



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2653996 - SC (2024/0193025-8)**

**RELATORA** : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**  
**AGRAVANTE** : **SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADOS** : **WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269**  
: **MARCO TULIO MACHADO - PR025299**  
**AGRAVADO** : **RAFAELLA PEREIRA DE ARAUJO**  
**ADVOGADOS** : **VILSON ROBERTO DA SILVEIRA MEDEIROS - SC019859**  
: **MANUELLA COSTA CARDOSO - SC064191**  
: **VAMILSON DE SOUZA JERÔNIMO JUNIOR - SC044354**  
: **MARIA REGINA MEDEIROS - SC031350**

### EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. LOTE NÃO EDIFICADO. ABUSIVIDADE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. MULTA POR EMBARGOS PROTETATÓRIOS. AFASTAMENTO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, DAR-LHE PROVIMENTO.

#### I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alegou violação aos arts. 1.022, I e II, e 1.026, § 2º, do CPC; 32-A, I e IV, da Lei nº 6.766/79; 67-A da Lei nº 4.591/64; 138, 171, II, 402, 409, 411, 421, parágrafo único, 421-A, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do Código Civil; e 51, II e IV, do Código de Defesa do Consumidor.

2. A parte recorrente alegou divergência jurisprudencial sobre: (i) percentual de retenção dos valores pagos pelo comprador desistente; (ii) observância dos termos contratuais, incluindo retenção de multa, taxas administrativas e taxa de fruição; (iii) possibilidade de cumulação de multa rescisória e taxa de fruição; (iv) incidência da taxa de fruição independentemente da cláusula penal; e (v) aplicação de multa por embargos de declaração protetatórios.

#### II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser admitido diante da alegação de violação de dispositivos legais e divergência jurisprudencial, considerando os limites impostos pelas Súmulas 5, 7 e 83 do STJ.

#### III. Razões de decidir

4. A decisão recorrida analisou de forma clara e suficiente as questões jurídicas postas, não havendo omissão, obscuridade ou contradição que justifique a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC.

5. A jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de que o percentual de retenção dos valores pagos pelo comprador desistente deve variar entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias do caso concreto, sendo indevida a taxa de fruição em contratos de compra e venda de lote não edificado.

6. A revisão das conclusões do Tribunal de origem sobre a abusividade das cláusulas contratuais demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. Quanto à divergência jurisprudencial, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente, qual seja, o percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.

8. A multa do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil deve ser afastada, pois a parte recorrente não pretendeu procrastinar ou distorcer fatos, objetivando os embargos declaratórios opostos ao acórdão recorrido prequestionar teses para a interposição do recurso especial, motivo pelo qual deve ser afastada a multa processual em questão.

#### IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento a fim de afastar a multa do art. 1.026, §2º, do CPC.

### 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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira  
Relatora





## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2653996 - SC (2024/0193025-8)**

**RELATORA** : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**  
**AGRAVANTE** : **SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADOS** : **WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269**  
                  **MARCO TULIO MACHADO - PR025299**  
**AGRAVADO** : **RAFAELLA PEREIRA DE ARAUJO**  
**ADVOGADOS** : **VILSON ROBERTO DA SILVEIRA MEDEIROS - SC019859**  
                  **MANUELLA COSTA CARDOSO - SC064191**  
                  **VAMILSON DE SOUZA JERÔNIMO JUNIOR - SC044354**  
                  **MARIA REGINA MEDEIROS - SC031350**

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. LOTE NÃO EDIFICADO. ABUSIVIDADE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. MULTA POR EMBARGOS PROTETATÓRIOS. AFASTAMENTO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, DAR-LHE PROVIMENTO.

#### **I. Caso em exame**

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alegou violação aos arts. 1.022, I e II, e 1.026, § 2º, do CPC; 32-A, I e IV, da Lei nº 6.766/79; 67-A da Lei nº 4.591/64; 138, 171, II, 402, 409, 411, 421, parágrafo único, 421-A, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do Código Civil; e 51, II e IV, do Código de Defesa do Consumidor.

2. A parte recorrente alegou divergência jurisprudencial sobre: (i) percentual de retenção dos valores pagos pelo comprador desistente; (ii) observância dos termos contratuais, incluindo retenção de multa, taxas administrativas e taxa de fruição; (iii) possibilidade de cumulação de multa rescisória e taxa de fruição;

(iv) incidência da taxa de fruição independentemente da cláusula penal; e (v) aplicação de multa por embargos de declaração protelatórios.

## II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser admitido diante da alegação de violação de dispositivos legais e divergência jurisprudencial, considerando os limites impostos pelas Súmulas 5, 7 e 83 do STJ.

## III. Razões de decidir

4. A decisão recorrida analisou de forma clara e suficiente as questões jurídicas postas, não havendo omissão, obscuridade ou contradição que justifique a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC.

5. A jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de que o percentual de retenção dos valores pagos pelo comprador desistente deve variar entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias do caso concreto, sendo indevida a taxa de fruição em contratos de compra e venda de lote não edificado.

6. A revisão das conclusões do Tribunal de origem sobre a abusividade das cláusulas contratuais demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. Quanto à divergência jurisprudencial, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente, qual seja, o percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.

8. A multa do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil deve ser afastada, pois a parte recorrente não pretendeu procrastinar ou distorcer fatos, objetivando os embargos declaratórios opostos ao acórdão recorrido prequestionar teses para a interposição do recurso especial, motivo pelo qual deve ser afastada a multa processual em questão.

## IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento a fim de afastar a multa do art. 1.026, §2º, do CPC.

## RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente sustenta violação aos arts. **1.022, I e II, e 1.026, § 2º, do CPC; 32-A, I e IV, da Lei nº 6.766/79; 67-A da Lei nº 4.591/64 ; 138, 171, II, 402, 409, 411, 421, parágrafo único, 421-A, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do CC; e 51, II e IV, do CDC.** Alega, ainda, divergência jurisprudencial quanto: (i) ao percentual de retenção dos valores já pagos pelo promitente comprador que desiste do contrato de promessa de compra e venda de imóvel; (ii) à necessidade de observância dos termos contratuais, especialmente quanto à retenção da multa prevista na cláusula penal, das taxas administrativas e da taxa de fruição; (iii) à possibilidade de cumulação da multa rescisória (cláusula penal) com a taxa de fruição; (iv) à incidência da taxa de fruição independentemente da cláusula penal, ainda que se trate de comercialização de lote; e (v) à aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, em razão da oposição de embargos de declaração.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

### VOTO

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

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 865-873):

*SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, ao argumento de violação aos arts. 1.022, I e II, e 1.026, §2º, do Código de Processo Civil; 32-A, I e IV, da Lei n. 6.766/79; 67-A da Lei n. 4.591/64; 138, 171, II, 402, 409, 411, 421, parágrafo único, 421-A, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do Código Civil e 51, II e IV, do Código de Defesa do Consumidor; além de divergência jurisprudencial no que diz respeito ao patamar de retenção de valores do*

*preço já pagos pelo promitente comprador que desiste da promessa de compra e venda de bem imóvel com saldo a prazo; à necessidade de se respeitar os termos do contrato, mantendo a retenção de multa da cláusula penal, de taxas administrativas e taxa de fruição; à possibilidade de cumulação da multa rescisória da cláusula penal e da taxa de fruição; à incidência da taxa de fruição, independentemente da incidência da cláusula penal, ainda que a comercialização seja de um lote e à aplicação da multa pela oposição de embargos declaratórios (evento 64, RECESPEC1).*

*Cumprida a fase do art. 1.030, caput, do Código de Processo Civil.*

*É o relatório.*

*No recurso especial, o recorrente deve demonstrar a relevância das questões de direito federal infraconstitucional discutidas no caso, a fim de que a admissão do recurso seja examinada pelo Tribunal, nos termos do art. 105, § 2º, da Constituição Federal.*

*O filtro de relevância, todavia, pende de regulamentação, de modo que, por ora, a parte está dispensada da indicação dos fundamentos de relevância da questão de direito federal infraconstitucional.*

*Presentes os requisitos extrínsecos, passo à admissibilidade recursal.*

*No que concerne ao alegado desrespeito ao art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, **o recurso excepcional não merece ser admitido, uma vez que o acórdão recorrido, mesmo sendo desfavorável aos interesses da parte recorrente, abordou de forma adequada as questões necessárias para a resolução da controvérsia.** Não há indícios de omissão por parte do Colegiado, negativa de prestação jurisdicional ou falta de fundamentação. Além disso, o inconformismo, na realidade, revela a pretensão de reexaminar a matéria de mérito já decidida.*

*Orienta o Superior Tribunal de Justiça:*

*Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015. (AgInt no AREsp n. 2.226.626/GO, rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 18-12- 2023).*

***Quanto à arguição de ofensa ao art. 1.026, § 2º, do CPC, e ao dissenso pretoriano correlato, o recurso não é passível de admissão devido à aplicação das Súmulas 7 e 83 do Superior***

***Tribunal de Justiça, uma vez que o acórdão recorrido está alinhado com a jurisprudência da referida Corte Superior. Além disso, a modificação do julgado para eliminar a natureza procrastinatória dos embargos de declaração reconhecida exigiria o reexame de questões de fato, providência incompatível com a instância recursal excepcional.***

*Destaco do acórdão dos aclaratórios (evento 51, RELVOTO1):*

*Pretende a embargante, em suma, seja suprida omissão e contradição no julgado quanto: à aplicação da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, com o consequente afastamento da conclusão de abusividade das cláusulas de retenção, por conta da especialidade dessa norma ao caso, apreciando e declarando como válidas as retenções nos termos do recurso de apelação; à análise do pedido subsidiário de fixação da cláusula penal em ao menos 25% dos valores pagos (sem prejuízo da taxa de fruição), porquanto 10% dos valores pagos representa quantia ínfima e insuficiente para indenizar todos os prejuízos que a rescisão do negócio mais de 5 anos após sua celebração; à fundamentação sobre a impossibilidade de cumulação da taxa de fruição com a multa contratual da cláusula penal, vez que têm naturezas distintas, sendo inaplicável ao caso o Tema 970 do STJ.*

*Sem razão.*

*Assim constou do acórdão embargado, que teve como base entendimento pacificado deste Tribunal e do Superior Tribunal de Justiça (evento 21, RELVOTO1):*

*2.1 Das cláusulas contratuais Defende a ré/apelante: "deve-se reconhecer a validade das previsões contidas na cláusula 03.02 do contrato que, de maneira alguma, configuram qualquer abusividade, como foi fundamentado na decisão guerreada. Na eventualidade deste e. Tribunal vislumbrar indícios de excesso na cláusula em discussão, ressalta-se que a jurisprudência pátria firmou o entendimento que as retenções não podem ultrapassar 25% englobando todas as penalidades estipuladas contratualmente.*

*Com efeito, os contratos firmados entre as partes preveem a incidência de penalidades que somam o percentual de 31% sobre os valores efetivamente pagos na constância da relação contratual.*

*Ou seja, aplicando-se o entendimento jurisprudencial, tem-se que a retenção deve ser limitada a 25% sobre os valores pagos" (evento 96, APELAÇÃO1, p. 8).*

*Sem razão, contudo.*

*Do exame dos autos ressaí incontroverso que no dia 17/10/2015 a autora e a ré firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel residencial para aquisição do Lote nº 70, com área privativa de 151,72m² e área comum de 50,59m², totalizando, aproximadamente, 202,31m², no Brisas Condomínio Parque, localizado na Zona Urbana do município de Biguaçu/SC (evento 1, INF5).*

*A insurgência recursal se centra na busca do reconhecimento da validade de todas as cláusulas do contrato, de modo que os valores retidos sejam na proporção daquilo que foi devidamente acordado ou, subsidiariamente, no importe de 25% do referido montante.*

*Do contrato celebrado, transcrevo as cláusulas referentes ao tópico de inadimplemento e rescisão, verbis (evento 1, INF5, p. 6-7): INADIMPLEMENTO E RESCISÃO 03.01 - O não pagamento de qualquer prestação em até 90 dias da data de seu vencimento, ou o não cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, ou ainda se o COMPRADOR abrir concurso creditório implicará, a critério da VENDEDORA: a) como condição resolutiva, a rescisão automática de pleno direito do presente contrato, ou; b) no vencimento antecipado das parcelas vincendas do preço. 03.02 - Optando a VENDEDORA pela hipótese prevista na letra "a" do item supra, após o COMPRADOR ser notificado judicialmente ou extrajudicialmente através do Cartório de Títulos e Documentos, via correio por AR - Aviso de Recebimento, ou edital (quando não for encontrado) não purgue a mora no prazo de até trinta dias, na forma do § único, do artigo 1º do Decreto Lei n. 745/1969, operar-se-á rescisão automática, implicando na perda em favor da VENDEDORA, a título de cláusula penal, de 10% (dez por cento) das quantias já pagas por conta do preço, além do pagamento de honorários de advogado, desde já prefixados em 10%, conforme previsto no artigo 395 do Código Civil, sobre o valor atualizado do contrato, e ainda, o ressarcimento da VENDEDORA das despesas realizadas com publicidades, impostos (IR, PIS, Cofins, CSLL.) e taxas, prefixadas desde já em 11% (onze por cento) do valor atualizado da transação. (8 Único - Artigo 1º do Decreto Lei n. 745/1969: "Nos contratos nos quais conste cláusula*

resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput, sem purga da mora"). 03.03 - Ocorrida a rescisão contratual, será de exclusiva conta do COMPRADOR o pagamento das despesas necessárias para recolocar o imóvel na mesma condição que lhe foi entregue. 03.04 - O saldo será devolvido ao COMPRADOR pela VENDEDORA: a) - em igual número de parcelas que o COMPRADOR pagou todas elas iguais, mensais e sucessivas, atualizadas mensalmente pelo índice contratual eleito, vencendo-se a primeira delas no dia 15 (quinze) do mês subsequente àquele em que o COMPRADOR devolver a VENDEDORA a posse do imóvel e as demais em igual dia dos meses subsequentes, descontado o valor da taxa pela ocupação de que trata o item 05.04 adiante. 03.05 - Optando a VENDEDORA pelo vencimento antecipado das parcelas do preço, quando vencido 3 (três) parcelas, poderá executar o COMPRADOR pela totalidade do saldo devedor e encargos, acrescidos de cláusula penal de 10% (dez por cento), em conformidade com artigo 395 do Código Civil, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. 03.06 - Em se tratando de obrigação de pagamento (pecuniária), a mora deverá ser purgada com o pagamento do principal atualizado e acrescido dos encargos referidos no item 02.06 supra.

**Como se vê, as referidas cláusulas estipulam a retenção de 10% dos valores já pagos, a título de cláusula penal, além de 10% sobre o valor atualizado do contrato, a título de honorários advocatícios.**

**E, por fim, de 11% do valor das despesas com publicidades, impostos e taxas.**

De maneira que acertadamente entendeu o magistrado sentenciante serem essas disposições abusivas, porquanto "a cláusula visou estabelecer desvantagem exagerada ao consumidor, incompatível com a boa-fé, por oportunizar a retenção de porcentagens incidentes sobre o valor total do imóvel, desconsiderando qual seja o valor já pago pelo bem, o que contraria o disposto no art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor" (evento 91, SENT1).

O Código de Defesa do Consumidor assim preconiza: Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...] II -

subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código; [...] IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

**O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que " nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, esta Corte tem admitido a retenção, pelo vendedor, entre 10% e 25%, do total da quantia paga" (STJ, R Esp 1.364.510/SP, rel. Min. Moura Ribeiro, j. 1º/12/2015).**

Este Tribunal assim já decidiu em casos congêneres envolvendo a mesma apelante: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA CONSTRUTORA RÉ. DISTRATO DECORRENTE DO INADIMPLENTO DOS AUTORES, PROMITENTES COMPRADORES DO IMÓVEL OBJETO DO PACTO FIRMADO ENTRE AS PARTES. PRETENDIDA A RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS AUTORES NOS TERMOS AJUSTADOS PELAS PARTES QUANDO DA NEGOCIAÇÃO. TESE REJEITADA. ABUSIVIDADE DAS CLÁUSULAS CONSTATADA. DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS QUE DEVEM SER INTERPRETADAS À LUZ DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO SENTIDO DE LIMITAR A RETENÇÃO PARA O PERCENTUAL COMPREENDIDO ENTRE 10 E 15% DA QUANTIA PAGA. PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO QUE MILITAM PARA O ESTABELECIMENTO EM 10% DE TAIS VALORES. NÃO INCIDÊNCIA DA TAXA DE FRUIÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DAS PENALIDADES. APLICAÇÃO EXTENSIVA DA TESE FIRMADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO (TEMA 970). JULGADOS DESTA CORTE CATARINENSE NO MESMO SENTIDO. PEDIDO DE PAGAMENTO DOS ACESSÓRIOS DO BEM QUE NÃO COMPORTA CONHECIMENTO, DADA A INOVAÇÃO RECURSAL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. VERBA FIXADA SOBRE O VALOR DA CAUSA. READEQUAÇÃO COM LASTRO NO VALOR DA CONDENAÇÃO. ALTERAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO. DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ART. 85, § 2º, DO CPC. DESCABIMENTO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS, PREVISTOS NO ART. 85, § 11, DO DIPLOMA PROCESSUALISTA. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO

CONHECIDO EM PARTE E, NESTA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO (Apelação n. 0300503-20.2019.8.24.0007, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Des. Sérgio Izidoro Heil, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 14/2/2023). APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E REVISÃO DE CONTRATO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA PROFERIDA NA PENDÊNCIA DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA MERITÓRIA. PERDA DE OBJETO DO AGRAVO POR AUSÊNCIA SUPERVENIENTE DE INTERESSE RECURSAL. PRELIMINAR RECHAÇADA. MÉRITO. RESCISÃO CONTRATUAL. COBRANÇA PELA REQUERIDA DE 10% DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL, 10% DO VALOR TOTAL DO CONTRATO A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E 11% DO TOTAL DO CONTRATO POR DESPESAS COM PUBLICIDADE E IMPOSTOS. ABUSIVIDADE DAS CLÁUSULAS. REDUÇÃO PARA O PERCENTUAL DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DAS PRESTAÇÕES PAGAS. IMPOSSIBILIDADE DE ACOLHIMENTO DO PEDIDO CONTRAPOSTO DA RÉ. INSUBSISTÊNCIA. RETENÇÃO DO MONTANTE PAGO PARA QUITAR DÉBITOS DO IMÓVEL PELA RÉ. POSSIBILIDADE. CONSEQUÊNCIA LÓGICA DO RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. EXEGESE DO ART. 85, §11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS (Apelação n. 0300831-18.2017.8.24.0007, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Des. José Agenor de Aragão, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 7/4/2022). De sorte que deve ser mantida a sentença no tópico em que afastou a incidência das cláusulas que previam retenção de 10% e 11% do valor total do contrato a título de honorários advocatícios e despesas com publicidade e impostos, por serem flagrantemente abusivas. Subsidiariamente, no tocante ao pedido de fixação do percentual de 25% da quantia já paga pela autora, o Superior Tribunal de Justiça orienta no seguinte sentido: "Em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados" (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 20/6/2017).

