



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2154606 - MT (2024/0239729-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : PATRIMONIO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
RECORRIDO : CORINA ANGELICA CARLOTTO
ADVOGADOS : JOAQUIM FELIPE SPADONI - MT006197
JORGE LUIZ MIRAGLIA JAUDY - MT006735

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APLICAÇÃO DO CDC. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por Patrimônio Incorporações e Construções Ltda. contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, proferido nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores ajuizada por adquirente de unidade hoteleira autônoma.
2. Na origem, a autora firmou compromisso de compra e venda de unidade hoteleira, buscando a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos, alegando onerosidade excessiva. O juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato e condenou a ré à restituição de 90% das quantias adimplidas. O Tribunal local manteve a sentença, aplicando a Súmula 543 do STJ e afastando alegações de cerceamento de defesa.
3. No recurso especial, a recorrente alegou violação ao art. 1.022 do CPC, sustentando negativa de prestação jurisdicional, e insurgiu-se contra a aplicação do CDC, a irretratabilidade do compromisso de compra e venda, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa e a majoração do percentual de retenção, inclusive para abranger a comissão de corretagem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se o compromisso de compra e venda oriundo da incorporação imobiliária é irretratável, nos termos do art. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964; (ii) saber se é possível a majoração do percentual de retenção para abranger a comissão de

corretagem, considerando o Tema 938 do STJ; e (iii) saber se houve cerceamento de defesa e decisão surpresa pela inversão do ônus da prova apenas na sentença.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A irretratabilidade prevista no art. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 não impede a resolução do contrato a pedido do comprador, com restituição imediata das parcelas pagas, conforme Súmula 543 do STJ e à luz do CDC.

6. A fixação do percentual de retenção entre 10% e 25% dos valores pagos pelo comprador, nos contratos celebrados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, deve observar as circunstâncias do caso concreto. No caso, o percentual de 10% foi considerado adequado pelo Tribunal local, não sendo possível sua revisão em sede especial devido aos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. Não houve cerceamento de defesa ou decisão surpresa, pois o julgamento antecipado da lide foi fundamentado na suficiência das provas constantes dos autos, conforme os arts. 370 e 371 do CPC/2015.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2154606 - MT (2024/0239729-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : PATRIMONIO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADO : FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997
RECORRIDO : CORINA ANGELICA CARLOTTO
ADVOGADOS : JOAQUIM FELIPE SPADONI - MT006197
JORGE LUIZ MIRAGLIA JAUDY - MT006735

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APLICAÇÃO DO CDC. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por Patrimônio Incorporações e Construções Ltda. contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, proferido nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores ajuizada por adquirente de unidade hoteleira autônoma.

2. Na origem, a autora firmou compromisso de compra e venda de unidade hoteleira, buscando a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos, alegando onerosidade excessiva. O juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato e condenou a ré à restituição de 90% das quantias adimplidas. O Tribunal local manteve a sentença, aplicando a Súmula 543 do STJ e afastando alegações de cerceamento de defesa.

3. No recurso especial, a recorrente alegou violação ao art. 1.022 do CPC, sustentando negativa de prestação jurisdicional, e insurgiu-se contra a aplicação do CDC, a irretratabilidade do compromisso de compra e venda, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa e a majoração do percentual de retenção, inclusive para abranger a comissão de corretagem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se o compromisso de compra e venda oriundo da incorporação imobiliária é irretratável, nos termos do art. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964; (ii) saber se é possível a majoração do percentual de retenção para abranger a comissão de corretagem, considerando o Tema 938 do STJ; e (iii) saber se houve cerceamento de defesa e decisão surpresa pela inversão do ônus da prova apenas na sentença.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A irretratabilidade prevista no art. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 não impede a resolução do contrato a pedido do comprador, com restituição imediata das parcelas pagas, conforme Súmula 543 do STJ e à luz do CDC.

