



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2146033 - SP (2024/0175910-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : MONALISA MICHELE COSTA
RECORRENTE : PIETRO SEABRA IUMATTI VALENCA
ADVOGADO : ITAMIR ANTUNES FERREIRA - SP108219
RECORRENTE : MASA VINTE E CINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
RECORRENTE : MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404
RECORRIDO : MASA VINTE E CINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
RECORRIDO : MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404
AGRAVANTE : MONALISA MICHELE COSTA
AGRAVANTE : PIETRO SEABRA IUMATTI VALENCA
ADVOGADO : ITAMIR ANTUNES FERREIRA - SP108219
AGRAVADO : MASA VINTE E CINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVADO : MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL ISOLADOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CAUSALIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. CONTRATO COMPLEXO DE LOCAÇÃO COM OPÇÃO DE COMPRA. ABUSIVIDADE RECONHECIDA. INCIDÊNCIA DA LEGISLAÇÃO PROTETORA DO CONSUMIDOR. AGRAVO CONHECIDO E RECURSOS ESPECIAIS NÃO PROVIDOS.

1. A caracterização de sucumbência mínima (art. 86, parágrafo único, do CPC) não se verifica quando há decaimento em um dos três pedidos

formulados, com ajuste da distribuição das despesas para 1/3 e 2/3 segundo a proporcionalidade do êxito.

2. A relação jurídica envolvendo contrato complexo de locação de imóvel com opção de compra, quando caracterizada abusividade e informação deficitária, atrai a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

3. A devolução parcial de valores pagos em contratos abusivos deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, afastando a aplicação automática de percentuais previstos em legislação específica.

4. Agravo conhecido e recursos especiais não providos.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2146033 - SP (2024/0175910-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : MONALISA MICHELE COSTA
RECORRENTE : PIETRO SEABRA IUMATTI VALENCA
ADVOGADO : ITAMIR ANTUNES FERREIRA - SP108219
RECORRENTE : MASA VINTE E CINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
RECORRENTE : MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404
RECORRIDO : MASA VINTE E CINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
RECORRIDO : MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404
AGRAVANTE : MONALISA MICHELE COSTA
AGRAVANTE : PIETRO SEABRA IUMATTI VALENCA
ADVOGADO : ITAMIR ANTUNES FERREIRA - SP108219
AGRAVADO : MASA VINTE E CINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
AGRAVADO : MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL ISOLADOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CAUSALIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. CONTRATO COMPLEXO DE LOCAÇÃO COM OPÇÃO DE COMPRA. ABUSIVIDADE RECONHECIDA. INCIDÊNCIA DA LEGISLAÇÃO PROTETORA DO CONSUMIDOR. AGRAVO CONHECIDO E RECURSOS ESPECIAIS NÃO PROVIDOS.

1. A caracterização de sucumbência mínima (art. 86, parágrafo único, do CPC) não se verifica quando há decaimento em um dos três pedidos

formulados, com ajuste da distribuição das despesas para 1/3 e 2/3 segundo a proporcionalidade do êxito.

2. A relação jurídica envolvendo contrato complexo de locação de imóvel com opção de compra, quando caracterizada abusividade e informação deficitária, atrai a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

3. A devolução parcial de valores pagos em contratos abusivos deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, afastando a aplicação automática de percentuais previstos em legislação específica.

4. Agravo conhecido e recursos especiais não providos.

RELATÓRIO

Recurso especiais interpostos por MASA VINTE E CINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (MASA), de um lado, e MONALISA MICHELE COSTA e PIETRO SEABRA IUMATTI VALENÇA de outro (MONALISA e PIETRO), o último com seguimento negado pela corte de origem.

Desafiam acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fls. 404-417):

COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. Sentença de parcial procedência da ação e da reconvenção. Apelo dos autores. Celebração de instrumento particular de locação e contrato acessório de opção de compra de bem imóvel, com desconto equivalente aos aluguéis pagos no valor final de venda do bem. Relação jurídica complexa e não típica de locação que enseja a aplicação das normas consumeristas. Modalidade de aluguel aplicado que atrai interessados na aquisição facilitada de bem imóvel e não meros locatários. Parcelas de entrada travestidas de aluguel. Constatação de inviabilidade financeira ao final do prazo de locação, pois aplicados índices que elevam o valor do bem a patamares muito superiores ao valor de mercado, impossibilitando, ainda, o financiamento bancário. Abusividade constatada, na medida em que ilide o direito do consumidor à restituição das parcelas pagas. Ministério Público de São Paulo que ajuizou Ação Civil Pública para discutir a questão, ainda pendente de julgamento. Negócio que possui, na realidade, natureza jurídica de compra e venda. Autores que desistiram da aquisição e que, portanto, possuem direito à restituição de parte das parcelas pagas. Retenção de 25% dos valores pagos em atenção aos

princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Danos materiais parcialmente constatados. Reconvenção improcedente. Redistribuição do ônus da sucumbência. Precedentes da Corte. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração foram inicialmente rejeitados (e-STJ, fls. 488/491); em segundos embargos, houve acolhimento parcial para ajustar a distribuição das despesas processuais à sucumbência (e-STJ, fls. 505-507).