***A par disso, tendo em consideração a culpa da autora pelo desfazimento do negócio, o valor do contrato de R\$ 70.549,80 (evento 1, INF5, p. 2), o tempo transcorrido entre o pacto firmado e o pedido de rescisão contratual (em torno de 1 ano de 10 meses), deve ser mantida a retenção de 10% do total adimplido pela autora, solução que melhor se coaduna com o princípio da boa-fé contratual. Neste sentido:***

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL - RESCISÃO CONTRATUAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - CUMULAÇÃO DA INCIDÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS - PROCEDÊNCIA EM 1º GRAU - RECURSO DA PROMITENTE-VENDEDORA - 1. CUMULAÇÃO LÍCITA DE ENCARGOS RESCISÓRIOS - ESTIPULAÇÃO DE 10% SOBRE OS VALORES PAGOS, A TÍTULO DE MULTA COMPENSATÓRIA, MAIS 21% SOBRE O VALOR DO CONTRATO, A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, PUBLICIDADE E DESPESAS TRIBUTÁRIA - BIS IN IDEM - DESVANTAGEM EXAGERADA AO CONSUMIDOR - MANUTENÇÃO DA MULTA DE 10% SOBRE OS VALORES PAGOS - AFASTAMENTO DAS DEMAIS - PLEITO INACOLHIDO - 2. TAXA DE FRUIÇÃO DE 1% A. M SOBRE O VALOR DO IMÓVEL - INAPLICABILIDADE - TERRENO NU - AUSÊNCIA DE FRUIÇÃO - ALEGAÇÃO RECURSAL AFASTADA - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. A previsão de cláusulas penais compensatórias por inadimplemento contratual, baseadas no mesmo fato gerador resulta em bis in idem, com desvantagem exagerada ao devedor-consumidor. 2. Incomprovada a efetiva utilização do imóvel, tratando-se de terreno nu, inaplicável a taxa de fruição por uso de imóvel (Apelação n. 0302428-85.2018.8.24.0007, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Des. Monteiro Rocha, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 18/8/2022) .*

*Logo, nego provimento ao recurso, no ponto.*

*2.2 Taxa de fruição do bem Sustenta a ré, ainda, que "a CLÁUSULA 05.04 anteviu a retenção de 1% do valor atualizado do imóvel por mês de fruição – o que é plenamente aplicável ao caso, a fim de que não haja enriquecimento sem causa da ADQUIRENTE neste período. Importante mencionar que a cláusula que prevê o pagamento de taxa de ocupação, para os casos nela previstos, não é abusiva e nem desproporcional, já que*

a partir da sua aquisição e imissão na posse, o referido bem deixou de estar à disposição da APELANTE" (evento 96, APELAÇÃO1, p. 10).

Também aqui o recurso não prospera.

O Superior Tribunal de Justiça firmou a seguinte tese jurídica (Tema 970): " A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes".

**Ainda que a apelante sustente fazer jus à indenização pelo tempo em que a autora permaneceu na posse do imóvel, a prefixação de perdas e danos, instituída mediante cláusula penal, impede a reparação complementar de danos e o acolhimento do pleito.** Assim já decidiu este Tribunal: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. EMENDA DA INICIAL. PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SENTENÇA QUE DECLAROU A RESCISÃO DA AVENÇA, POR CULPA DOS PROMITENTES COMPRADORES. RECURSO DA RÉ. PLEITO DE MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE COMPENSAÇÃO, A TÍTULO DE MULTA CONTRATUAL. ACOLHIMENTO, EM PARTE. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL QUE AUTORIZA A FIXAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA ENTRE 10% E 25% DOS VALORES ADIMPLIDOS. PECULIARIDADES DO CASO QUE AUTORIZAM A MAJORAÇÃO DA RETENÇÃO PARA O PATAMAR MÉDIO DE 15% DA QUANTIA PAGA. SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. INTENÇÃO DE CONDENAÇÃO DA PARTE ADVERSA AO PAGAMENTO DE TAXA POR FRUIÇÃO. INSUBSISTÊNCIA. IMPOSIÇÃO DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL (Multa Compensatória). IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DAS PENALIDADES. APLICAÇÃO EXTENSIVA DA TESE FIRMADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO (TEMA 970). JUROS DE MORA. RESILIÇÃO UNILATERAL PELOS COMPRADORES. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO (TEMA 1.002 DO STJ). SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. COMPENSAÇÃO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS. POSSIBILIDADE. RESPONSABILIDADE DAQUELE QUE ESTAVA NO GOZO DO BEM. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO (Apelação n. 5001781-44.2019.8.24.0007, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel.

Des. Jairo Fernandes Gonçalves, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 9/3/2021) .

**Nego, pois, provimento à pretensão também neste particular.**

*Não ocorre qualquer omissão ou contradição, haja vista que o acórdão analisou, apreciou e fundamentou de modo claro e suficiente as teses suscitadas pela embargante/apelante.*

*Em verdade, o que se verifica é o claro intento da embargante de alterar o julgamento por meio de rediscussão, para cuja finalidade não se prestam os aclaratórios. [...]*

### **3 Da multa do artigo 1.026, § 2º, do CPC**

*Configurado o caráter meramente protelatório dos embargos, e restando manifesto o intento de rediscutir matéria já decidida, a conduta reclama a necessária penalização. A propósito: Os aclaratórios somente podem ser manejados para superar as específicas deficiências timbradas no art. 1.022 do CPC, não sendo meio adequado para redebater a causa ou inaugurar nova discussão em torno do acerto ou desacerto da decisão embargada. Incide a multa inscrita no § 2º do art. 1.026 do CPC quando desvirtuado o manejo dos aclaratórios, buscando reavivar o debate em torno do thema decidendum (TJSC, AC nº 2017.8.24.0000, rel. Des. Jorge Luis Costa Beber, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 21/2/2019). EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. SEGURO OBRIGATÓRIO (DPVAT). REDISCUSSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO, OMISSÃO OU OBSCURIDADE. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. ART. 1.022 DO CPC/2015. INTERPOSIÇÃO DOS EMBARGOS COM INTUITO PROTELATÓRIO. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/2015. REJEIÇÃO. I - Não têm os embargos de declaração por objetivo a alteração ou a invalidação do julgado, mas apenas o seu esclarecimento ou complementação, sendo inadmissível a rediscussão de questão já decidida. II - Recurso desta espécie, manifestamente improcedente, deixa patente o seu caráter protelatório, respondendo a Embargante por multa de 1% a incidir sobre o valor da causa devidamente corrigido (TJSC, E Dcl nº 0302081-11.2014.8.24.0163, rel. Des. Joel Figueira Júnior, j. 11/10/2018). O invocado artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, dispõe: " Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o*

