SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2157841 - SP (2024/0258715-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	JULIANA MARIA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333
RECORRENTE	:	VILA BELLA CAPAO BONITO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GIOVANNA DADDARIO PAULETTI - SP475009
		GUILHERME HEITICH FERRAZZA - SP335577
RECORRIDO	:	VILA BELLA CAPAO BONITO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GIOVANNA DADDARIO PAULETTI - SP475009
		GUILHERME HEITICH FERRAZZA - SP335577
RECORRIDO	:	JULIANA MARIA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONTRÁRIO A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente. Precedentes.

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

3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice na Súmula nº. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a incidência da Súmula nº 7/STJ obsta a admissão do recurso por quaisquer das alíneas do permissivo constitucional.

5. Dispositivo

5.1 Recurso especial de JULIANA MARIA DOS SANTOS provido.

5.2. Recurso especial interposto por VILA BELLA CAPÃO BONITO SPE LTDA não conhecido.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Documento eletrônico VDA51407530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/10/2025 10:20:20
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: 3055d92c-875c-4485-90ac-e04b6303d75f

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA51407530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/10/2025 10:20:20
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: 3055d92c-875c-4485-90ac-e04b6303d75f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2157841 - SP (2024/0258715-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	JULIANA MARIA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333
RECORRENTE	:	VILA BELLA CAPAO BONITO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GIOVANNA DADDARIO PAULETTI - SP475009
		GUILHERME HEITICH FERRAZZA - SP335577
RECORRIDO	:	VILA BELLA CAPAO BONITO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GIOVANNA DADDARIO PAULETTI - SP475009
		GUILHERME HEITICH FERRAZZA - SP335577
RECORRIDO	:	JULIANA MARIA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONTRÁRIO A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente. Precedentes.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.
3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice na Súmula nº. 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a incidência da Súmula nº 7/STJ obsta a admissão do recurso por quaisquer das alíneas do permissivo constitucional.
5. Dispositivo
5.1 Recurso especial de JULIANA MARIA DOS SANTOS provido.
5.2. Recurso especial interposto por VILA BELLA CAPÃO BONITO SPE LTDA não conhecido.

RELATÓRIO

Interpostos 2 (dois) recursos especiais de JULIANA MARIA DOS SANTOS e VILA BELLA CAPÃO BONITO SPE LTDA. em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"Apelações cíveis. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão de contrato cumulada com restituição dos valores pagos. Desistência da contratação por mera conveniência da compradora. Sentença de procedência parcial. Resilição do contrato. Pretensão regida pela Lei nº 13.786/18. Contrato firmado em 2020, após sua entrada em vigor. Aplicação das Súmulas 1 e 2 do TJSP. Devolução das parcelas pagas. Aplicação das cláusulas contratuais*

Documento eletrônico VDA50566530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/09/2025 09:59:39
Código de Controle do Documento: c6ccd678-165b-4237-b1c1-5948fea33517

(item 11 do quadro resumo e cláusula 14ª) que representa perda de grande parte das quantias desembolsadas pela autora. Princípios da equidade e da boa-fé que regem as relações de consumo, bem como o do equilíbrio contratual. Aplicação dos artigos 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Alteração da r. sentença para fixar retenção de 10% e devolução de 90% dos valores pagos pela ré em favor da autora. Comissão de corretagem. Contrato firmado entre as partes que não esclarece de forma satisfatória a cobrança e os valores a serem pagos a título de comissão de corretagem. Dever de informação não cumprido pela ré. Tema 938 do C. STJ. Restituição devida. Juros de mora. Questão objeto de decisão sob o regime de recurso repetitivo no REsp 1.740.911, de relatoria da Ministra Isabel Gallotti. Termo inicial de incidência dos juros de mora deve ser o trânsito em julgado da decisão. Correção monetária. Termo inicial de incidência será o desembolso. Atualização monetária que visa apenas recompor o valor nominal da moeda. Aplicação dos índices da tabela prática desta C. Corte. Indenização pela ocupação/fruição do bem. Admissibilidade. Autora impediu a alienação e utilização do imóvel por outras pessoas. Indenização limitada ao montante de 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente desembolsados pela autora. Valores pagos a título de encargos da posse no período de ocupação do imóvel são de responsabilidade da parte adquirente. Resultado. Recurso de apelação interposto pela autora provido e provido parcialmente o recurso de apelação interposto pela ré" (e-STJ fls. 383/384).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 582/588).

Recurso de JULIANA MARIA DOS SANTOS:

No presente recurso, a recorrente sustenta, além da divergência jurisprudencial, violação dos artigos 51, II, IV, 53 do Código de Defesa do Consumidor; 8º do Código de Processo Civil; 886 e 2.035, parágrafo único do Código Civil.

Aduz que não há falar em cobrança da taxa de fruição, tendo em vista que se trata de lote sem edificação.