Nas razões do recurso especial oferecido por MONALISA e PIETRO, alegam-se que o acórdão recorrido contrariou o art. 86, parágrafo único, do CPC, ao impor aos recorrentes metade das custas e honorários, embora tenham sucumbido em parte mínima, desconsiderando o princípio da causalidade (e-STJ fls. 511-514).

Por sua vez, MASA aduziu, em seu recurso especial, (1) inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e incidência exclusiva da Lei do Inquilinato; (2) impossibilidade de devolução de valores em razão da natureza locatícia; (3) prevalência dos princípios da função social do contrato e da boa-fé; (4) necessidade de condenação integral de custas, despesas processuais e honorários aos recorridos; e (5) enriquecimento ilícito dos recorridos (art. 884 do Código Civil) pela devolução de 75% dos valores pagos a título de aluguel (e-STJ, fls. 420-442).

Oferecidas as contrarrazões (e-STJ, fls. 538-546), sobreveio decisão de inadmissibilidade do apelo nobre de MONALISA e PIETRO (e-STJ, fls. 557/558), ensejando a interposição de agravo (e-STJ, fls. 561-569) e subsequente contraminuta (e-STJ, fls. 571-579). O Recurso de MASA foi admitido.

É o relatório.

VOTO

Em que pese o respeitável articulado, sem razão ambos os recorrentes.

(1) Do agravo e do recurso especial de MONALISA e PIETRO

Inicialmente, verifico que o agravo é tempestivo e impugna, de maneira adequada, os fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, passando ao exame do seu recurso especial.

(1.1) Alegação de sucumbência mínima

MONALISA e PIETRO sustentaram que apenas um pedido de pequeno valor foi rejeitado, atraindo a regra do parágrafo único do art. 86 do CPC.

Nada obstante, a despeito da fixação da sucumbência recíproca no patamar de 50% para as despesas e honorários mínimos por equidade, após esclarecimento nos segundos embargos, o tribunal local reconheceu que os autores formularam três pedidos, logrando êxito em dois e decaindo em um. Sobreveio redistribuição das custas a 1/3 para os autores e 2/3 para as rés, tudo a partir da análise do contexto fático.

Desse modo, inadmissível revolver a matéria, à luz do óbice imposto pela Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E PREVIDENCIÁRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CONDENAÇÃO. LEGITIMIDADE CONCORRENTE DA PARTE . RECONHECIMENTO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. EXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE . ÔNUS SUCUMBENCIAIS E VALOR DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ANÁLISE. INVIABILIDADE. 1 . O Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que, apesar de os honorários advocatícios constituírem direito autônomo do advogado, à luz do disposto no art. 23 da Lei 8.906/1994, a parte possui legitimidade concorrente para discutir a respeito do tema. 2 . O STJ possui remansosa jurisprudência no sentido de que "a apreciação do quantitativo em que autor e réu saíram vencidos na demanda, bem como a verificação da existência de sucumbência mínima ou recíproca, encontra óbice na Súmula n.7/STJ, por revolver matéria eminentemente fática" (AgInt no REsp n. 2.116 .534/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 23/5/2024). 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 2.188.862/SP, Relator Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Julgamento: 21/10/2024, PRIMEIRA TURMA, DJe 28/10/2024)

Cuida-se de posicionamento decantado nesta Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AUSÊNCIA DE BENEFÍCIO ECONÔMICO . EMPREGO DO VALOR DA CAUSA COMO BASE DA CÁLCULO. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. SÚMULA N. 7 DO STJ . ALEGAÇÃO DE DESPROPORCIONALIDADE DO VALOR FIXADO. JUÍZO AVALIATIVO DAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. SÚMULA N. 7 DO STJ . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. As instâncias ordinárias atestaram a inexistência de benefício econômico decorrente diretamente da ação e empregaram como base de cálculo dos honorários advocatícios o valor atualizado da causa. A revisão desta compreensão encontra óbice da

Súmula n.º 7 do STJ. 2. O quantum dos honorários sucumbenciais foi fixado com observância dos limites percentuais constantes no art. 85, § 3.º, do Código de Processo Civil/2015, não havendo flagrante desproporcionalidade que justifique a rediscussão de valores em recurso especial. 3. Agravo regimental desprovido.

(AgInt no AREsp 1.344.089/RJ, Relator Ministro TEODORO SILVA SANTOS, Julgamento: 13/5/2024, SEGUNDA TURMA, DJe 21/5/2024)

Aliás, como antevisto na decisão de inadmissibilidade, a pretensão demanda reavaliação do grau de êxito e do conteúdo dos pedidos, providência inviável na via especial. Daí a manutenção do parâmetro adotado, que se harmoniza com a lógica da sucumbência delineada no título judicial.