*embargante e pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa". Aplico, assim, à embargante, multa de 1% do valor atualizado da causa, a reverter em favor da autora, na forma do artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil. (Grifos no original) Cito julgados da colenda Corte Superior: Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a reiteração dos argumentos já repelidos de forma clara e coerente configura o caráter protelatório a ensejar a aplicação da multa do art. 1026, § 2º, do CPC (Súmula nº 83/STJ). Precedentes. (AgInt no AR Esp n. 2.193.591/SP, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. em 23-10-2023).*

***O afastamento da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC, aplicada pelo tribunal de origem por considerar protelatórios os embargos de declaração opostos com a finalidade de rediscutir tema que já havia sido apreciado naquela instância, é inviável por demandar reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ. (AgInt no AR Esp n. 2.317.648/SE, rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, j. em 11-9-2023).***

***Em relação à alegada afronta aos arts. 32-A, I e IV, da Lei n. 6.766/79; 67-A da Lei n. 4.591/64; 138, 171, II, 402, 409, 411, 421, parágrafo único, 421-A, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do Código Civil e 51, II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, a admissão do apelo excepcional pela alínea "a" do permissivo constitucional encontra impedimento nos enunciados das Súmulas 5, 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça. A Câmara decidiu a controvérsia com amparo na jurisprudência da colenda Corte Superior, concluindo pela manutenção da retenção de 10% adimplido pela parte autora /compradora e o afastamento da taxa de fruição do bem, com amparo nos elementos fático- probatórios constantes dos autos e na análise do instrumento contratual.***

***Merece destaque o seguinte excerto do voto (evento 21, RELVOTO1):***

*Defende a ré/apelante: "deve-se reconhecer a validade das previsões contidas na cláusula 03.02 do contrato que, de maneira alguma, configuram qualquer abusividade, como foi fundamentado na decisão guerreada. Na eventualidade deste e. Tribunal vislumbrar indícios de excesso na cláusula em discussão, ressalta-se que a jurisprudência pátria firmou o entendimento que as retenções não podem ultrapassar 25% englobando todas as penalidades estipuladas contratualmente. Com efeito, os contratos*

*firmados entre as partes preveem a incidência de penalidades que somam o percentual de 31% sobre os valores efetivamente pagos na constância da relação contratual. Ou seja, aplicando-se o entendimento jurisprudencial, tem-se que a retenção deve ser limitada a 25% sobre os valores pagos" (evento 96, APELAÇÃO1, p. 8). Sem razão, contudo. Do exame dos autos ressaí incontroverso que no dia 17/10/2015 a autora e a ré firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel residencial para aquisição do Lote nº 70, com área privativa de 151,72m<sup>2</sup> e área comum de 50,59m<sup>2</sup>, totalizando, aproximadamente, 202,31m<sup>2</sup>, no Brisas Condomínio Parque, localizado na Zona Urbana do município de Biguaçu/SC (evento 1, INF5). A insurgência recursal se centra na busca do reconhecimento da validade de todas as cláusulas do contrato, de modo que os valores retidos sejam na proporção daquilo que foi devidamente acordado ou, subsidiariamente, no importe de 25% do referido montante. Do contrato celebrado, transcrevo as cláusulas referentes ao tópico de inadimplemento e rescisão, verbis (evento 1, INF5, p. 6-7):*

*INADIMPLEMENTO E RESCISÃO*

*03.01 - O não pagamento de qualquer prestação em até 90 dias da data de seu vencimento, ou o não cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, ou ainda se o COMPRADOR abrir concurso creditório implicará, a critério da VENDEDORA: a) como condição resolutiva, a rescisão automática de pleno direito do presente contrato, ou; b) no vencimento antecipado das parcelas vincendas do preço.*

*03.02 - Optando a VENDEDORA pela hipótese prevista na letra "a" do item supra, após o COMPRADOR ser notificado judicialmente ou extrajudicialmente através do Cartório de Títulos e Documentos, via correio por AR - Aviso de Recebimento, ou edital (quando não for encontrado) não purgue a mora no prazo de até trinta dias, na forma do § único, do artigo 1º do Decreto Lei n. 745/1969, operar-se-á rescisão automática, implicando na perda em favor da VENDEDORA, a título de cláusula penal, de 10% (dez por cento) das quantias já pagas por conta do preço, além do pagamento de honorários de advogado, desde já prefixados em 10%, conforme previsto no artigo 395 do Código Civil, sobre o valor atualizado do contrato, e ainda, o ressarcimento da VENDEDORA das despesas realizadas com publicidades, impostos (IR, PIS, Cofins, CSLL.) e taxas, prefixadas desde já em 11% (onze por cento) do valor atualizado da transação. (8 Único - Artigo 1º do Decreto Lei n. 745/1969: "Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput, sem*

*purga da mora"). 03.03 - Ocorrida a rescisão contratual, será de exclusiva conta do COMPRADOR o pagamento das despesas necessárias para recolocar o imóvel na mesma condição que lhe foi entregue. 03.04 - O saldo será devolvido ao COMPRADOR pela VENDEDORA: a) - em igual número de parcelas que o COMPRADOR pagou todas elas iguais, mensais e sucessivas, atualizadas mensalmente pelo índice contratual eleito, vencendo-se a primeira delas no dia 15 (quinze) do mês subsequente àquele em que o COMPRADOR devolver a VENDEDORA a posse do imóvel e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, descontado o valor da taxa pela ocupação de que trata o item 05.04 adiante. 03.05 - Optando a VENDEDORA pelo vencimento antecipado das parcelas do preço, quando vencido 3 (três) parcelas, poderá executar o COMPRADOR pela totalidade do saldo devedor e encargos, acrescidos de cláusula penal de 10% (dez por cento), em conformidade com artigo 395 do Código Civil, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. 03.06 - Em se tratando de obrigação de pagamento (pecuniária), a mora deverá ser purgada com o pagamento do principal atualizado e acrescido dos encargos referidos no item 02.06 supra. Como se vê, as referidas cláusulas estipulam a retenção de 10% dos valores já pagos, a título de cláusula penal, além de 10% sobre o valor atualizado do contrato, a título de honorários advocatícios. E, por fim, de 11% do valor das despesas com publicidades, impostos e taxas. De maneira que acertadamente entendeu o magistrado sentenciante serem essas disposições abusivas, porquanto "a cláusula visou estabelecer desvantagem exagerada ao consumidor, incompatível com a boa-fé, por oportunizar a retenção de porcentagens incidentes sobre o valor total do imóvel, desconsiderando qual seja o valor já pago pelo bem, o que contraria o disposto no art. 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor" (evento 91, SENT1). [...]*

