



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2182908 - SC (2024/0432999-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : INGLESSES HOLIDAY INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : MARCO TULIO BASTOS PEREIRA - SC014204
RECORRIDO : MAYCON BRUNO CHAVES
ADVOGADOS : GUILHERME BASSO ABULHOSEM - PR0078231
HELENA SCARIOT ESTEVAM ABULHOSEM - PR092749

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES. JUROS MORATÓRIOS. MULTA PROCESSUAL.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por incorporadora de imóveis contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina que manteve a sentença de rescisão contratual de promessa de compra e venda de unidade imobiliária no regime de multipropriedade, determinando a devolução dos valores pagos pelo comprador com retenção de 10% do valor do contrato.
2. O Tribunal de origem rejeitou os embargos de declaração opostos pela recorrente, aplicando multa por caráter protelatório, e manteve os juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC/IBGE.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos essenciais, à luz dos artigos 489, §1º, IV, 1.022, II e parágrafo único, e 1.026, §2º, do CPC; (ii) saber se há violação do artigo 418 do Código Civil para autorizar a retenção integral das arras; (iii) saber se os juros moratórios devem ser calculados com base na Taxa Selic, conforme artigo 406 do Código Civil; (iv) saber se a multa processual aplicada com fundamento no artigo 1.026, §2º, do CPC foi correta.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O Tribunal de origem enfrentou fundamentadamente as questões submetidas, inexistindo negativa de prestação jurisdicional ou omissão, conforme os artigos 489 e 1.022 do CPC.

5. A pretensão de retenção integral das arras esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e fatos já analisados pelas instâncias ordinárias.

6. A controvérsia sobre a aplicação da Taxa Selic como índice de juros moratórios está submetida ao rito dos recursos repetitivos (Tema 1.368/STJ), devendo os autos retornar à origem para sobrestamento até o julgamento definitivo.

7. A multa processual aplicada com fundamento no artigo 1.026, §2º, do CPC foi correta, diante do caráter manifestamente protelatório dos embargos de declaração opostos.

IV. DISPOSITIVO

Resultado do Julgamento: Recurso especial conhecido em parte e improvido, com devolução dos autos à origem para sobrestamento quanto à controvérsia sobre a Taxa Selic.

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 parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigghi 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 2182908 - SC (2024/0432999-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **INGLESES HOLIDAY INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA**
ADVOGADO : **MARCO TULIO BASTOS PEREIRA - SC014204**
RECORRIDO : **MAYCON BRUNO CHAVES**
ADVOGADOS : **GUILHERME BASSO ABULHOSEM - PR0078231**
HELENA SCARIOT ESTEVAM ABULHOSEM - PR092749

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES. JUROS MORATÓRIOS. MULTA PROCESSUAL.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por incorporadora de imóveis contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina que manteve a sentença de rescisão contratual de promessa de compra e venda de unidade imobiliária no regime de multipropriedade, determinando a devolução dos valores pagos pelo comprador com retenção de 10% do valor do contrato.

2. O Tribunal de origem rejeitou os embargos de declaração opostos pela recorrente, aplicando multa por caráter protelatório, e manteve os juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC/IBGE.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos essenciais, à luz dos artigos 489, §1º, IV, 1.022, II e parágrafo único, e 1.026, §2º, do CPC; (ii) saber se há violação do artigo 418 do Código Civil para autorizar a retenção integral das arras; (iii) saber se os

juros moratórios devem ser calculados com base na Taxa Selic, conforme artigo 406 do Código Civil; (iv) saber se a multa processual aplicada com fundamento no artigo 1.026, §2º, do CPC foi correta.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O Tribunal de origem enfrentou fundamentadamente as questões submetidas, inexistindo negativa de prestação jurisdicional ou omissão, conforme os artigos 489 e 1.022 do CPC.

5. A pretensão de retenção integral das arras esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e fatos já analisados pelas instâncias ordinárias.

6. A controvérsia sobre a aplicação da Taxa Selic como índice de juros moratórios está submetida ao rito dos recursos repetitivos (Tema 1.368/STJ), devendo os autos retornar à origem para sobrestamento até o julgamento definitivo.

