AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2827914 - SP(2024/0477212-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	EMAIS URBANISMO MIRASSOL 126 SPE LTDA
AGRAVANTE	:	MAISPARQUE MIRASSOL 127 URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137
AGRAVANTE	:	LUIZ HENRIQUE KINJO
ADVOGADOS	:	JUCILENE VINHA DE SOUZA - SP418224 GUSTAVO ANDRIOTI PINTO - SP268062
AGRAVADO	:	LUIZ HENRIQUE KINJO
ADVOGADOS	:	JUCILENE VINHA DE SOUZA - SP418224 GUSTAVO ANDRIOTI PINTO - SP268062
AGRAVADO	:	EMAIS URBANISMO MIRASSOL 126 SPE LTDA
AGRAVADO	:	MAISPARQUE MIRASSOL 127 URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137

EMENTA

CIVIL. CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RETENÇÃO DE VALORES. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DISTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. **RECURSO DE EMAIS E MAISPARQUE MIRASSOL** NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL NÃO EDIFICADO (LOTE). PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM 10% SOBRE OS VALORES PAGOS. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO PARA 25%. REANÁLISE DE FATOS E PROVAS INVIÁVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE DESTAQUE DO VALOR DA CORRETAGEM. QUESTÃO ENVOLVENDO CUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. REVOLVIMENTO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INAPLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO AOS CONTRATOS ANTERIORES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO. **RECURSO**

Documento eletrônico VDA54071166 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/02/2026 13:52:43
Publicação no DJEN/CNJ de 13/02/2026. Código de Controle do Documento: 0f5e402c-220d-4990-ab99-176a2d4cd566

DE LUIZ HENRIQUE KINJO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PROCEDÊNCIA INTEGRAL DO PEDIDO (RESTITUIÇÃO DE 90% DOS VALORES PAGOS). AFASTAMENTO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE EM FACE DA SUCUMBÊNCIA. VEDAÇÃO DA COMPENSAÇÃO. NATUREZA ALIMENTAR DA VERBA. VIOLAÇÃO DO ART. 85, *CAPUT*, §§ 10 E 14, DO CPC. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porque não demonstrada omissão, contradição ou obscuridade capaz de comprometer a fundamentação do acórdão recorrido. A questão foi dirimida pelo Tribunal de origem, de maneira adequada e suficiente, não havendo negativa de jurisdição quando o tribunal decide fundamentadamente contra os interesses da parte.

2. A pretensão da promitente-vendedora de elevar o percentual de retenção de 10% para 25% dos valores pagos, quando a decisão recorrida fundamenta a fixação na análise das características do imóvel (lote não edificado) e na suficiência do montante para compensar os prejuízos administrativos, implica reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

3. A despeito da rescisão por iniciativa do promitente-comprador, o pleito de retenção integral da comissão de corretagem está intrinsecamente ligado à verificação do cumprimento do dever de informação, exigindo a análise do contexto probatório para aferir o destaque e a ciência inequívoca do comprador sobre tal encargo, o que atrai, igualmente, o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. A inadmissão do recurso especial interposto com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, em virtude da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese. Precedentes.

5. A fixação dos honorários advocatícios rege-se pelo princípio da sucumbência (art. 85, *caput*, do CPC). No caso de procedência integral do pedido inicial, o afastamento da condenação do vencido sob o fundamento exclusivo do princípio da causalidade, quando houve resistência ao mérito, revela-se incompatível com o sistema processual vigente, sobretudo diante da natureza alimentar da verba honorária e da vedação à compensação (art. 85, § 14, do CPC).

Documento eletrônico VDA54071166 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/02/2026 13:52:43
Publicação no DJEN/CNJ de 13/02/2026. Código de Controle do Documento: 0f5e402c-220d-4990-ab99-176a2d4cd566

6. Agravos conhecidos para dar provimento ao recurso especial de LUIZ HENRIQUE KINJO e conhecer em parte do recurso especial de EMAIS e MAISPARQUE MIRASSOL e, nessa extensão, negar-lhe provimento..