**O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que " nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, esta Corte tem admitido a retenção, pelo vendedor, entre 10% e 25%, do total da quantia paga" (STJ, R Esp 1.364.510/SP, rel. Min. Moura Ribeiro, j. 1º/12/2015). [...]**

*De sorte que deve ser mantida a sentença no tópico em que afastou a incidência das cláusulas que previam retenção de 10% e 11% do valor total do contrato a título de honorários advocatícios e despesas com publicidade e impostos, por serem flagrantemente abusivas.*

*Subsidiariamente, no tocante ao pedido de fixação do percentual de 25% da quantia já paga pela autora, o Superior Tribunal de Justiça orienta no seguinte sentido: "Em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados" (AgInt no AR Esp n. 725.986/RJ, rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 20/6/2017).*

***A par disso, tendo em consideração a culpa da autora pelo desfazimento do negócio, o valor do contrato de R\$ 70.549,80 (evento 1, INF5, p. 2), o tempo transcorrido entre o pacto firmado e o pedido de rescisão contratual (em torno de 1 ano de 10 meses), deve ser mantida a retenção de 10% do total adimplido pela autora, solução que melhor se coaduna com o princípio da boa-fé contratual. [...]***

## ***2.2 Taxa de fruição do bem***

*Sustenta a ré, ainda, que "a CLÁUSULA 05.04 anteviu a retenção de 1% do valor atualizado do imóvel por mês de fruição – o que é plenamente aplicável ao caso, a fim de que não haja enriquecimento sem causa da ADQUIRENTE neste período. Importante mencionar que a cláusula que prevê o pagamento de taxa de ocupação, para os casos nela previstos, não é abusiva e nem desproporcional, já que a partir da sua aquisição e imissão na posse, o referido bem deixou de estar à disposição da APELANTE" (evento 96, APELAÇÃO01, p. 10). Também aqui o recurso não prospera. [...]*

*Ainda que a apelante sustente fazer jus à indenização pelo tempo em que a autora permaneceu na posse do imóvel, a prefixação de perdas e danos, instituída mediante cláusula penal, impede a reparação complementar de danos e o acolhimento do pleito. Assim já decidiu este Tribunal: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. EMENDA DA INICIAL. PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SENTENÇA QUE DECLAROU A RESCISÃO DA AVENÇA, POR CULPA DOS PROMITENTES COMPRADORES. RECURSO DA RÉ. PLEITO DE MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE COMPENSAÇÃO, A TÍTULO DE MULTA CONTRATUAL. ACOLHIMENTO, EM PARTE. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL QUE AUTORIZA A FIXAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA ENTRE 10% E 25% DOS*

VALORES ADIMPLIDOS. PECULIARIDADES DO CASO QUE AUTORIZAM A MAJORAÇÃO DA RETENÇÃO PARA O PATAMAR MÉDIO DE 15% DA QUANTIA PAGA. SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. INTENÇÃO DE CONDENAÇÃO DA PARTE ADVERSA AO PAGAMENTO DE TAXA POR FRUIÇÃO. INSUBSISTÊNCIA. IMPOSIÇÃO DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL (MULTA COMPENSATÓRIA). IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DAS PENALIDADES. APLICAÇÃO EXTENSIVA DA TESE FIRMADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO (TEMA 970). JUROS DE MORA. RESILIÇÃO UNILATERAL PELOS COMPRADORES. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO (TEMA 1.002 DO STJ). SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. COMPENSAÇÃO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS. POSSIBILIDADE. RESPONSABILIDADE DAQUELE QUE ESTAVA NO GOZO DO BEM. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO (Apelação n. 5001781-44.2019.8.24.0007, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Des. Jairo Fernandes Gonçalves, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 9/3/2021) . Nego, pois, provimento à pretensão também neste particular. (Grifos no original)

Sobre a matéria, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL PELO COMPRADOR. MANUTENÇÃO DA RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. MODIFICAÇÃO. REEXAMES DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 1. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Incidência da Súmula n. 83/STJ. 2. A modificação do percentual fixado na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado, em recurso especial, por esbarrar nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.403.988/MT, rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, j. em 11-3-2024). (Grifei). AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM

CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. HONORÁRIOS. CAUSALIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. 1. "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 R Esp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e contratual (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Consoante entendimento do STJ, não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado. Incidência da Súmula 83 do STJ.

4. Não tendo havido o prequestionamento de parte dos temas postos em debate nas razões do recurso especial, requisito do qual não estão imunes nem mesmo as matérias de ordem pública, incidentes os enunciados 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no R Esp n. 1.924.480/SP, rel<sup>a</sup>. Min<sup>a</sup>. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. em 4-12-2023).

No caso dos autos, "o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação deste Tribunal Superior e não há como se proceder à sua revisão sem reexame do acervo probatório. Observância das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ" (STJ, AgInt no REsp n. 1.848.507/CE, rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, j. em 29-8-2022).

De outro vértice, o apelo especial não reúne condições de ascender à superior instância pela alínea "c" do permissivo constitucional, quanto aos suscitados dissensos pretorianos referentes ao patamar de retenção de valores do preço já pagos pelo promitente comprador que desiste da promessa de compra e venda de bem imóvel com saldo a prazo; à necessidade de se respeitar os termos do contrato, mantendo a retenção de multa da cláusula penal, de taxas administrativas e taxa de fruição; à possibilidade de cumulação da multa rescisória da cláusula penal e da taxa de fruição; e à incidência da taxa de fruição, independentemente da incidência da cláusula penal, ainda que a comercialização seja de um lote, **por força do enunciado da Súmula 284 do STF, por analogia. A**

***parte recorrente não indicou os dispositivos de lei em torno dos quais teria havido interpretação divergente por outros Tribunais, circunstância que obsta o trâmite do inconformismo.***

*Com efeito, "o conhecimento do recurso especial fundamentado na alínea 'c' do permissivo constitucional exige a indicação dos dispositivos legais que supostamente foram objeto de interpretação divergente. Ausente tal requisito, incide a Súmula n. 284/STF" (STJ, AgInt no AR Esp n. 2.233.898/SC, rel<sup>a</sup>. Min<sup>a</sup>. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. em 9-10-2023).*