6. A fixação do percentual de retenção entre 10% e 25% dos valores pagos pelo comprador, nos contratos celebrados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, deve observar as circunstâncias do caso concreto. No caso, o percentual de 10% foi considerado adequado pelo Tribunal local, não sendo possível sua revisão em sede especial devido aos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. Não houve cerceamento de defesa ou decisão surpresa, pois o julgamento antecipado da lide foi fundamentado na suficiência das provas constantes dos autos, conforme os arts. 370 e 371 do CPC/2015.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por PATRIMONIO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO assim ementado (fls. 342 - 349):

"APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA AUTÔNOMA – CERCEAMENTO DE DEFESA – NÃO CONFIGURAÇÃO –

MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA – SISTEMA DE USO – INCAPACIDADE SUPERVENIENTE DE TIME SHARING MANUTENÇÃO DA AVENÇA PELO ADQUIRENTE – DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO EXCESSIVAMENTE ONEROSO – APLICAÇÃO DO CDC – COMISSÃO DE CORRETAGEM – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA – EMPRESA INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO – RETENÇÃO DE 10% DA QUANTIA PAGA – PEDIDO DE MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL – INVIABILIDADE – ENTENDIMENTO DO STJ – VERBA HONORÁRIA – MAJORAÇÃO (ARTIGO 85, §11, DO CPC) – RECURSO NÃO PROVIDO. É permitido o julgamento antecipado da lide se não foi demonstrado que a complementação probatória poderia de alguma forma influenciar na alteração do resultado. Se a construtora integra a cadeia de consumo, é evidente sua legitimidade passiva na Ação de Rescisão de Contrato de Compra e Venda de Imóvel para responder pela restituição da comissão de corretagem. O CDC é aplicado em favor do adquirente em casos de contrato de multipropriedade imobiliária adquirida pelo sistema de uso . time sharing É devida a retenção de parte dos valores pagos quando a rescisão da avença se dá por vontade do comprador em virtude da inviabilidade de prosseguir com os pagamentos. E não comporta majoração se não demonstrado que o percentual fixado é insuficiente para ressarcir as despesas suportadas pelo vendedor. Ao julgar o Recurso, o Tribunal deverá majorar a verba honorária anteriormente definida, levando em conta o trabalho adicional realizado nessa fase (art. 85, §11, do CPC)".

Sem embargos de declaração.

No presente recurso especial, a recorrente alega, em preliminar, violação ao art. 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional. No mérito, sustenta que o acórdão recorrido contrariou os arts. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964; 2º e 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor; 722 e 724 do Código Civil; 1.358-B do Código Civil; bem como aos arts. 355, I, 369, 373, II, 9º, 10 e 489, § 1º, II, do CPC.

Defende, em síntese, a irretratabilidade do compromisso de compra e venda oriundo da incorporação imobiliária, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa e decisão surpresa decorrente da inversão do ônus da prova apenas na sentença, além de insurgir-se contra a aplicação das normas consumeristas ao caso, que qualificou como de investimento, e pleitear a majoração do percentual de retenção, inclusive para abranger a comissão de corretagem (Tema 938/STJ) (fls. 361 - 397).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 417 - 442), sobreveio o juízo de admissibilidade **positivo** da instância de origem (fls. 455 - 460).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

I - O caso em discussão

Trata-se de recurso especial interposto por Patrimônio Incorporações e Construções Ltda. contra acórdão da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, proferido nos autos da Ação de Rescisão Contratual, c/c Restituição de Valores ajuizada por Corina Angélica Carlotto.

Na origem, a autora firmou, em 06/06/2017, compromisso de compra e venda da unidade hoteleira autônoma nº 215 do empreendimento Hotel Transamérica Fit, em Rondonópolis/MT, no valor de R\$ 256.020,00. Alegando onerosidade excessiva em razão da inviabilidade de financiamento, buscou a rescisão do contrato com a devolução dos valores pagos.

O Juízo da 3ª Vara Cível de Cuiabá julgou parcialmente procedente o pedido, declarando rescindido o contrato e condenando a ré à restituição de 90% das quantias adimplidas. Interposta apelação pela construtora, o Tribunal local manteve a sentença, aplicando a Súmula 543 do STJ e afastando alegações de cerceamento de defesa.

Foram opostos embargos de declaração, rejeitados. Daí o recurso especial.