Menciona que *"a rescisão não enseja enriquecimento do adquirente - pois ele não pode residir no imóvel - ou empobrecimento da vendedora"* (e-STJ fls. 407/408).

Ao final, requer o provimento do recurso.

Sem contrarrazões (certidão de e-STJ fl. 620).

Recurso de VILA BELLA CAPÃO BONITO SPE LTDA.

Nas razões do recurso especial, o recorrente sustenta, além da divergência jurisprudencial, violação do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79.

Pleiteia

"para que seja autorizado o desconto da cláusula penal de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, em cumprimento à literalidade do art. 32-A da Lei n.º 6.766/79, introduzido no ordenamento jurídico positivo pela Lei sob n.º 13.786/2018 (Lei do Distrato)" (e-STJ fl. 485).

Contrarrazões às e-STJ fls. 593/598.

É o relatório.

VOTO

1 - Recurso especial de JULIANA MARIA DOS SANTOS:

A irresignação merece prosperar.

Documento eletrônico VDA50566530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/09/2025 09:59:39
Código de Controle do Documento: c6ccd678-165b-4237-b1c1-5948fea33517

Trata-se, na origem, de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, por iniciativa do adquirente, com pedido de restituição dos valores pagos.

Quanto à taxa de fruição, verifica-se que o Tribunal de origem, ao analisar a matéria, assim decidiu:

> *"(...)*
> *Assiste razão à ré no tocante ao pedido de arbitramento de indenização pelo período de ocupação/fruição do lote, mesmo que sem edificação.*
> *A privação do uso é o fato gerador da indenização por fruição. É evidente que a ocupação do lote, independentemente, de ter sido ou não realizada construção, traduz perda para a vendedora que ficou impossibilitada, repita-se, de usar, gozar e dispor do terreno.*
> *Não seria razoável que o adquirente que permaneceu no terreno, tenha o valor pago restituído e fique sem pagar nenhuma indenização pela ocupação indevida.*
> *(...)*
> *Desse modo, a taxa de fruição/ocupação é devida face à vedação do enriquecimento sem causa.*
> *Nessas condições, não havendo qualquer indício de que a ré teria impedido a construção no terreno, faz ela jus ao recebimento de indenização pelo tempo de fruição do bem pela autora arbitrados em 0,5% do valor do contrato, devidamente atualizado, para cada mês de ocupação e juros de mora de 1% ao mês, contados a partir da citação. A atualização do valor do contrato deverá ser feita a partir da subscrição, pelos índices da Tabela Prática desta Corte de Justiça.*
> *A indenização incidirá a partir da expedição do TVO (fls. 121-10/11/2021), como requerido pela ré, até a data da reintegração, a ser apurado em liquidação de sentença. Entretanto, deverá estar limitada a 20% (vinte por cento) sobre o valor pago pela compradora, visando evitar eventual enriquecimento indevido.*
> *O valor devido pela autora pode ser compensado com o montante a ser restituído pela ré"* (e-STJ fl. 389/392).

A jurisprudência desta Corte de Justiça já consolidou o entendimento de que não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição nos casos de contrato de compra e venda de lote não edificado.

A propósito:

> *"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE-COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO INSTRUMENTO CONTRATUAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*
> *1. Decisão agravada reconsiderada, uma vez que ficou demonstrado que houve a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial.*
> *2. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).*

Documento eletrônico VDA50566530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/09/2025 09:59:39
Código de Controle do Documento: c6ccd678-165b-4237-b1c1-5948fea33517

3. Esta Corte Superior entende que é válida a "cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem", situação que não ocorreu nos autos (REsp 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016).
4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado.
5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para determinar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga na hipótese dos autos".
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.681.985/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURESO ESPECIAL. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DOS ADQUIRENTES. COMPRA E VENDA DE TERRENO NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE-COMPRADOR. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor. Precedente específico.
2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
3. Agravo interno não provido" (AgInt no REsp n. 2.025.121/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.
1. Ação de rescisão cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.
2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.
3. 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, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.
4. No recurso sob julgamento, a superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.
5. Recurso especial conhecido e provido para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel" (REsp n. 2.113.745/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024.)

Documento eletrônico VDA50566530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/09/2025 09:59:39
Código de Controle do Documento: c6ccd678-165b-4237-b1c1-5948fea33517

Logo, como o acórdão não está em conformidade com a jurisprudência do STJ, merece reforma.

2 - Recurso especial interposto por VILA BELLA CAPÃO BONITO SPE LTDA.

A insurgência não merece prosperar.

Quanto ao percentual de retenção, a jurisprudência desta Corte está consolidada 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) dos valores pagos, de acordo com as circunstâncias do caso concreto, e 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.