7. A multa processual aplicada com fundamento no artigo 1.026, §2º, do CPC foi correta, diante do caráter manifestamente protelatório dos embargos de declaração opostos.

IV. DISPOSITIVO

Resultado do Julgamento: Recurso especial conhecido em parte e improvido, com devolução dos autos à origem para sobrestamento quanto à controvérsia sobre a Taxa Selic.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por INGLESSES HOLIDAY INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA. com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA cuja ementa guarda os seguintes termos (fl. 300):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESCISÃO UNILATERAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RETENÇÃO DE 10% DO VALOR DO CONTRATO A TÍTULO DE ARRAS. SENTENÇA DE PARCIAL

PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ. PLEITO DE RETENÇÃO INTEGRAL DOS ARRAS CONFIRMATÓRIOS PREVISTA NO CONTRATO E ALTERAÇÃO DO TERMO INICIAL DOS JUROS E PRAZO PARA DEVOLUÇÃO DE VALORES. TESES NÃO APRECIADAS PELO JUÍZO SINGULAR. ANÁLISE INVIÁVEL POR ESTA CORTE DE JUSTIÇA, SOB PENA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. RECURSO NÃO CONHECIDO NESSES PONTOS. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DEFINIDO PELO JUÍZO A QUO A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL. INSUBSISTÊNCIA. LIMITAÇÃO DA PENALIDADE A 10% DO VALOR DO CONTRATO QUE SE MOSTRA ACERTADA. SENTENÇA MANTIDA NO PONTO. MANTIDOS OS JUROS DE 1% AO MÊS E CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INPC/IBGE, QUANTO A DEVOLUÇÃO DO MONTANTE PAGO PELO AUTOR, JÁ QUE ESTE É O ÍNDICE OFICIAL UTILIZADO PELA CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA. HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS. Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta corte superior" (AgRg no AREsp n. 807.880/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/4/2016, DJe 29/4/2016). RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

O Tribunal de origem acolheu parcialmente os embargos de declaração opostos, tão somente para sanar a omissão apontada (fl. 338):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ALEGADA OMISSÃO. QUESTÃO ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS E REVOGAÇÃO DO BENEFÍCIO

DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA CONCEDIDO AO AUTOR. ACOLHIMENTO NO PONTO PARA SANAR AS OMISSÕES APRESENTADAS, SEM ATRIBUIR, CONTUDO, EFEITOS INFRINGENTES. DEMAIS TESE DE OMISSÃO EM RELAÇÃO AO TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS. INSUBSISTÊNCIA. DECISÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. NÍTIDO PROPÓSITO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. AUSÊNCIA DOS VÍCIOS ELENCADOS NO ARTGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL CAPAZES DE AUTORIZAR O ACOLHIMENTO DOS ACLARATÓRIOS, NESTE PONTO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE ACOLHIDO, SEM EFEITO INFRINGENTE.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fl. 372):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ALEGADA OCORRÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO. VÍCIO INEXISTENTE. NÍTIDO PROPÓSITO DE REDISCUSSÃO DE QUESTÕES JÁ ANALISADAS E FUNDAMENTADAS N O DECISUM. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ACLARATÓRIOS REJEITADOS. CARÁTER PROTRELATÓRIO. MÁ-FÉ EVIDENTE. APLICAÇÃO DE MULTA. EMBARGOS CONHECIDOS E REJEITADOS.

No recurso especial, alega, preliminarmente, violação dos artigos 489, §1º, inciso IV, 1.022, inciso II e parágrafo único e 1.026, §2º todos do Código de Processo Civil porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia. Sustenta, ainda, violação do artigo 406 do Código Civil visto que deve ser aplicada a taxa Selic, e violação do artigo 418 do Código Civil para autorizar a retenção das arras.

Suscita divergência jurisprudencial com arestos desta Corte.

Contrarrazões ao recurso especial apresentadas pelo recorrido (fls. 515-525).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 528-529).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por Ingleses Holiday Incorporadora de Imóveis Ltda., oriundo da ação ajuizada por Maycon Bruno Chaves, objetivando a anulação do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária no regime de multipropriedade firmado entre as partes.