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA54071166 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/02/2026 13:52:43
Publicação no DJEN/CNJ de 13/02/2026. Código de Controle do Documento: 0f5e402c-220d-4990-ab99-176a2d4cd566

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2827914 - SP (2024/0477212-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	EMAIS URBANISMO MIRASSOL 126 SPE LTDA
AGRAVANTE	:	MAISPARQUE MIRASSOL 127 URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137
AGRAVANTE	:	LUIZ HENRIQUE KINJO
ADVOGADOS	:	JUCILENE VINHA DE SOUZA - SP418224 GUSTAVO ANDRIOTI PINTO - SP268062
AGRAVADO	:	LUIZ HENRIQUE KINJO
ADVOGADOS	:	JUCILENE VINHA DE SOUZA - SP418224 GUSTAVO ANDRIOTI PINTO - SP268062
AGRAVADO	:	EMAIS URBANISMO MIRASSOL 126 SPE LTDA
AGRAVADO	:	MAISPARQUE MIRASSOL 127 URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137

EMENTA

CIVIL. CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RETENÇÃO DE VALORES. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DISTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. **RECURSO DE EMAIS E MAISPARQUE MIRASSOL** NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL NÃO EDIFICADO (LOTE). PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM 10% SOBRE OS VALORES PAGOS. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO PARA 25%. REANÁLISE DE FATOS E PROVAS INVIÁVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE DESTAQUE DO VALOR DA CORRETAGEM. QUESTÃO ENVOLVENDO CUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. REVOLVIMENTO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INAPLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO AOS CONTRATOS ANTERIORES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO. **RECURSO DE LUIZ HENRIQUE KINJO**. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PROCEDÊNCIA INTEGRAL DO PEDIDO (RESTITUIÇÃO DE 90% DOS VALORES PAGOS). AFASTAMENTO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE EM FACE DA SUCUMBÊNCIA. VEDAÇÃO DA COMPENSAÇÃO. NATUREZA ALIMENTAR DA VERBA. VIOLAÇÃO DO ART. 85, *CAPUT*, §§ 10 E 14, DO CPC. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porque não demonstrada omissão, contradição ou obscuridade capaz de comprometer a fundamentação do acórdão recorrido. A questão foi dirimida pelo Tribunal de origem, de maneira adequada e suficiente, não havendo negativa de jurisdição quando o tribunal decide fundamentadamente contra os interesses da parte.

2. A pretensão da promitente-vendedora de elevar o percentual de retenção de 10% para 25% dos valores pagos, quando a decisão recorrida fundamenta a fixação na análise das características do imóvel (lote não edificado) e na suficiência do montante para compensar os prejuízos administrativos, implica reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

3. A despeito da rescisão por iniciativa do promitente-comprador, o pleito de retenção integral da comissão de corretagem está intrinsecamente ligado à verificação do cumprimento do dever de informação, exigindo a análise do contexto probatório para aferir o destaque e a ciência inequívoca do comprador sobre tal encargo, o que atrai, igualmente, o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. A inadmissão do recurso especial interposto com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, em virtude da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese. Precedentes.

5. A fixação dos honorários advocatícios rege-se pelo princípio da sucumbência (art. 85, *caput*, do CPC). No caso de procedência integral do pedido inicial, o afastamento da condenação do vencido sob o fundamento exclusivo do princípio da causalidade, quando houve

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

resistência ao mérito, revela-se incompatível com o sistema processual vigente, sobretudo diante da natureza alimentar da verba honorária e da vedação à compensação (art. 85, § 14, do CPC).
6. Agravos conhecidos para dar provimento ao recurso especial de LUIZ HENRIQUE KINJO e conhecer em parte do recurso especial de EMAIS e MAISPARQUE MIRASSOL e, nessa extensão, negar-lhe provimento..

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recursos especiais interpostos por LUIZ HENRIQUE KINJO (LUIZ HENRIQUE), EMAIS URBANISMO MIRASSOL 126 SPE LTDA. e MAISPARQUE MIRASSOL 126 SPE LTDA. (EMAIS e MAISPARQUE) contra decisão que não admitiu seus apelos nobres manejados, por sua vez, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. Sentença que julgou procedente o pedido de rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel postulada pelo adquirente e determinou a restituição pelas requeridas de 90% dos valores pagos. Irresignação de ambas as partes. Contrato anterior à vigência da Lei do Distrato. Retenção de 10% das parcelas pagas que se revela suficiente para compensar os prejuízos decorrentes da rescisão contratual, notadamente em face das características do imóvel. Critério utilizado pelo E.STJ. Sentença que já determinou a incidência dos juros de mora a partir do seu trânsito em julgado. Sucumbência recíproca configurada. Descabimento da condenação exclusiva das requeridas ao pagamento das verbas sucumbenciais. Recurso das requeridas desprovido, na parte conhecida, improvido o apelo do autor.* (e-STJ, fls. 231/232)

Nas razões de seu recurso, EMAIS e MAIS PARQUE sustentaram (**1**) negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022, II, do CPC, sob o argumento de que não foram enfrentadas teses essenciais: retenção de 25% dos valores pagos e tratamento da comissão de corretagem; (**2**) violação dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC, por desconsideração de teses firmadas em repetitivos quanto à corretagem (REsp 1.599.511/SP) e à retenção indenizatória na rescisão por desistência do comprador; (**3**) legalidade da cláusula de transferência da corretagem ao comprador e retenção do valor em caso de rescisão, com base em precedentes e no art. 725 do CC; (**4**) aplicação – subsidiária – da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) quanto aos itens

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

dedutíveis, inclusive corretagem; e (**5**) existência de dissídio jurisprudencial sobre a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem.