*No mesmo norte:*

*Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "a existência de dispositivos legais citados ao longo das ementas de acórdãos paradigmas colacionados na petição de recurso especial não afasta a necessidade de o recorrente indicar de forma específica, em seu próprio arrazoadado recursal, qual seria o dispositivo legal tido por violado ou objeto da divergência interpretativa" (STJ, AgInt nos E Dcl no REsp 1.526.780/PE, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, D Je de 30/11/2016). [...] (STJ, AgInt no R Esp n. 1.378.838/SP, rel<sup>a</sup>. Min<sup>a</sup>. Assusete Magalhães, Segunda Turma, j. em 12-9-2023).*

***Constata-se, ainda, que a parte recorrente não realizou o necessário cotejo analítico, isto é, não confrontou excertos do corpo da decisão hostilizada com trechos dos julgados paradigmas, impossibilitando, assim, a comparação entre as situações fáticas que culminaram nas decisões ditas divergentes.***

*Na instância especial, a demonstração do dissídio jurisprudencial deve seguir os moldes previstos nos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, o que inocorreu na espécie.*

*A Corte Superior, a respeito, decidiu:*

*Para a caracterização da divergência, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, exige-se, além da transcrição de acórdãos tidos por discordantes, a realização do cotejo analítico do dissídio jurisprudencial invocado, com a necessária demonstração de similitude fática entre o aresto impugnado e os acórdãos paradigmas, assim como a presença de soluções jurídicas diversas para a situação, sendo insuficiente, para tanto, a simples transcrição de ementas, como no caso. (AgInt no REsp n. 1.615.259/PR, rel. Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, j. em 4-12-2023).*

***Diante do exposto, com fulcro no art. 1.030, V, do CPC, NÃO ADMITO o recurso especial do evento 64.***

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

No que tange à alegação de violação ao art. 1.022, I e II, do CPC, a parte recorrente alega que a Corte de origem deixou de analisar a aplicabilidade da Lei n. 6.766/79 – de Parcelamento de Solo Urbano, norma específica que rege, substancialmente, o contrato firmado entre as partes, bem como acerca da alegação de que o Tema 970/STJ não é compatível com a questão discutida nos autos.

Certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a demanda de forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados. " (AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023. )

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

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

***AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA***

*NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.*

*1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).*

*(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)*

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

Em relação à taxa de retenção a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), **conforme as circunstâncias do caso concreto**. A propósito:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA DE BEM IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART 1.022 E 489 DO CPC. AUSÊNCIA. ASSISTÊNCIA JUDICIAL GRATUITA, AUSÊNCIA DE PROVA, TAXAS ASSOCIATIVAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA N. 7/STJ. PRECEDENTES. RETENÇÃO DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS. NÃO CABIMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. POSSIBILIDADE.*

*1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem manifestou-se acerca de todas as questões levadas a seu conhecimento.*

*2. Decidir de forma contrária ao que fora fixado na origem quanto a assistência judicial gratuita, ausência de prova, taxas associativas e honorários advocatícios, redundaria na necessária incursão na seara fática probatória. Súmula n. 7/STJ*

*3. Segundo a jurisprudência do STJ, "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 REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020), o que foi observado pelo Tribunal de origem. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.*

*4. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é indevida a taxa de ocupação ou de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor (AgInt no REsp n. 2.020.258/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023).*

**5. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador é admitida a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Precedentes.**

*Agravo interno improvido.*

*(AgInt no REsp n. 2.059.733/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023.)*

No caso, o Tribunal de origem entendeu por bem fixar a taxa de retenção no percentual de 10%, conforme as circunstâncias do caso em tela, consignando que "tendo em consideração a culpa da autora pelo desfazimento do negócio, o valor do contrato de R\$ 70.549,80 (evento 1, INF5, p. 2), o tempo transcorrido entre o pacto firmado e o pedido de rescisão contratual (em torno de 1 ano de 10 meses), deve ser mantida a retenção de 10% do total adimplido pela autora, solução que melhor se coaduna com o princípio da boa-fé contratual" (e-STJ fl. 508).

Nesse contexto, para rever a conclusão da Corte de origem quanto ao ponto mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial." Nesse sentido:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. RELAÇÃO CONSUMERISTA. CADEIA NEGOCIAL. SOLIDARIEDADE. SÚMULA Nº 568/STJ. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 543/STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DISCUSSÃO**

QUANTO À ALIENAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. **PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARTICULARIDADE. PARÂMETRO JURISPRUDENCIAL. AFASTAMENTO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. OBJETO DO PEDIDO DE RESCISÃO. EXISTÊNCIA. MODIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.**

[...]

**5. Revisar a conclusão do Tribunal de origem acerca da existência de particularidade que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial do percentual de retenção das quantias pagas pelos promitentes compradores exige o reexame das provas e dos termos contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.**

[...]

**8. Agravo interno não provido.**

*(AgInt no AREsp n. 2.655.505/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 7/7/2025.)*

Em relação à taxa de fruição, consoante a jurisprudência desta Corte, é indevida a taxa de ocupação ou fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de **lote não edificado**, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor (REsp 1.863.007/SP, Terceira Turma, DJe 26/3/2021). Na mesma linha:

**RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGAS. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO APÓS A LEI N. 13.786/2018. INCLUSÃO DO ART. 32-A NA LEI N. 6.766/79. CLÁUSULA PENAL. DEZ POR CENTO SOBRE O VALOR DO CONTRATO. PECULIARIDADES DA DEMANDA. ABUSIVIDADE. AFRONTA AOS ARTS. 54 DO CDC E SÚMULA 534/STJ. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DA TERCEIRA TURMA/STJ.**

**1. Ação declaratória de rescisão de contrato cumulada com pedidos de restituição de quantia pagas, ajuizada em 26/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/7/2023 e concluso ao gabinete em 9/11/2023.**

**2. O propósito recursal consiste em decidir se é possível (I) reduzir a cláusula penal ajustada nos limites autorizados pelo art. 32-A na Lei n. 6.766/79, incluído pela Lei n. 13.786/2018, diante da**

excepcionalidade das circunstâncias dos autos e (II) cobrar taxa de fruição na espécie.

3. Julgado desta Terceira Turma no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela Lei 13.786/18 quando a sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que inserida.

4. Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo conflito, prevalece o último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

**5. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a rescisão não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. Precedentes.**

6. No recurso sob julgamento, deve ser mantido o acórdão estadual que afastou (I) a taxa de fruição, em razão da ausência de edificação do lote, e (II) a retenção de dez por cento sobre o valor atualizado do contrato, porquanto o desconto desse valor acarretaria a perda total das prestações adimplidas pelo consumidor, o que é vedado pelo art. 53 do CDC e pela Súmula 543/STJ. Mantida a retenção de vinte por cento do valor previamente adimplido pelo promitente comprador.

7. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários.

(REsp n. 2.107.422/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 17/9/2025.)

Ressalte-se que, em recente julgado, a Terceira Turma desta Corte, no bojo do REsp 2.111.681/SP, de Relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, tendo como Relatora para o acórdão a Ministra Nancy Andrighi, **entendeu que o referido entendimento deve ser mantido mesmo na vigência da Lei nº 13.786/2018**. Eis a ementa do acórdão:

CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO. I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição das quantias pagas, da qual foi extraído o presente recurso especial. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal é decidir (I) se houve negativa de prestação jurisdicional; e (II) como deve ocorrer a restituição e a retenção dos valores pagos na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, submetido ao CDC e celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo um conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

4. Como resultado da interpretação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, esta Corte extraiu a conclusão de que é abusiva a perda substancial dos valores pagos na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, não podendo a retenção ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor.

5. O referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade. Precedente.

6. Portanto, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, os descontos autorizados no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 devem ser observados como regra geral. Todavia, quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição.

7. A taxa de fruição não integra o referido percentual, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, devendo ser cobrada em separado, salvo quando houver cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, em observância ao Tema 970/STJ. Precedente.

**8. Mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.**

9. Assim, quando se tratar de lote edificado e não houver cláusula penal estabelecida em valor equivalente ao locativo, poderá haver a cobrança, em separado, da taxa de fruição até o equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, na forma do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, além da retenção de, no máximo, 25% dos valores pagos em relação aos demais descontos previstos nesse dispositivo.

10. A restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543/STJ.

11. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau reconheceu a abusividade das cláusulas contratuais, de modo que limitou a retenção dos valores pagos ao percentual de 50%, além de declarar a perda de eventuais benfeitorias e condenar os réus ao pagamento de impostos e despesas associativas relativas ao terreno durante o período em que estiveram na posse do bem; por sua vez, (II) o Tribunal de segundo grau deu parcial provimento à apelação apenas para fixar a indenização pelo tempo de fruição em 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, consignar a

*incidência dos juros de mora sobre os valores a restituir a partir do trânsito em julgado da condenação, bem como corrigir de ofício o erro material quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais.*

#### *IV. DISPOSITIVO*

*12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.*

*(REsp n. 2.111.681/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)*

No mais, a revisão da conclusão adotada na origem, para que se acolha a tese de validade dos encargos contratuais, qualificados como abusivos pela Corte local, traduz medida que encontra veto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, por demandar necessário reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas.

Quanto à divergência jurisprudencial, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente, qual seja, o percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no AREsp 821337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp 1215736/SP, 4ª Turma, DJe de 15/10/2018.

Em relação à multa do art. 1.026, §2º, do CPC, o Tribunal *a quo* consignou que "Configurado o caráter meramente protelatório dos embargos, e ressaíndo manifesto o intento de rediscutir matéria já decidida, a conduta reclama a necessária penalização" (e-STJ fl. 579).

Nos termos da jurisprudência desta Corte de Justiça, a interposição de recursos cabíveis não implica litigância de má-fé nem ato atentatório à dignidade da justiça, ainda que com argumentos reiteradamente refutados pelo Tribunal de origem ou sem alegação de fundamento novo. No mesmo sentido:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO E INDENIZATÓRIA POR DANO MORAL. OFENSA AOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO CONTRÁRIO AOS INTERESSES DA PARTE. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS.*

**SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.**

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que **"o simples fato de haver o litigante feito uso de recurso previsto em lei não significa litigância de má-fé"** (AgRg no REsp 995.539/SE, Terceira Turma, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe de 12/12/2008). **"Isso, porque a má-fé não pode ser presumida, sendo necessária a comprovação do dolo da parte, ou seja, da intenção de obstrução do trâmite regular do processo, nos termos do art. 80 do Código de Processo Civil de 2015"** (EDcl no AgInt no AREsp 844.507/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 08/10/2019, D Je de 23/10/2019).

3. Na hipótese, o Tribunal a quo, após o exame acurado dos autos e das provas, concluiu pela caracterização de litigância de má-fé da parte ora agravante, que alterou a verdade dos fatos com o intuito de locupletar-se ilicitamente.

4. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a litigância de má-fé da parte agravante demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão ora agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.115.563/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, D Je de 13/10/2022, grifei).

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 322 E 373, II, DO CPC/2015; 112, 1.511, VI E VII, 1.565, 1.566, 1.659 E 1.725 DO CC/2002. DEFICIÊNCIA NA ARGUMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. MULTA. NATUREZA PROTELATÓRIA NÃO ATESTADA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.**

*1. Consoante dispõe o art. 1.022 do CPC/2015, destinam-se os embargos de declaração a afastar eventual omissão, obscuridade, contradição ou erro material na decisão embargada, não se caracterizando via própria ao re julgamento da causa.*

*2. Não incide a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, pois ausente a natureza protelatória do recurso.*

*3. A interposição de recursos cabíveis não implica litigância de má-fé nem ato atentatório à dignidade da justiça, ainda que com argumentos reiteradamente refutados pelo Tribunal de origem ou sem alegação de fundamento novo.*

*4. Segundo jurisprudência da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, não é cabível a majoração dos honorários recursais no julgamento de agravo interno ou de embargos de declaração.*

*5. Embargos de declaração rejeitados.*

*(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.490.524/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, D Je de 26/6/2024, grifei).*

No caso dos autos, **a multa do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil deve ser afastada**, pois a parte recorrente não pretendeu procrastinar ou distorcer fatos, objetivando os embargos declaratórios opostos ao acórdão recorrido prequestionar teses para a interposição do recurso especial, motivo pelo qual deve ser afastada a multa processual em questão.

Ante o exposto, **conheço** do agravo para **conhecer** parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, **dar-lhe provimento** a fim de afastar a multa do art. 1.026, §2º, do CPC.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, posto que providência incabível na espécie.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.653.996 / SC  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0193025-8

Número de Origem:

03012885020178240007 3012885020178240007

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

### **Relator**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocurador-Geral da República**

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299

WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269

AGRAVADO : RAFAELLA PEREIRA DE ARAUJO

ADVOGADOS : VILSON ROBERTO DA SILVEIRA MEDEIROS - SC019859

MARIA REGINA MEDEIROS - SC031350

VAMILSON DE SOUZA JERÔNIMO JUNIOR - SC044354

MANUELLA COSTA CARDOSO - SC064191

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

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

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

Brasília, 03 de novembro de 2025