Na origem, o Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedente os pedidos formulados na inicial para declarar a rescisão contratual e determinar que a parte requerida proceda a devolução dos valores quitados pelo autor, em parcela única, com retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato. Condenou, ainda, a requerida ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. Interposta apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina negou provimento ao recurso interposto pela requerida, mantendo inalterada a sentença de primeira instância. Embargos de declaração opostos pela requerida foram rejeitados.

A controvérsia submetida ao crivo do Superior Tribunal de Justiça restringe-se a duas alegações principais: (i) se houve negativa de prestação jurisdicional por parte do acórdão recorrido, à luz dos artigos 489, §1º, inciso IV, 1.022, inciso II e parágrafo único e 1.026, §2º todos do Código de Processo Civil, por não enfrentar argumento essencial relativo ao momento da pagamento da devolução, termo inicial dos juros moratórios, a redistribuição dos ônus sucumbenciais e à revogação da justiça gratuita; e (ii) se há violação do artigo 406 do Código Civil ante a não utilização da taxa Selic; e (iii) se há violação do artigo 418 do Código Civil para autorizar a retenção das arras.

- Da violação dos artigos 489, §1º, inciso IV, 1.022, inciso II e parágrafo único e 1.026, §2º todos do Código de Processo Civil.

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489, 1.022 e 1.026 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem ao negar provimento ao agravo deixou claro que (fl. 298).:

em relação ao termo inicial dos juros e prazo para devolução dos valores, a recorrente ressalta que a Súmula 543 do STJ não se aplica na presente lide, tendo em vista que o art. 67-A da Lei 4.591/1964 foi incluído pela Lei nº 13.786, de 2018.

Ocorre que, conquanto as questões acima relatadas não tenham sido analisadas devidamente na sentença, a recorrente deixou de opor embargos de declaração com base nos referidos argumentos, de modo que, não pode o julgamento por este órgão ad quem comportar objeto mais extenso do que a matéria tratada no primeiro grau, sob pena de indevida supressão de instância e ofensa ao duplo grau de jurisdição. (...) registra-se que o percentual de 10% (dez por cento) a título de cláusula penal mostra-se proporcional e adequado para compensar as despesas operacionais da ré relacionadas ao contrato, assim como penalizar o autor

pelos transtornos causados com o encerramento antecipado do contrato.”

Outrossim, o aresto manifestou-se expressamente sobre o tema, na medida em que fez constar, expressamente que (fl. 336):

De fato, com relação à ausência de manifestação sobre os tópicos 3 e 5 das razões de apelação - distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais e revogação do benefício da gratuidade de justiça concedido ao autor, observa-se que o acórdão objurgado foi omissivo.

Desta forma, acolhe-se os embargos ofertados para suprir a omissão apontada, desprovendo, entretanto, o pedido de revogação da gratuidade de justiça, uma vez que, conforme manifestado na sentença, "a parte impugnante não trouxe prova contrária à presunção do estado de necessidade da benesse, como comprovação de ganhos consideráveis ou de muitos bens.

Igualmente, deixa-se de acolher o pedido de distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais, pois, ainda que tenham decaído os pedidos iniciais de anulação do contrato, devolução integral da quantia paga e indenização por danos morais, tem-se que a parte apelante permaneceu vencida quanto à maior parte dos seus pedidos, razão pela qual deve mantida a regra da sucumbência mínima, prevista no art. 86, parágrafo único, do CPC.

No mais, quanto a pretensão da Ré em relação ao termo inicial dos juros moratórios, observa-se que a questão foi amparada na alteração legislativa da Lei 4.591/1964 pela Lei nº 13.786/2018, que incluiu o art. 67-A. Entretanto, tal mudança, não foi abordada na inicial e, mesmo que tivesse mencionado, a Ré não opôs ED com este argumento. Portanto, a análise de tal pedido representaria supressão de instância (...).

Tal afirmativa explicita a ausência de omissão e a suficiência da fundamentação do julgado, conforme impõe o art. 489 do CPC, inexistindo qualquer ofensa ao art. 1.022 do mesmo diploma legal.