A esse respeito:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE RETENÇÃO. 25% DOS VALORES PAGOS. PECULIARIDADES DO CASO. REDUÇÃO MOTIVADA PARA 10% DOS VALORES PAGOS. VERIFICAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, deve prevalecer o percentual de 25% de retenção dos valores por ele pagos, salvo eventuais peculiaridades do caso a ensejar sua redução motivada, reconhecidas pela instância de origem.*
> *2. Reconhecimento pelo Tribunal a quo da razoabilidade e proporcionalidade na aplicação do percentual de 10% de retenção, considerando os valores efetivamente pagos pelo promitente comprador e o estabelecido no contrato firmado entre as partes.*
> *3. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a adoção de conclusão diversa daquela a que chegou a instância de origem implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, medidas inviáveis na instância especial*
> *4. Agravo interno desprovido"*
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.500.439/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 20/3/2025, DJEN de 28/3/2025.)

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL.NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA EVENDA. IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. LEI Nº13.786/2018. CONTRATO POSTERIOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E7/STJ.*
> *1. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de redução da cláusula penal estipulada em 50% (cinquenta por cento) 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. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.*
> *3. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal*

Documento eletrônico VDA50566530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/09/2025 09:59:39
Código de Controle do Documento: c6ccd678-165b-4237-b1c1-5948fea33517

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.
4. 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.
5. Agravo interno não provido." (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.229.156/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 30/5/2025)

No presente caso, o acórdão assim decidiu a questão:

> *"(...)*
> *No caso, justo que seja atendida a pretensão da autora para que seja determinada a restituição de 90% dos valores pagos, sendo devida a retenção de 10% pela ré para cobrir as despesas de administração, publicidade e outras inerentes à contratação, dado o valor de mercado do imóvel*" (e-STJ fls. 386/387).

Além disso, a revisão do percentual de retenção estipulado pelas instâncias ordinárias, bem como o afastamento da abusividade reconhecida demandariam a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO. REVISÃO. INVIABILIDADE. CONCLUSÃO BASEADA EM PREMISSA FÁTICO-PROBATÓRIA E CONTEÚDO CONTRATUAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RESPEITO ÀS BALIZAS DE APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. CONCLUSÃO BASEADA EM PREMISSA FÁTICO-PROBATÓRIA. JULGAMENTO EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO SEDIMENTADO NESTA CORTE. PARCIAL CONHECIMENTO. NÃO PROVIMENTO.
1. A conclusão adotada na origem, acerca do correto percentual de retenção, deu-se com base nos elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pela incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ.
3. Sedimentado nesta Corte o entendimento de que prejudicada a análise de divergência jurisprudencial quando o acórdão recorrido decide com base em elementos fático-probatórios dos autos.
4. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).
5. Recurso especial conhecido em parte e não provido"
(AREsp n. 2.821.691/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PERDAS E DANOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ATÉ 25% POR PARTE DA VENDEDORA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA50566530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/09/2025 09:59:39
Código de Controle do Documento: c6ccd678-165b-4237-b1c1-5948fea33517

1. "A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP, da Relatoria da Ministra Isabel Gallotti, estabeleceu, no tocante à cláusula penal fixada no contrato, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor pode ser de até 25% do total da quantia paga. Precedente: EAg 1.138.183/PE, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgado em 27/06/2012, DJe de 04/10/2012" (AgInt no AREsp 1.568.920/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2020, DJe de 25/03/2020).
2. A análise da extensão da sucumbência de cada uma das partes, para fins de aplicação do art. 86 do CPC/2015, pressupõe reexame de material fático, inviável na instância especial por óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.
3. Agravo interno desprovido"
(AgInt no AREsp n. 2.597.051/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

Além disso, conforme iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

3 - Dispositivo:

Ante o exposto, em relação ao recurso de JULIANA MARIA DOS SANTOS dou provimento ao recurso especial para afastar a condenação à taxa de fruição, mantendo os ônus sucumbenciais fixados na origem.

Quanto ao recurso de VILA BELLA CAPÃO BONITO SPE LTDA. não conheço do recurso especial. Dessa forma, majoro os honorários sucumbenciais em 5% (cinco por cento) sobre o valor da condenação, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

.

Documento eletrônico VDA50566530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/09/2025 09:59:39
Código de Controle do Documento: c6ccd678-165b-4237-b1c1-5948fea33517

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.157.841 / SP

Número Registro: 2024/0258715-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10005578620238260123

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	JULIANA MARIA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333
RECORRENTE	:	VILA BELLA CAPAO BONITO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GUILHERME HEITICH FERRAZZA - SP335577
		GIOVANNA DADDARIO PAULETTI - SP475009
RECORRIDO	:	VILA BELLA CAPAO BONITO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GUILHERME HEITICH FERRAZZA - SP335577
		GIOVANNA DADDARIO PAULETTI - SP475009
RECORRIDO	:	JULIANA MARIA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

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

TERMO

Documento eletrônico VDA51383399 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:48:43
Código de Controle do Documento: dadc3b24-6b11-4c14-9f20-632085364e52

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51383399 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:48:43
Código de Controle do Documento: dadc3b24-6b11-4c14-9f20-632085364e52