RECURSO ESPECIAL Nº 2180911 - SP (2024/0418539-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	HAGEN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	MATEUS ANDRADE ROSSI - SP480947
		FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - SP196461
RECORRIDO	:	ELISABETE TEIXEIRA DE MELLO
ADVOGADO	:	SHEILA CRISTINA DE SOUZA - SP180440

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E PEDIDO RECONVENCIONAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE JUROS E MULTA MORATÓRIA DECORRENTES DA INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. ÓBICE DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. MAJORAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS A RESTITUIR PELO IGP-M/FGV, CONFORME PACTUAÇÃO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA. SÚMULA 5/STJ. ALEGAÇÃO DE OFENSA À ISONOMIA NA DIVERSIDADE DE ÍNDICES. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A pretensão de reter juros e multa moratória, bem como de majorar a taxa de fruição, demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas, o que atrai os óbices das Súmulas 5/STJ e 7 /STJ.

2. A manutenção do IGP-M/FGV para correção das parcelas a restituir decorre da pactuação contratual, cuja revisão, em recurso especial, esbarra na Súmula 5/STJ.

3. A alegada violação do princípio da isonomia, fundada na diversidade de índices aplicados a obrigações de natureza distinta (restituição

Documento eletrônico VDA53009038 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 14:34:07
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: 9d6ece9c-9541-4a84-9763-2d5799c9e0b9

contratual e indenização por fruição), pressupõe incursão no acervo fático-probatório, vedada pela Súmula 7/STJ.

4. Recurso especial 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA53009038 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 14:34:07
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: 9d6ece9c-9541-4a84-9763-2d5799c9e0b9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180911 - SP (2024/0418539-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	HAGEN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	MATEUS ANDRADE ROSSI - SP480947
		FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - SP196461
RECORRIDO	:	ELISABETE TEIXEIRA DE MELLO
ADVOGADO	:	SHEILA CRISTINA DE SOUZA - SP180440

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E PEDIDO RECONVENCIONAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE JUROS E MULTA MORATÓRIA DECORRENTES DA INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. ÓBICE DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. MAJORAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS A RESTITUIR PELO IGP-M/FGV, CONFORME PACTUAÇÃO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA. SÚMULA 5/STJ. ALEGAÇÃO DE OFENSA À ISONOMIA NA DIVERSIDADE DE ÍNDICES. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A pretensão de reter juros e multa moratória, bem como de majorar a taxa de fruição, demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas, o que atrai os óbices das Súmulas 5/STJ e 7 /STJ.

2. A manutenção do IGP-M/FGV para correção das parcelas a restituir decorre da pactuação contratual, cuja revisão, em recurso especial, esbarra na Súmula 5/STJ.

Documento eletrônico VDA52769610 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:55
Código de Controle do Documento: 3c1af46a-cf2d-4314-abfb-cf675044142e

3. A alegada violação do princípio da isonomia, fundada na diversidade de índices aplicados a obrigações de natureza distinta (restituição contratual e indenização por fruição), pressupõe incursão no acervo fático-probatório, vedada pela Súmula 7/STJ.

4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por HAGEN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (HAGEN) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador EMERSON SUMARIVA JÚNIOR, assim ementado:

> *Apelação. Ação de revisão contratual c.c. consignação em pagamento e pedido reconvencional. Compromisso de compra de venda de bem imóvel.*
>
> *Preliminar de não conhecimento do recurso da autora, por ausência de impugnação específica a decisão objurgada, afastada.*
>
> *Cerceamento de defesa. Inocorrência.*
>
> *Ausência de exame de questões imprescindíveis para o julgamento. Fundamentação deficiente e prestação jurisdicional incompleta. Nulidade. Reconhecimento.*
>
> *Teoria da causa madura. Aplicabilidade. Questão meramente de direito e fartamente documentada nos autos. Incidência do artigo 1.013, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015.*
>
> *Substituição do índice IGP-M pelo IPCA. Impossibilidade. Contrato firmado entre as partes, onde a autora expressamente concordou com os termos estipulados, inclusive com o índice de reajuste pelo IGP-M. Ausência de abusividade. IGP-M amplamente utilizado no mercado imobiliário.*
>
> *Juros mensais cabíveis, nos termos do artigo 591 do CC. Inexistência de provas de abusividade por parte da ré no reajuste das parcelas, cujo índice consta no contrato e teve a concordância dos adquirentes.*
>
> *Pedido reconvencional. Rescindido o compromisso de compra e venda, as partes retornam ao status quo ante, cabendo ao compromissário vendedor a obrigação de restituir as parcelas recebidas, admitindo-se a retenção do percentual (de 20%).*

Documento eletrônico VDA52769610 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:55
Código de Controle do Documento: 3c1af46a-cf2d-4314-abfb-cf675044142e

Taxa de ocupação ou fruição devida. Compra e venda de lote, com edificação posterior e fixação de moradia pela requerente.