Nesse contexto, portanto, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional tampouco em nulidade do julgado, pois os fundamentos centrais da insurgência foram devidamente enfrentados, ainda que contrariamente ao interesse da parte recorrente, o que, por si só, não configura omissão ou violação da legislação federal.

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 ARREMATACÃO 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;

- Da violação do art. 418 do CC.

Em suas razões de Recurso Especial, a recorrente alega, em síntese, violação ao artigo 418 do Código Civil, sustentando a legalidade da retenção integral do valor pago a título de arras.

A controvérsia cinge-se a definir a legalidade da retenção de valores no contexto da rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, especificamente se a verba em questão possui natureza de arras, cuja retenção integral seria autorizada pelo art. 418 do Código Civil.

O Tribunal de origem, ao analisar a matéria, rechaçou a pretensão da recorrente sob dois fundamentos centrais, os quais se mostram alinhados à jurisprudência desta Corte e suficientes para a manutenção do julgado.

Primeiramente, o acórdão recorrido destacou que parte dos argumentos da recorrente não foi submetida ao Juízo de primeiro grau, sendo, portanto, vedada sua análise em sede de apelação. Conforme asseverou o Tribunal *a quo*, "não pode o julgamento por este órgão ad quem comportar objeto mais extenso do que a matéria

tratada no primeiro grau, sob pena de indevida supressão de instância e ofensa ao duplo grau de jurisdição" (fls.298).

Este entendimento encontra amparo na jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, que veda a inovação recursal e preza pelo respeito ao duplo grau de jurisdição. A análise de teses não debatidas na origem é inadmissível em sede de recurso especial, conforme se observa em casos análogos :

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - PRELIMINAR DE INOVAÇÃO RECURSAL - OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DA DEFESA - TESE RECURSAL NÃO APRESENTADA EM CONTESTAÇÃO - APELO NÃO CONHECIDO. - O Código de Processo Civil consagrou o princípio da eventualidade, de modo que é obrigação do réu, ao ofertar sua contestação, apresentar toda a sua matéria de defesa, conforme disposto no art. 336 do CPC - As questões suscitadas depois da contestação não podem ser conhecidas, salvo quando forem de ordem pública, tendo em vista a preclusão consumativa - **Constatando-se que parte da tese recursal não foi apresentada a tempo e modo em primeira instância e, portanto, não foi debatida entre as partes ou decidida na sentença, o não conhecimento parcial do recurso por inovação recursal é medida que se impõe - A apelação devolve ao tribunal o conhecimento das questões suscitadas e discutidas no processo, não merecendo conhecimento a peça recursal que contenha inovação, sob pena de ofensa aos princípios do duplo grau de jurisdição, do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa - Ofende o artigo 1.013 do CPC, bem como os princípios da ampla defesa, do contraditório e do duplo grau de jurisdição a inovação de tese em sede recursal, porquanto priva a parte contrária de se manifestar e impugnar a matéria trazida apenas em sede recursal - Preliminar acolhida . Recurso não conhecido.**

(TJ-MG - AC: 10000190958991002 MG, Relator.: Mariangela Meyer, Data de Julgamento: 09/02/2021, Câmaras Cíveis / 10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 22/02/2021)

Em segundo lugar, e de forma decisiva, a pretensão da recorrente de ver reconhecida a natureza de arras da quantia paga e, consequentemente, a violação do art. 418 do Código Civil, demandaria, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório e a análise de cláusulas contratuais. As instâncias ordinárias, soberanas na análise dos fatos, concluíram que o percentual de 10% a título de cláusula penal mostrasse proporcional e adequado para compensar as despesas operacionais da ré.

Alterar essa conclusão para afirmar que a verba se tratava de arras confirmatórias e que a culpa pela rescisão justificaria sua retenção integral exigiria uma nova incursão nos fatos da causa, o que é expressamente vedado em sede de Recurso Especial, nos termos do enunciado da Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a revisão do percentual de retenção em contratos de compra e venda de imóvel, bem como a análise da natureza da verba (arras ou cláusula penal), esbarra no óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ quando a instância de origem já decidiu a questão com base nas provas e no contrato.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 182 DO STJ. NOVA ANÁLISE. 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. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. CADA DESEMBOLSO. 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. O Tribunal a quo concluiu pela razoabilidade na aplicação do percentual de 10% de retenção, considerando que não houve nos autos prova de que houve o inadimplemento no pagamento das parcelas do contrato pelo promitente comprador. 3. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a adoção de conclusão diversa daquela a que chegou o acórdão recorrido implicar, efetivamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, medidas inviáveis na instância especial 4. Ocorrendo a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas adimplidas, para fins de restituição, se dará a cada desembolso. 5. Agravo interno desprovido.