II. Questão em discussão no recurso especial

A controvérsia do recurso especial consiste em definir, em primeiro lugar, se incide a regra do art. 32, § 2º, da Lei n. 4.591/1964, que estabelece a irretratabilidade das promessas de compra e venda oriundas da incorporação imobiliária, nas hipóteses em que se busca a rescisão de contrato de aquisição de unidade hoteleira. Debate-se, ademais, a possibilidade de retenção da comissão de corretagem, conforme o entendimento firmado no Tema 938 do STJ, considerando que os valores correspondentes não teriam integrado o patrimônio da incorporadora. Por fim, discute-se o percentual de retenção autorizado sobre as parcelas pagas, sustentando a recorrente que a fixação em 10% se mostra insuficiente para cobrir os custos operacionais do empreendimento e as despesas suportadas na avença.

III - Razões de decidir

De início, cumpre observar que a pretensão recursal de infirmar a conclusão do acórdão recorrido quanto à inexistência de cerceamento de defesa encontra óbice na própria natureza do recurso especial. Isso porque, para se reconhecer a necessidade de produção de outras provas ou a configuração de decisão surpresa pela

inversão do ônus probatório apenas em sede de sentença, seria imprescindível o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência que se mostra inviável na via estreita do recurso especial, à luz da Súmula 7/STJ.

Com efeito, esta Corte Superior tem reiteradamente afirmado que os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional, previstos nos arts. 370 e 371 do CPC/2015, atribuem ao magistrado a prerrogativa de determinar as provas que entende necessárias à solução da controvérsia, bem como de indeferir aquelas reputadas impertinentes, inúteis ou meramente protelatórias. Daí decorre a conclusão de que o julgamento antecipado da lide, quando o feito se encontra suficientemente instruído, não configura nulidade processual.

Nesse sentido, colhem-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. SÚMULA N. 7/STJ. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS. ABUSIVIDADE. LIMITAÇÃO À TAXA MÉDIA DE MERCADO. SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO DO JULGADO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Ação revisional de contrato de empréstimo pessoal.

2. No sistema da persuasão racional, adotado pelos arts. 370 e 371 do CPC, o magistrado é livre para analisar as provas dos autos, formando com base nelas a sua convicção, desde que aponte de forma fundamentada os elementos de seu convencimento (AgInt no AREsp n. 1.783.444/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 23/9/2021).

3. Modificar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido quanto à suficiência das provas produzidas esbarra, necessariamente, no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. Segundo a orientação jurisprudencial da Segunda Seção do STJ, firmada no julgamento de recurso representativo da controvérsia, é permitida a revisão, pelo Poder Judiciário, das taxas de juros remuneratórios firmadas nos contratos regidos pelo Código de Defesa do Consumidor quando cabalmente demonstrada, em cada caso concreto, a onerosidade excessiva ao consumidor, capaz de colocá-lo em desvantagem exagerada (art. 51, § 1º, do CDC), podendo ser utilizada como um dos parâmetros para aferir a abusividade a taxa média do mercado para as operações equivalentes (REsp n. 1.061.530/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 22/10/2008, DJe de 10/3/2009).

5. Em conformidade com esse entendimento, o Tribunal a quo concluiu haver significativa e injustificável discrepância entre a taxa pactuada e a taxa média de mercado para operações da mesma espécie, reconhecendo a desvantagem excessiva ao consumidor sem deixar de considerar as peculiaridades inerentes ao caso concreto, razão pela qual incide a Súmula 83/STJ. 6. Para decidir em sentido contrário ao do acórdão recorrido, reconhecendo a presença de outros fatores que justificariam o percentual

dos juros pactuado, seria necessário o reexame do contrato e do conjunto fático-probatório dos autos, vedado a esta Corte em razão das Súmulas 5 e 7/STJ.

7. Razões de agravo interno que não alteram a conclusão da decisão agravada.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.919.240/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PLANO DE SAÚDE COLETIVO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO CONFIGURADA FALHA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. REAJUSTE POR SINISTRALIDADE. PRODUÇÃO DE PROVA. DESNECESSIDADE. CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. PRECEDENTES. ÍNDICES. LEGALIDADE E RAZOABILIDADE. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação do art. 1.022 do CPC.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "pertence ao julgador a decisão acerca da conveniência e oportunidade sobre a necessidade de produção de determinado meio de prova, inexistindo cerceamento de defesa quando, por meio de decisão fundamentada, indefere-se pedido de dilação da instrução probatória" (AgInt no AREsp n. 2.349.413/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023).