IPTU. Tributo devido pela autora enquanto perdurar a ocupação.

Arras. Sinal dado para pagamento do preço não pode ser retido, pois não tem natureza jurídica de arras penitenciais. Benfeitorias realizadas no lote que deverão ser apuradas em liquidação de sentença e devidamente compensadas.

Multa compensatória que, no caso concreto, afigura-se abusiva, já que o seu valor, somado aos demais encargos, por si só, ultrapassa o valor a ser restituído Inafastabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

Recursos parcialmente providos.

Os embargos de declaração de HAGEN foram rejeitados (e-STJ, fls. 374-387)

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da CF, HAGEN apontou **(1)** violação dos arts. 395 e 884 do CC, sustentando o direito de reter, na restituição das parcelas, os valores pagos pela compradora a título de juros e multa moratória, por decorrerem de sua própria inadimplência, e, ainda, a necessidade de majoração da taxa de fruição fixada para a ocupação do imóvel, a fim de evitar enriquecimento sem causa; **(2)** ofensa ao princípio da isonomia, requerendo a substituição do índice de correção monetária das parcelas a restituir para a Tabela Prática do TJSP, ou, subsidiariamente, a adoção do IGP-M/FGV também para a base de cálculo da taxa de fruição (e-STJ, fls. 353-363).

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

(1) Retenção de valores pagos em razão da mora do comprador e majoração da taxa de fruição

No que tange à retenção dos encargos moratórios, o Tribunal estadual, ao afastar a pretensão, analisou a natureza de tais verbas e a sua cumulação com outras penalidades, concluindo, dentro de sua soberania na análise dos fatos e do contrato, pela abusividade ou inadequação da retenção no caso concreto. Para se chegar a uma

Documento eletrônico VDA52769610 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:55
Código de Controle do Documento: 3c1af46a-cf2d-4314-abfb-cf675044142e

conclusão diversa, seria imprescindível reinterpretar as cláusulas contratuais que regem a rescisão e as penalidades, o que é vedado pela Súmula 5/STJ. Além disso, aferir se a devolução configuraria ou não enriquecimento ilícito da compradora exigiria uma nova ponderação do acervo probatório, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

Da mesma forma, a fixação da taxa de fruição em 0,25% resultou da análise das peculiaridades do caso concreto pelo Colegiado *a quo*. A definição de tal percentual não é puramente jurídica, mas sim um juízo de valor baseado em critérios de razoabilidade e proporcionalidade, considerando as provas produzidas sobre o valor de mercado do bem e as circunstâncias da posse. A revisão desse montante, para majorá-lo, implicaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que é expressamente vedado pela Súmula 7/STJ

(2) Princípio da isonomia (índice de correção monetária)

A aplicação do IGP-M para a restituição das parcelas pagas foi determinada *na forma prevista no contrato*. Assim, a decisão do Tribunal estadual está amparada na interpretação de cláusula contratual. A revisão dessa premissa, para afastar o índice pactuado e aplicar outro em seu lugar, encontra óbice direto na Súmula 5/STJ.

Além disso, as obrigações a serem atualizadas possuem natureza distintas. Uma delas representa devolução de parcelas e a outra é uma obrigação contratual de restituição, regida pelo que foi pactuado. Já a taxa de fruição é uma indenização. Aferir se essa distinção gerou um desequilíbrio fático relevante a ponto de violar a isonomia exigiria uma análise aprofundada da origem e do impacto de cada obrigação, extrapolando a mera discussão de direito federal e recaindo, novamente, no campo fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

Diante do todo exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ELISABETE TEIXEIRA DE MELLO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52769610 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:55
Código de Controle do Documento: 3c1af46a-cf2d-4314-abfb-cf675044142e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.180.911 / SP

Número Registro: 2024/0418539-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10019888220228260191

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	HAGEN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS - SP196461
		MATEUS ANDRADE ROSSI - SP480947
RECORRIDO	:	ELISABETE TEIXEIRA DE MELLO
ADVOGADO	:	SHEILA CRISTINA DE SOUZA - SP180440

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Documento eletrônico VDA52997470 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:00:03
Código de Controle do Documento: 67fb10f7-bded-448e-b95b-52352d742258

Brasília, 09 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52997470 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:00:03
Código de Controle do Documento: 67fb10f7-bded-448e-b95b-52352d742258