



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2759338 - SP (2024/0368014-3)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934**
 EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707
 PAULA AIRES EL MESSANE FALCÃO - SP283224
AGRAVADO : **ELIEL BATISTA LOPES**
AGRAVADO : **JOSILENE DE SOUSA VILA NOVA LOPES**
ADVOGADO : **LAERCIO BENKO LOPES - SP139012**

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXA DE FRUIÇÃO. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE CONTRATUALMENTE PREVISTO. MANUTENÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 STJ. ANÁLISE DA DIVERGÊNCIA PREJUDICADA.

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, no que se requer a) o aumento da taxa de fruição de 0,1% para 0,5%, b) a alteração do índice de correção do IGP-DI para o IGP-M e c) o reconhecimento de divergência jurisprudencial.

2. O Tribunal de Justiça de São Paulo diminuiu a taxa de fruição de 0,5% para 0,1% em razão de fatos comprovados no processo.

3. Segundo o acórdão recorrido a taxa de correção contratualmente prevista era o IGP-DI.

3. O reexame do material fático-probatório necessário para alterar o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

4. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual não foi acolhida a tese sustentada pela parte recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2759338 - SP (2024/0368014-3)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934**
 EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707
 PAULA AIRES EL MESSANE FALCÃO - SP283224
AGRAVADO : **ELIEL BATISTA LOPES**
AGRAVADO : **JOSILENE DE SOUSA VILA NOVA LOPES**
ADVOGADO : **LAERCIO BENKO LOPES - SP139012**

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXA DE FRUIÇÃO. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE CONTRATUALMENTE PREVISTO. MANUTENÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 STJ. ANÁLISE DA DIVERGÊNCIA PREJUDICADA.

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, no que se requer a) o aumento da taxa de fruição de 0,1% para 0,5%, b) a alteração do índice de correção do IGP-DI para o IGP-M e c) o reconhecimento de divergência jurisprudencial.

2. O Tribunal de Justiça de São Paulo diminuiu a taxa de fruição de 0,5% para 0,1% em razão de fatos comprovados no processo.

3. Segundo o acórdão recorrido a taxa de correção contratualmente prevista era o IGP-DI.

3. O reexame do material fático-probatório necessário para alterar o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

4. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual não foi acolhida a tese sustentada pela parte recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interposto da decisão que inadmitiu o recurso especial no qual CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. se insurgira, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 398-399):

RECURSO DE APELAÇÃO. Ação de rescisão de contrato com restituição de valores pagos, declaração de nulidade e pedido de indenização. Contrato de compromisso particular de venda e compra de lote. Sentença de parcial procedência. Apelo tirado pelos autores. Comissão de corretagem. Pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão que se encontra fulminada pela prescrição. Demanda ajuizada quando já exaurido o lapso trienal previsto no artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil. Entendimento assentado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.956/SP (Tema 938). Demais alegações dos apelantes relacionadas à comissão de corretagem que restam prejudicadas, ante a ocorrência da prescrição. Restituição, pelas rés, de 100% do valor desembolsado pelos autores na compra do lote. Pleito que não merece guarida. Resolução do “Instrumento Particular de Compra e Venda” firmado entre as partes, por desistência dos autores (compradores), em decorrência de dificuldades financeiras para seguir honrando com os pagamentos das parcelas acordadas no contrato, e não por culpa das rés (vendedoras). Fixação de um percentual (in casu, 15%), sobre a quantia desembolsada pelos requerentes para fins de ressarcimento das despesas arcadas pelas requeridas, que era mesmo de rigor. Inteligência da Súmula nº 1, deste E. Tribunal de Justiça e Súmula nº 543, do C. STJ. Alegação de que as cláusulas contratuais seriam abusivas, diante da falta de clareza e da omissão no que tange aos juros derivados do parcelamento e ao agressivo índice de correção monetária estipulado (IGP-DI). Irresignação que não prospera. Cláusulas redigidas de forma clara e inequívoca. Possibilidade da existência de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, conforme estabelecido no artigo 46, da Lei nº 10.931/04. Inexistência de violação ao artigo 6º, inciso III e aos artigos 46 e 54, § 3º, todos do Código de Defesa do Consumidor. Indenização em decorrência das acessões e benfeitorias realizadas no lote. Pretensão devidamente analisada pelo magistrado sentenciante, cujas razões de decidir ficam aqui adotadas. Taxa de fruição. Pedido de afastamento que não comporta deferimento. Autores-apelantes que, inequivocamente, detiveram a posse do terreno. Condenação dos requerentes ao pagamento da referida taxa que se mostra acertada. Percentual fixado na r. sentença (0,5% ao mês, sobre o preço corrigido do lote), todavia, que comporta redução para 0,1% ao mês, vez que se revela manifestamente onerosa, sobretudo considerando que parte da obrigação fora devidamente cumprida pelos autores, e que a fruição plena do bem (terreno) somente foi possível em razão dos esforços empreendidos pelos autores na construção realizada no local. Aludida minoração respaldada no artigo 413, do Código Civil. Percentual de retenção dos valores pagos (fixado em 15%), que não se confunde com a taxa de fruição (fixada em 0,5% ao mês e ora reduzida para 0,1% ao mês). Índice de reajuste aplicado aos valores que serão devolvidos aos requerentes-apelantes. Pedido de aplicação do índice IGP-DI que admite deferimento, eis que previsto