(STJ - AgInt no AREsp: 2672525 ES 2024/0223159-7, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 30/09/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/10/2024)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. LIMITES. FIXAÇÃO. RAZOABILIDADE. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. ARRAS. REANÁLISE. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DISPOSITIVO VIOLADO. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE. 1. 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), observando-se as circunstâncias do caso concreto. 2. Na hipótese, rever o percentual de retenção estipulado pelas instâncias ordinárias demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ. 3. No caso em apreço, alterar as conclusões firmadas no acórdão recorrido acerca da devolução das arras, demandaria o reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais por esta Corte, o que atrai a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 4. No tocante à tese jurídica do princípio da causalidade, considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que não indica os dispositivos legais supostamente violados pelo acórdão recorrido, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF. 5. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas. 6. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1884346 SP 2020/0173556-6, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 11/03/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/03/2024)

Dessa forma, estando o acórdão recorrido devidamente fundamentado na impossibilidade de supressão de instância e na análise das provas produzidas, a revisão do julgado encontra óbice intransponível na Súmula 7/STJ, o que prejudica a análise da alegada violação ao art. 418 do Código Civil.

-Da Violação do Artigo 406 do Código Civil

A parte recorrente sustenta que a decisão combatida incorre em manifesta violação ao artigo 406 do Código Civil, na medida em que desconsidera a interpretação consolidada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, cuja jurisprudência é pacífica e reiterada no sentido de que os juros moratórios devem ser calculados com base na Taxa SELIC, a qual, por sua natureza, engloba em sua composição tanto os juros quanto a correção monetária, sendo, portanto, incompatível a sua cumulação com outro índice de atualização monetária.

Verifica-se que a matéria versada no apelo, especificamente no que tange à incidência da Taxa SELIC como índice legal aplicável aos juros moratórios previstos no art. 406 do Código Civil de 2002, antes da alteração promovida pela Lei nº 14.905/2024, foi submetida à sistemática dos recursos repetitivos, nos autos dos Recursos Especiais n. 2.199.164/PR e 2.070.882/RS, que cuidam do Tema 1.368/STJ, cuja questão jurídica delimitada foi a seguinte:

Tema 1.368/STJ – “Definir se a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) deve ser considerada para a fixação dos juros moratórios a que se referia o art. 406 do Código Civil antes da entrada em vigor

Em tal circunstância, considerando a evidente relevância jurídica e social da controvérsia e, sobretudo, a necessidade de se resguardar os princípios estruturantes do sistema de precedentes vinculantes, notadamente a segurança jurídica, a isonomia e a previsibilidade das decisões judiciais, deve ser observada a finalidade perseguida pela legislação processual civil contemporânea.

De acordo com o arcabouço normativo instituído pelos arts. 1.036 a 1.041 do Código de Processo Civil, a afetação de tema sob a sistemática dos recursos repetitivos obriga as instâncias ordinárias a aguardar o julgamento definitivo do Superior Tribunal de Justiça, de modo a permitir, oportunamente, o juízo de retratação ou a negativa de seguimento ao recurso, conforme o caso, a fim de assegurar uniformidade e coerência no tratamento da matéria jurídica controvertida.

Logo, por medida de economia processual e para evitar decisões dissonantes entre órgãos jurisdicionais integrantes do mesmo sistema de Justiça, os recursos que versam sobre a mesma controvérsia jurídica devem ser devolvidos à origem, onde será oportunizado, em momento próprio, o juízo de retratação, após a fixação da tese vinculante pelo Tribunal Superior.