3. Afastar as premissas firmadas pelo Tribunal de origem, baseadas nos princípios da livre apreciação das provas e do livre convencimento motivado, demandaria a revisão das conclusões acerca da necessidade da prova requerida pela recorrente. Súmula 7/STJ.

4. É possível o reajustamento dos preços das mensalidades do plano de saúde em razão da variação de custos ou do aumento de sinistralidade, cabendo ao juiz o exame, caso a caso, da ocorrência de eventual abusividade do reajuste aplicado.

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.845.681/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025.)

A suposta violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil não se verifica. O Tribunal de origem enfrentou de forma clara e suficiente as questões essenciais à solução da controvérsia, afastando expressamente a alegação de nulidade do contrato de consórcio e reconhecendo a ocorrência de vício de consentimento que autorizava a restituição imediata dos valores pagos.

A mera contrariedade ao interesse da parte recorrente não configura omissão ou ausência de fundamentação, pois não há dever do julgador de acolher a tese defendida pela recorrente, mas sim de fundamentar de modo coerente sua decisão, o que ocorreu no caso.

A propósito, cito precedente:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. HASTA PÚBLICA. DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 903, §§ 1º E 2º, DO CPC. SÚMULA 283/STF.

1. A controvérsia gira em torno da validade da arrematação de um imóvel, cuja anulação foi determinada pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. A Corte entendeu que houve remição da dívida. O recorrente, no entanto, sustenta que a remição foi intempestiva, realizada sem o depósito integral do valor devido e somente após a assinatura do auto de arrematação.

2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte estadual enfrenta, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

3. A arrematação torna-se irretratável após a assinatura do auto, conforme dispõe o caput do art. 903 do CPC. No entanto, é possível seu desfazimento se forem comprovados vícios que se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nos §§ 1º e 2º do referido artigo.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

5. A falta de cotejo analítico impede o acolhimento do recurso, pois não foi demonstrado em quais circunstâncias o caso confrontado e o aresto paradigma aplicaram diversamente o direito sobre a mesma situação fática.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 1.936.100/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 15/5/2025.)

No mesmo sentido: REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025; REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025; REsp n. 2.083.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025.

O acórdão recorrido registrou a postura contraditória da própria adotou postura contraditória, ao sustentar, de um lado, a irrevogabilidade/irretratabilidade do

ajuste e, de outro, pleitear majoração do percentual de retenção e aplicação de cláusula de corretagem. Tal circunstância evidencia que a insurgência não se dirige de forma objetiva contra os fundamentos lançados pelo Tribunal local, mas busca reabrir discussão acerca de matéria já solucionada com base no conjunto probatório e na interpretação das cláusulas contratuais.

Tal insurgência, para ser acolhida, demandaria revolvimento probatório e reinterpretação de cláusulas contratuais, providências obstadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.
2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
3. Este STJ perfilha o entendimento de que nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938/STJ. Precedentes.

4. 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 do art. 489 do CPC/2015.

5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Assim, diante da ausência de elementos que infirmem a conclusão da instância ordinária, a alteração do julgado mostra-se inviável em sede de recurso especial.

No mérito, quanto à retratabilidade, conquanto o art. 32, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 preveja a irretratabilidade da promessa no âmbito das incorporações, a orientação desta Corte — anterior à Lei n. 13.786/2018 — admite, à luz do CDC, a resolução a pedido do comprador, com restituição imediata das parcelas, assegurada ao vendedor a retenção de parte do montante (Súmula 543/STJ):

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL.
RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO.
DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATOS DE
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.
RESPONSABILIDADE PELO VÍCIO DO SERVIÇO.
SOLIDARIEDADE. CADEIA DE FORNECEDORES.
INOVAÇÃO RECURSAL. DESCABIMENTO.
REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. SÚMULA
Nº 83/STJ. INCIDÊNCIA. JULGADO DE ACORDO
COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. As razões do presente agravo são totalmente dissociadas daquelas trazidas no recurso especial, de modo que a inovação recursal impede o conhecimento do pleito.