contratualmente (cláusula terceira, item “b.1.1”, e cláusula sexta, item “d.4”), estando em consonância com o teor do artigo 32-A, da Lei nº 6.766/79. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Fica mantida, no mais, a r. sentença. Recurso provido em parte, para: (i) aplicar o IGP-DI como índice de correção monetária dos valores a serem restituídos aos autores; e (ii) reduzir a taxa de fruição para 0,1% ao mês.

Não houve embargos de declaração.

A parte recorrente alega violação do art. 67-A, § 2º, inciso III da Lei n. 4.591/1964, pois a taxa de fruição, segundo o dispositivo evocado, deveria ser fixada em ao menos 0,5%. Logo a estipulação pelo juízo *a quo* em 0,1% afrontaria o mencionado dispositivo.

Sustenta também ofensa ao art. 32-A, inciso I da Lei n. 6.766/1979, que prevê “os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% [...] sobre o valor atualizado do contrato”, não havendo amparo legal para reduzir a 0,1%.

Por fim, requerem que o índice de atualização seja o IGPM, ao invés do IGP-DI.

Contrarrazões apresentadas às (fls. 509-524).

Sobreveio o juízo de admissibilidade negativo na instância de origem (fls. 532-534), o que ensejou a interposição do presente agravo.

Apresentada contraminuta do agravo (fls. 554-573).

É, no essencial, o relatório.

Atendidos os pressupostos de admissibilidade do agravo, passo ao exame do recurso especial.

VOTO

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

O recurso especial tem origem em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos, declaração de nulidade e indenização por benfeitorias, relativa a compromisso particular de venda e compra de lote, na qual o acórdão recorrido: (i) manteve a restituição parcial dos valores pagos, com retenção de 15%; (ii) reduziu a taxa de fruição para 0,1% ao mês; e (iii) fixou o IGP-DI como índice de correção monetária da restituição nos termos do contrato (fls. 398-440).

O Tribunal de origem concluiu no sentido de a) que a taxa de fruição deveria ser redimensionada de 05% para 0,1 em razão da benfeitorias levadas a cabo pelos recorridos para que pudessem fruir do bem e b) que a taxa contratualmente prevista

era o IGP-DI como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fl. 423- 425):

Cumpre ressaltar que a referida taxa é devida pelos requerentes-apelantes, tendo em vista que, inequivocamente, não só detiveram a posse, como ocuparam o terreno.

[...]

Descabida, portanto, a pretensão dos autores de afastamento da taxa de fruição.

Impende esclarecer, por oportuno, que o percentual de retenção dos valores pagos (fixado em 15%), não se confunde com a taxa de fruição (fixada em 0,5% ao mês).

Noutro giro, porém, o percentual fixado na r. sentença a título de taxa de fruição, qual seja, de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o preço corrigido do imóvel, comporta minoração.

