parte alegar expressamente sua incidência nos embargos declaratórios e justificar o vício de omissão nas razões do apelo especial" (AgInt no REsp n. 1.798.197/CE, Relator Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 22/4/2020, DJe 28/4/2020), o que não ocorreu.

Do mesmo modo:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 /STF. PREQUESTIONAMENTO FICTO. ART. 1.025 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO LIMINAR. NÃO RECONHECIMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência deste Sodalício é firme no sentido de que, à luz do Novo Código de Processo Civil, admite-se o prequestionamento ficto, contudo, é necessário que a parte aponte, no apelo nobre, e não somente nos embargos de declaração encaminhados ao Tribunal de origem, o vício no

acórdão recorrido, para que se proceda ao debate acerca das matérias federais indicadas no recurso especial - exegese dos arts. 1.022 e 1.025 do CPC/2015, o que não ocorreu na presente hipótese. Precedentes.

2. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omissivo, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.772.010/CE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 21/10/2019.)

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.**

1. Não havendo oposição de embargos de declaração na origem, resta inviabilizado o conhecimento da tese de negativa de prestação jurisdicional. Precedentes.

2. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 282/STF.

3. Majorados para 16,5% (dezesseis e meio por cento) os honorários sucumbenciais, não há que se falar em afronta aos limites previstos no art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/2015.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.385.697/MA, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/5/2019, DJe 3/6/2019.)

Aplicáveis, dessa maneira, as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

Além disso, o recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A Corte de origem concluiu que as circunstâncias do caso concreto, avaliadas no momento do julgamento, autorizavam que a empresa agravada retivesse 20% (vinte por cento) dos valores pagos, a título de cláusula penal, assim como que cobrasse de taxa de fruição do apartamento, sem que isso configurasse onerosidade excessiva (cf. fls. 363-367). Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial.

Acrescente-se que a Segunda Seção do STJ em julgamento de embargos de divergência, ocorrido em junho de 2012, concluiu pela "continuidade da adoção do percentual de 25% para o caso de rescisão unilateral por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, independentemente da entrega/ocupação da unidade imobiliária, que cumpre bem o papel indenizatório e cominatório" (EAg n. 1.138.183/PE, Relator Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/6/2012, DJe 4/10/2012).

Tal entendimento foi ratificado por aquele colegiado no julgamento do Recurso Especial n. 1.723.519/SP. Confirma-se a ementa do julgado:

**RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR**

À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

[...]

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019.)

No mesmo sentido, no âmbito da QUARTA TURMA:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.

2. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 12/12/2017).

[...]

5. Agravo interno parcialmente provido para, reconsiderando em parte a decisão monocrática anteriormente proferida, fixar o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pela autora.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.418.295/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/9/2019, DJe 18/9/2019.)

A Corte de origem revisou a cláusula penal para 20% (vinte por cento) dos valores pagos, mesmo com a celebração do contrato na vigência da Lei n. 13.786 /2018, o que afasta a tese de abuso da parte agravante (cf. fls. 363-367).

A rigor, se a vendedora tivesse recorrido, seria caso de dar provimento a seu recurso para majorar o referido encargo com fundamento na lei nova. Todavia, para evitar a *reformatio in pejus*, mantém-se o percentual arbitrado pelo TJSP.

Além disso, "a indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano" (REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023), e a Corte local aplicou tal entendimento (cf. fl. 367). Inafastável, portanto, a Súmula n. 83/STJ.

Com o mesmo entendimento:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA PARTE ADVERSA . INSURGÊNCIA RECURSAL DOS RÉUS.

1. "A indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano" (REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023.).

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.294.101/SC, relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS DECORRENTES DE COBRANÇA VEXATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

DESFAZIMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR. PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com compensação por danos morais decorrentes de cobrança vexatória, em razão de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel pelo promitente comprador.

2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que a garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor. Precedentes do STJ.

3. A taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, razão pela qual não foi incluída no cálculo prévio que prefixou as perdas e danos na cláusula penal compensatória. Precedentes do STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

(AREsp n. 2.799.559/PB, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/3/2025, DJEN de 27/3/2025.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLENTO DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. TAXA DE FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

[...]

2. "É viável a cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. Incidência da Súmula 83/STJ" (AgInt no REsp n. 2.063.082/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.119.402/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL APÓS OCORRIDA A INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM A MULTA PREVISTA EM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE. NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

2. É viável a cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.063.082/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

Assim, não prosperam as alegações deduzidas, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AgInt no REsp 2.134.656 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0119579-3

Número de Origem:  
10238409720218260224

Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025

### **Relator do AgInt**

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 : MONICA CERQUEIRA DA SILVA SANTOS

RECORRENTE : PAULINO JOAQUIM DA SILVA

ADVOGADO : HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874

RECORRIDO : JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513

GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617

EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957

LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : MONICA CERQUEIRA DA SILVA SANTOS

AGRAVANTE : PAULINO JOAQUIM DA SILVA

ADVOGADO : HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874

AGRAVADO : JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513

GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617

EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957

LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros 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. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de junho de 2025