



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2681966 - GO (2024/0238058-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : TS3 PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
ISABELA ZANE BORBOREMA MARTINS - GO043753
BRENNER GONTIJO SILVA - GO048861
AGRAVADO : VALERIO DE FARIA MACHADO
AGRAVADO : ALESSANDRA SOARES ARAUJO MACHADO
ADVOGADO : RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu recurso especial.

2. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos c/c declaratória de nulidade de cláusula contratual. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou rescindido o contrato, determinou restituição das parcelas com retenção de 10% e fixou honorários em 10%. O acórdão deu provimento ao primeiro apelo para reconhecer a ilegitimidade passiva da intermediadora e, no segundo apelo, afastou a taxa de fruição por se tratar de lote não edificado. Deixou de conhecer de taxas condominiais e tributos por serem matérias estranhas à lide, majorando honorários recursais em 2%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se a cláusula compromissória é válida e impõe solução por arbitragem à luz dos arts. 3º e 4º da Lei n. 9.307/1996; (ii) saber se os embargos de declaração viabilizam o prequestionamento ficto com base no art. 1.025 do CPC; e (iii) saber se a transmissão da posse autoriza a retenção de taxa de fruição e impõe obrigações *propter rem* com fundamento nos arts. 1.196 e 1.228 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A validade e eficácia da cláusula compromissória arbitral não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, razão pela qual incide na espécie a Súmula n. 211 do STJ.

5. O prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do CPC, exige a indicação de violação do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu no caso.

6. É inviável a retenção de taxa de fruição referente a lote não edificado. A revisão dessa conclusão demandaria interpretação contratual e reexame de provas, o que atrai os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. O entendimento adotado está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: 1. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ quando o Tribunal de origem não aprecia, de modo específico, a tese de validade e eficácia da cláusula compromissória arbitral. 2. O prequestionamento ficto exige a indicação de violação do art. 1.022 do CPC. 3. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda interpretação de cláusula contratual e reexame de provas, o que torna inviável a revisão da conclusão que afasta taxa de fruição referente a lote não edificado”.

Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, arts. 1.025, 85, § 11; Código Civil, arts. 1.196 e 1.228; Lei n. 9.307/1996, arts. 3, 4.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 211; STJ, AgInt no AREsp n. 2.151.273 /GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022; STJ, AREsp n. 2.821.480 /SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2681966 - GO (2024/0238058-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : TS3 PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
ISABELA ZANE BORBOREMA MARTINS - GO043753
BRENNER GONTIJO SILVA - GO048861
AGRAVADO : VALERIO DE FARIA MACHADO
AGRAVADO : ALESSANDRA SOARES ARAUJO MACHADO
ADVOGADO : RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu recurso especial.

2. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos c/c declaratória de nulidade de cláusula contratual. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou rescindido o contrato, determinou restituição das parcelas com retenção de 10% e fixou honorários em 10%. O acórdão deu provimento ao primeiro apelo para reconhecer a ilegitimidade passiva da intermediadora e, no segundo apelo, afastou a taxa de fruição por se tratar de lote não edificado. Deixou de conhecer de taxas condominiais e tributos por serem matérias estranhas à lide, majorando honorários recursais em 2%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se a cláusula compromissória é válida e impõe solução por arbitragem à luz dos arts. 3º e 4º da Lei n. 9.307/1996; (ii) saber se os embargos de declaração viabilizam o prequestionamento ficto com base no art. 1.025 do CPC; e (iii) saber se a transmissão da posse autoriza a retenção de taxa de fruição e impõe obrigações *propter rem* com fundamento nos arts. 1.196 e 1.228 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A validade e eficácia da cláusula compromissória arbitral não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, razão pela qual incide na espécie a Súmula n. 211 do STJ.

5. O prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do CPC, exige a indicação de violação do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu no caso.

6. É inviável a retenção de taxa de fruição referente a lote não edificado. A revisão dessa conclusão demandaria interpretação contratual e reexame de provas, o que atrai os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. O entendimento adotado está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: 1. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ quando o Tribunal de origem não aprecia, de modo específico, a tese de validade e eficácia da cláusula compromissória arbitral. 2. O prequestionamento ficto exige a indicação de violação do art. 1.022 do CPC. 3. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda interpretação de cláusula contratual e reexame de provas, o que torna inviável a revisão da conclusão que afasta taxa de fruição referente a lote não edificado”.

Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, arts. 1.025, 85, § 11; Código Civil, arts. 1.196 e 1.228; Lei n. 9.307/1996, arts. 3, 4.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 211; STJ, AgInt no AREsp n. 2.151.273 /GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022; STJ, AREsp n. 2.821.480 /SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TS3 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na necessidade de interpretação de cláusula contratual, no reexame do acervo fático-probatório e na incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

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

Na contraminuta, a parte agravada aduz que o agravo pretende rediscutir matéria fática, não impugna especificamente os fundamentos da decisão agravada, carece de prequestionamento, devendo ser mantida a decisão de inadmissibilidade. Requer o não conhecimento do agravo, a manutenção da decisão e a aplicação de multa por litigância de má-fé e da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC (fls. 487-493).

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos c/c declaratória de nulidade de cláusula contratual.

O julgado foi assim ementado (fl. 310):

DUPLO APELO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA INTERMEDIADORA. ILEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA. RESCISÃO OCORRIDA POR CULPA DOS ADQUIRENTES. RESTITUIÇÃO PARCIAL. TAXA DE FRUIÇÃO. AFASTADA. TAXA CONDOMINIAL E DE TRIBUTO. MATÉRIA ESTRANHA À LIDE.

1. Patente que a relação travada entre as partes é de consumo, a teor do disposto nos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/90.

2. Deve-se reconhecer a ilegitimidade passiva *ad causam* da intermediadora para responder pelo ressarcimento dos valores pagos, uma vez que não se beneficiou dos pagamentos realizados pelos autores/apelados, com exceção da comissão de corretagem.

3. A resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva dos promitentes compradores, gera o direito de retenção pelo vendedor de parte do que foi pago até então, isso para o fim de permitir a recomposição das perdas e custos inerentes ao próprio empreendimento.

4. Em se tratando o objeto da promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado, não se admite a retenção da taxa de fruição, face à inexistência de proveito econômico proporcionado pelo imóvel.

5. No que tange ao pedido de retenção de taxas de condomínio e impostos incidentes sobre o imóvel, observa-se que se tratam de matérias estranhas à lide, as quais não merecem conhecimento.

6. Diante da ilegitimidade passiva da 1ª apelante, a medida impositiva é de condenação dos autores nos ônus de sucumbência, observada a suspensão da exigibilidade, porquanto são beneficiários da assistência judiciária. 1ª APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. 2ª APELAÇÃO CONHECIDA PARCIALMENTE E NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDA.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 334):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. RESCISÃO OCORRIDA POR CULPA DOS ADQUIRENTES. RESTITUIÇÃO PARCIAL. TAXA DE FRUIÇÃO AFASTADA. LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO.

1. Não ocorrendo as hipóteses previstas no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, a rejeição dos embargos de declaração opostos é medida imperativa, máxime quando restar configurado que o embargante almeja somente a rediscussão da matéria exposta no acórdão recorrido, face ao seu inconformismo com a tese jurídica adotada.

2. O artigo 1.025 do Código de Processo Civil/2015 passou a acolher a tese do prequestionamento ficto, ficando o atendimento desse requisito condicionado ao reconhecimento, pelos Tribunais Superiores, de que a inadmissão ou a rejeição dos aclaratórios na origem violou o artigo 1.022 do referido Estatuto Processual Civil. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CONHECIDOS E REJEITADOS.

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

a) 3º e 4º da Lei n. 9.307/1996, porquanto é válida a cláusula compromissória arbitral, devendo a controvérsia ser submetida à arbitragem, visto que a convenção atende aos requisitos legais e o acórdão contrariou a Lei de Arbitragem; além disso, a oposição de embargos de declaração teria viabilizado o prequestionamento das matérias federais, porque a lei processual considera incluídos no acórdão os pontos suscitados nos embargos;