Somente após a realização de tal providência, isto é, com o esgotamento da instância ordinária, mediante eventual retratação ou negativa de seguimento, os recursos excepcionais eventualmente interpostos deverão ser encaminhados aos Tribunais Superiores, para análise dos pontos jurídicos neles deduzidos, salvo se já estiverem prejudicados em razão do novo julgamento proferido pela instância de origem.

Ante o exposto, com fulcro nos arts. 1.039 e 1.040 do Código de Processo Civil, determino a devolução dos autos ao juízo de origem, para observância do rito processual aplicável às demandas sobrestadas em razão da afetação do Tema 1.368/STJ, devendo-se:

- i) negar seguimento ao recurso, caso o acórdão recorrido coincida com a tese que vier a ser firmada pelo Superior Tribunal de Justiça; ou
- ii) proceder ao juízo de retratação, se verificada divergência entre o entendimento do colegiado local e a interpretação firmada no precedente qualificado.

Da Violação do § 2º do Artigo 1.026 do CPC

A controvérsia cinge-se a analisar a legalidade da multa processual imposta com fundamento no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, em razão do suposto caráter protelatório dos embargos de declaração opostos na origem.

O recurso, neste ponto, não merece prosperar.

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado de que a aplicação da referida penalidade é correta quando as questões tratadas foram

devidamente fundamentadas na decisão embargada e fica evidenciado o caráter manifestamente protelatório dos embargos de declaração (cf. REsp n. 1.943.628/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 3/11/2021).

No caso em tela, o Tribunal de origem, ao rejeitar os aclaratórios, concluiu de forma expressa e fundamentada pela natureza protelatória do recurso. Conforme se extrai do acórdão recorrido, a Corte local destacou que a pretensão da embargante se resumia a uma mera " rediscussão, pura e simples, sem qualquer reflexo nos pressupostos do art. 1.023 do CPC, bem caracterizam os aclaratórios como abusivos" (fls.370), o que desborda das hipóteses de cabimento do art. 1.022 do CPC.

O aresto objurgado foi claro ao registrar que "a oposição de embargos declaratórios pretendendo a rediscussão do julgado, inclusive invocando questões expressamente decididas no acórdão embargado, caracteriza o manifesto intuito protelatório, sendo correta a aplicação da multa prevista no art.1.026, § 2º, do CPC/2015" (fls.370)

Diante disso, o acórdão concluiu que os embargos "Dentro desta interpretação, aplica-se aos embargantes a multa prevista no art. 1.026, § 2º do CPC, no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da causa, corrigido, justificando-se esse patamar, no manifesto intuito protelatório. (fls.371)", o que justificou a imposição da multa. A jurisprudência desta Corte corrobora tal entendimento, afirmando que, quando resulta "patente o intuito protelatório e manifesta a improcedência do Recurso, o que demonstra abuso do direito de recorrer", a multa deve ser mantida (cf. AgInt no AREsp n. 2.507.812/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 28/6/2024).

Nesse cenário, a alteração da conclusão adotada pela instância ordinária, de que os embargos foram protelatórios, demandaria, inevitavelmente, o reexame do comportamento processual da parte e das circunstâncias fáticas da causa. Tal procedimento é vedado em sede de Recurso Especial, por força do óbice da Súmula nº 7 do STJ.

Assim, a pretensão recursal de afastar a multa esbarra no limite cognitivo desta Corte Superior, que não se presta à reapreciação de fatos e provas, mas apenas à uniformização da interpretação da norma infraconstitucional.

- Dispositivo

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, na parte conhecida, nego-lhe provimento, determinando a devolução dos autos ao Tribunal de origem, com base nos arts. 1.039 e 1.040 do CPC, para que o recurso permaneça sobrestado até o julgamento de mérito do Tema 1.368/STJ e posterior juízo de conformidade.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.182.908 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0432999-6

Número de Origem:
50068549220218240082

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 : INGLESES HOLIDAY INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : MARCO TULIO BASTOS PEREIRA - SC014204

RECORRIDO : MAYCON BRUNO CHAVES

ADVOGADOS : GUILHERME BASSO ABULHOSEM - PR0078231

HELENA SCARIOT ESTEVAM ABULHOSEM - PR092749

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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