2. Em que pese o contrato de incorporação ser regido pela Lei nº 4.591/64, admite-se a incidência do Código de Defesa do Consumidor, devendo ser observados os princípios gerais do direito que buscam a justiça contratual, a equivalência das prestações e a boa-fé objetiva, vedando-se o locupletamento ilícito.

3. O incorporador, como impulsionador do empreendimento imobiliário em condomínio, atrai para si a responsabilidade pelos danos que possam resultar da inexecução ou da má execução do contrato de incorporação, incluindo-se aí os danos advindos de construção defeituosa.

4. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que entendeu configurada a responsabilidade da imobiliária pelos prejuízos causados aos condôminos em virtude da inexecução das obras do edifício decorrente da alienação dos lotes em disputa, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, como já decidido, é inviabilizado, nesta instância superior, por Súmula nº 7/STJ.

5. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, tem incidência a Súmula nº 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 1.006.765/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/3/2014, DJe de 12/5/2014.)

No tocante ao percentual de retenção, o Tribunal Superior de Justiça consolidou entendimento de que, nos contratos celebrados anteriormente à vigência da Lei nº 13.786/2018, é legítima a fixação de retenção entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo comprador, a depender das circunstâncias do caso concreto. No caso em apreço, a Corte local, ao apreciar os elementos de prova e as peculiaridades da relação contratual, concluiu ser adequado o patamar de 10% (dez por cento), fundamentação que não pode ser revista em sede especial, por demandar interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório, incidindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

A propósito, já decidiu este Tribunal que:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO AGRAVADA QUE VIOLOU AS SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO

OCORRÊNCIA. NÃO VIOLAÇÃO DA SÚMULA N. 518 /STJ. NÃO OCORRÊNCIA. FIXAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO PELA EXTINÇÃO DO VÍNCULO CONTRATUAL DE 15% QUE SE COADUNA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.

1. Nos termos da Súmula n. 543 desta corte, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente ao comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

2. Hipótese em que o juízo de primeira instância determinou a devolução dos valores pagos pelo autor com retenção de 15% à ré.

Sentença restabelecida. Não incidência, no caso dos autos, das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. 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. Precedentes.

Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.370/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco

por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes.

2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.071.654/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 23/6/2025.)

Portanto, a solução adotada pelo Tribunal de origem, ao reconhecer que não houve inadimplemento por parte dos adquirentes, mas apenas a manifestação de vontade em resilir o contrato, afastar a cobrança de comissão de corretagem não expressamente pactuada e fixar o percentual de retenção em 10% (dez por cento), mostra-se consentânea com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior.

A revisão dessas conclusões demandaria nova apreciação das provas constantes dos autos e interpretação das cláusulas contratuais firmadas entre as partes, providências vedadas em sede de recurso especial, à luz dos óbices previstos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse mesmo sentido, já decidiu esta Corte:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N. 543 DO STJ. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais, sob a alegação de atraso na entrega do empreendimento.

2. Para ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido, de que a resolução do contrato ocorreu por responsabilidade dos promitentes-compradores, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato, assim como a incursão no acervo fático-probatório da causa, o que é vedado neste âmbito excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Nos termos da Súmula n. 543 desta Corte, nessas hipóteses, a restituição dos valores pagos se dá apenas de forma parcial.

4. Ante o reconhecimento pelo Tribunal estadual, de que a iniciativa do desfazimento do contrato partiu dos adquirentes, não há que se falar em indenização por danos morais.

5. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a data do trânsito em julgado o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de distrato por iniciativa dos compradores. Súmula n. 568 do STJ.

6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(AREsp n. 2.823.510/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025 .)

VI - Dispositivo

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.

Majoro os honorários advocatícios fixados em desfavor da parte recorrente para 18% (dezoito por cento) sobre o valor atualizado da condenação.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.154.606 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0239729-3

Número de Origem:
10192234420228110041

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PATRIMONIO INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA

ADVOGADO : FELIPE MERGH FORTUNA - MG119997

RECORRIDO : CORINA ANGELICA CARLOTTO

ADVOGADOS : JOAQUIM FELIPE SPADONI - MT006197

JORGE LUIZ MIRAGLIA JAUDY - MT006735

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025