De acordo com as alegações dos autores:

“O valor do lote quando adquirido em 2016 foi de R\$ 105.750,00 (cento e cinco mil setecentos e cinquenta reais). Estima-se que o valor atualizado do índice do IGP-DI irá atingir o valor de R\$ 192.591,05.

Se for acolhida a aplicação da fruição nas conformidades da sentença, sendo deduzido 0,5% ao mês desde a aquisição do lote, teríamos em torno 86 meses x 0,5% o que retornaria 43% do valor atualizado do imóvel, sendo assim Vossa Excelência, as Apeladas poderiam reter o valor de R\$ 82.814,15.

Tomando-se como base a r. sentença que deferiu a restituição de 85% dos valores pagos sendo atualizados, a parte autora teria direito à restituição de valores, pois o valor de retenção somado com a taxa de fruição aplicada sobrepõe o valor a ser restituído.

Sendo mantida a r. sentença nos mesmos moldes, a parte apelante sofrerá uma penalidade de 100% dos valores pagos pelo lote, ou seja, NÃO SERÁ RESTITUÍDO NENHUM VALOR.” (fls. 358/359).

Impende ressaltar, que a ré Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., nas contrarrazões de fls. 373/391, limitou-se a impugnar genericamente tais cálculos, sob a alegação de que estariam incorretos e que teriam sido elaborados sem base técnica, sem, contudo, esclarecer quais seriam as incorreções, tampouco apresentar os valores que entende serem os corretos.

De todo modo, no caso sub examine, considerando que parte da obrigação fora devidamente cumprida pelos autores, e que a fruição plena do bem (terreno) somente foi possível em razão dos esforços empreendidos pelos autores na construção realizada no local, tem-se que a taxa de

fruição fixada é manifestamente onerosa, sendo de rigor sua redução de 0,5% para 0,1% ao mês.

A aludida redução encontra-se respaldada no artigo 413, do Código Civil, que dispõe: “A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.”

Percebe-se, portanto, que a modulação da taxa de fruição de 0,5% para 0,1% se deu por motivos fundados nas provas dos autos.

Especificamente em relação ao índice de correção monetária, o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO se manifestou nos seguintes termos (fl. 434):

Por derradeiro, a irrisignação dos apelantes no tocante ao índice de reajuste aplicado aos valores que lhes serão restituídos comporta acolhimento, eis que previsto contratualmente, estando em consonância com o teor do artigo 32-A, da Lei nº 6.766/79, verbis:

“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:”

Na hipótese dos autos, infere-se do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra” (fls. 50/65), que as partes elegeram que os reajustes contratuais para as prestações do saldo do preço e demais obrigações se dariam pela variação do IGP-DI, conforme “CLÁUSULA TERCEIRA DO PREÇO”, item “b.1.1”, e “CLÁUSULA SEXTA DA RESCISÃO”, item “d.4”, abaixo reproduzidas:

“b.1.1.) Resguardadas as disposições legais no caso de extinção do IGP-DI, ou se por qualquer motivo houver impedimento para sua aplicação, ajustam os contratantes que a partir da data desse evento os reajustes previstos neste contrato para as prestações do saldo do preço e demais obrigações, se darão automaticamente, de acordo com a variação do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na ausência deste, pela ordem, IPC FIPE ou ICV DIEESE, índices estes, livremente e de comum acordo, pactuados neste ato pelas partes.”

Logo o IGP-DI foi a taxa contratualmente prevista e escolhida pelo recorrente.

Desse modo, somente seria possível alterar ao entendimento considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente em 1% sobre o valor atualizado da condenação, sem alterar os honorários sucumbenciais devidos pela agravada, nos termos da sentença.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.759.338 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0368014-3

Número de Origem:
10120070820228260011

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707

ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934

PAULA AIRES EL MESSANE FALCÃO - SP283224

AGRAVADO : ELIEL BATISTA LOPES

AGRAVADO : JOSILENE DE SOUSA VILA NOVA LOPES

ADVOGADO : LAERCIO BENKO LOPES - SP139012

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026