(2) Recurso especial de MASA

(2.1) Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor

Reconhecida a natureza jurídica de compra e venda em relação complexa, com “aluguel aplicado” funcionando como parcelas de entrada e falha no dever de informação, incidem as normas consumeristas.

Mais ainda, constatada a abusividade da prática, que inviabiliza a aquisição ao final, inclusive pela elevação do preço por índices que tornam o saldo impagável, não há que se falar na incidência exclusiva da Lei do Inquilinato.

Vale observar que a decisão não se baseou apenas nas provas juntadas aos autos, como também anotou a jurisprudência do tribunal de origem em casos reiterados e, sobretudo, o advento de Ação Civil Pública envolvendo ferida a consumidores em relação ao empreendimento em questão (ainda pendente de julgamento - nº 1010115-24.2021.8.26.0068).

(2.2) Impossibilidade de devolução de valores

Porquanto caracterizada a abusividade do modelo de negócio, sustentado em “parcelas de entrada travestidas de aluguel”, anotou-se a inviabilidade financeira para o consumidor e a necessidade de sua tutela, com devolução parcial como efeito da resolução do compromisso de compra e venda.

Em razão disso, justificou-se a retenção em 25% por razoabilidade e proporcionalidade, afastando, no caso concreto, a aplicação automática dos percentuais da Lei 13.786/2018, por contrariar o art. 53 do CDC.

Reverter todos esses temas encontra óbice na Súmula 7 do STJ, conforme a jurisprudência da Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL . INICIATIVA DOS COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL . IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ. 1 . Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga 2. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela impossibilidade da realização do leilão extrajudicial, haja vista a ciência do recorrente da pretensão de rescisão contratual por parte do promissário comprador. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ . 3. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(AgInt no AREsp 2.051.509/RJ, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Julgamento: 20/3/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 23/3/2023)

(2.3) Princípios da função social do contrato e da boa-fé

A constatação de práticas abusivas e enganosas, quando elidem o direito do consumidor à restituição de parcelas pagas, caracteriza desequilíbrio econômico e vantagem exagerada.

Ademais, observada a falha no dever de informação e o caráter simulado dos instrumentos (locação e opção de compra) como compromisso de compra e venda, não há que se falar em função social ou boa-fé na contratação, porque viciada.

Inviável, pois o articulado de preservação do negócio e tampouco enriquecimento ilícito do consumidor, mormente porque preservada a devolução dos valores com abatimento comumente aplicado em hipóteses desse jaez.

(2.4) Imposição da sucumbência

Conforme já adiantado na rejeição do recurso apresentado por MONALISA e PIETRO, a temática foi aclarada nos embargos, com fundamentação baseada na proporcionalidade do decaimento por pedidos.

Mais ainda, segundos embargos acolhidos parcialmente para ajustar a distribuição das custas e despesas à efetiva sucumbência. Inamissível, pois, reexaminar a temática considerando a fixação com esteio na análise fática, na esteira do entendimento desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INEXISTÊNCIA . DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. 1 . Segundo a jurisprudência do STJ, na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca. Súmula 326/STJ. 2. Essa Corte Superior tem entendimento firme no sentido de ser impossível rever o quantitativo em que autor e ré decaíram do pedido para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima, por demandar reexame do conjunto fático-probatório dos autos, vedado pela Súmula 7/STJ . Precedentes. 3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AgInt no AREsp 1.947.117/CE, Julgamento: 27/6/2022, PRIMEIRA TURMA, DJe 1º/7/2022)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo de MONALISA e PIETRO, mas **NEGO PROVIMENTO** aos recursos especiais.

MAJORO em 3% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de cada um dos recorrentes, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Previno que todos os temas abordados foram detidamente analisados, de modo que a interposição de recurso contra esta decisão com nítido intuito de buscar revisão do julgamento, invocando omissão ou contradição inexistente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.146.033 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0175910-3

Número de Origem:
10163778720218260068

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MONALISA MICHELE COSTA

RECORRENTE : PIETRO SEABRA IUMATTI VALENCA

ADVOGADO : ITAMIR ANTUNES FERREIRA - SP108219

RECORRENTE : MASA VINTE E CINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

RECORRENTE : MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADO : EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404

RECORRIDO : MASA VINTE E CINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

RECORRIDO : MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADO : EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404

AGRAVANTE : MONALISA MICHELE COSTA

AGRAVANTE : PIETRO SEABRA IUMATTI VALENCA

ADVOGADO : ITAMIR ANTUNES FERREIRA - SP108219

AGRAVADO : MASA VINTE E CINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

AGRAVADO : MASA VINTE E QUATRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : EDUARDO TADEU GONÇALES - SP174404

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de novembro de 2025