b) 1.196 e 1.228 do CC, pois, tendo sido transmitida a posse aos compradores, incidem os direitos de uso e gozo, justificando a retenção de taxa de fruição e a responsabilidade por obrigações *propter rem* (encargos condominiais e impostos), visto que os recorridos usufruíram da posse e poderiam introduzir benfeitorias.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a aplicabilidade da taxa de fruição e das obrigações *propter rem* no período em que os compradores estiveram na posse do imóvel.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que não houve prequestionamento, que a taxa de fruição não é cabível em terreno não edificado e que não há violação de lei federal. Requer o não conhecimento ou desprovimento do recurso especial com aplicação de multa por litigância de má-fé (fls. 451-462).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos c/c declaratória de nulidade de cláusula contratual em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de lote urbano, a restituição das parcelas pagas, a declaração de nulidade de cláusulas abusivas e a tutela de urgência.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato; condenar as rés à restituição imediata das parcelas pagas em parcela única, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado; reconhecer o direito de retenção de 10% sobre o valor pago; fixar custas e despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da restituição (fls. 269-299).

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença: deu provimento ao primeiro apelo para reconhecer a ilegitimidade passiva da intermediadora MY BROKER IMOBILIÁRIA LTDA. e condenar os autores aos ônus da sucumbência quanto a ela; do segundo apelo conheceu parcialmente e, nessa extensão, negou-lhe provimento, afastando a taxa de fruição por se tratar de lote não edificado e deixando de conhecer da retenção de taxas condominiais e de tributos por serem matérias estranhas à lide. Majorou os honorários recursais em 2% (fls. 297-308).

I - Arts. 3º e 4º da Lei n. 9.307/1996

Sustenta a agravante que a cláusula compromissória é válida e impõe a solução por arbitragem.

A questão relativa à validade e eficácia da cláusula compromissória arbitral, à luz dos arts. 3º e 4º da Lei n. 9.307/1996, não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, estando ausente o indispensável prequestionamento.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 211 do STJ.

Ressalte-se que, para que se admita o chamado prequestionamento ficto nos termos do art. 1.025 do CPC, exige-se que, opostos embargos de declaração na origem, seja constatada a existência de vício do art. 1.022 do CPC e que tal vício seja devidamente apontado nas razões do recurso especial, o que não ocorreu no caso.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS N. 282/STF E 211/STJ. UNIÃO ESTÁVEL. AQUISIÇÃO DE BENS PELOS COMPANHEIROS. ESFORÇO COMUM. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 568 /STJ. PARTILHA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 /STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação de dispositivos 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.

2. Prevalece no STJ o entendimento de que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/2015), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp n. 1.639.314/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 10/4/2017), o que não ocorreu.

[...]

8. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.151.273 /GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 21/11/2022.)

II - Arts. 1.196 e 1.228 do CC

O acórdão recorrido concluiu que, tratando-se de lote de terreno não edificado, inexistente proveito econômico e, por isso, não se admite a retenção de taxa de fruição; quanto a taxas condominiais e tributos, consignou serem matérias estranhas à lide, sem prova de inadimplência e sem impugnação específica na origem (fls. 304-307).

A questão relativa à alegada incidência de taxa de fruição em razão da posse foi decidida pelo Tribunal *a quo* com fundamento na análise das circunstâncias fáticas de se tratar de terreno não edificado e na ausência de proveito econômico.

Tal entendimento está em consonância com a jurisprudência do STJ, segundo se depreende do julgado abaixo:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. LEI Nº 13.786/2018. CONTRATO POSTERIOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE.

1. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de redução da cláusula penal de retenção dos valores pagos, nos casos de distrato por iniciativa do comprador de contrato de compra e venda firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.

2. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.

3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7 /STJ.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificados.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.821.480/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.)

Ademais, alterar a conclusão quanto à redução do percentual da taxa de fruição demandaria a análise das cláusulas contratuais e o reexame das provas dos autos, o que não é possível em recurso especial, em razão das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.681.966 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0238058-0

Número de Origem:

513811817 51381181720228090051

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TS3 PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703

ISABELA ZANE BORBOREMA MARTINS - GO043753

BRENNER GONTIJO SILVA - GO048861

AGRAVADO : VALERIO DE FARIA MACHADO

AGRAVADO : ALESSANDRA SOARES ARAUJO MACHADO

ADVOGADO : RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de novembro de 2025