Foram apresentadas contrarrazões por LUIZ HENRIQUE, conforme, e-STJ, fls. 320-323.

Nas razões de seu recurso,LUIZ HENRIQUE apontou (**1**) violação dos arts. 85, *caput*, §§ 10 e 14, do CPC, sustentando que, apesar da procedência do pedido de rescisão com restituição de 90%, o acórdão manteve a não fixação de honorários sucumbenciais, em afronta à regra geral dos honorários e à sua natureza alimentar, além de vedada a compensação; (**2**) inexistência de "perda do objeto", razão pela qual o § 10 do art. 85 não se aplica ao caso; e (**3**) existência de dissídio jurisprudencial quanto aos artigos invocados como violados pelo acórdão recorrido.

Foram apresentadas contrarrazões por EMAIS e MAIS PARQUER, conforme, e-STJ, fls. 332-343.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos recursos especiais.

Do recurso especial de EMAIS e MAISPARQUE

(1) Da alegada negativa de prestação jurisdicional (violação do art. 1.022 do CPC)

EMAIS e MAIS PARQUE alegam que houve ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, sob o argumento de que o TJSP não enfrentou teses consideradas essenciais, especificamente a retenção no percentual de 25% e o tratamento da comissão de corretagem.

Da análise dos autos e do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal estadual abordou a questão da retenção, embora de forma contrária aos interesses de EMAIS e MAISPARQUE, ao consignar expressamente a suficiência da retenção de 10% em face das características do imóvel.

Confira-se:

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

> *No caso em testilha, ao declarar rescindida a relação contratual por desistência do comprador, o juízo a quo condenou as requeridas a restituírem ao autor 90% (noventa por cento) do montante pago pelo lote de terreno. E a retenção correspondente a 10% do valor total pago pelo adquirente, a título de cláusula penal, é suficiente para compensar os prejuízos suportados pelas rés pelo desfazimento do negócio jurídico, notadamente em face das características do imóvel, consistente em lote de terreno não edificado, ma esteira do entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça (cf. AgInt no R Esp nº 2.059.733/SP, Relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, j. 09/10/2023, DJE de 16/10/2023).*
> *De mais a mais, as requeridas poderão voltar a comercializar o lote, reduzindo substancialmente eventual perda financeira.*
> *Retenção em patamar superior pelas demandadas seria manifestamente desproporcional ao dano sofrido, gerando enriquecimento sem causa.* (e-STJ, fls. 234/235)

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 e 489, §1º do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. MULTA COMINATÓRIA. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. EXECUÇÃO PARCIAL DO ENCARGO. VALOR FINAL DA PENALIDADE. DESPROPORCIONALIDADE. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.*
> *2. Registre-se, ao ensejo, que "o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes" (AgInt no AREsp n. 1.852.071/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023).*
> *3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é iterativa no sentido de que a decisão que comina as astreintes não preclui nem faz coisa*

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

julgada material. Assim, é possível a modificação do valor dessa sanção até mesmo de ofício, a qualquer tempo, inclusive na fase de execução, quando irrisória ou exorbitante.
4. Ademais, é cabível a modificação do valor da penalidade quando demonstrado o cumprimento parcial superveniente da obrigação.
5. Modificar o entendimento do Tribunal local, para concluir não ser cabível a redução da multa cominatória, é providência que demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável na seara extraordinária, devido ao óbice previsto no verbete n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.233.172/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023)

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da pretensão de majoração da retenção (25%) e incidência da Súmula n. 7 do STJ

Nas razões do apelo nobre, EMAIS e MAIS PARQUE buscam a reforma do acórdão para que o percentual de retenção dos valores pagos seja majorado de 10% para 25%, alegando que esse último patamar está em consonância com o entendimento consolidado em precedentes desta Corte (REsp 1.723.519/SP), além de sustentarem a inaplicabilidade do percentual de 10% como sendo irrisório (violação dos arts. 927, III, e 1.040 do CPC).

Não obstante o entendimento jurisprudencial desta Corte admita retenção entre 10% a 25% dos valores pagos, em casos de desistência imotivada do promitente-comprador, o TJSP, ao manter a retenção no patamar de 10%, fundamentou sua decisão nas peculiaridades da contratação, notadamente o fato de o imóvel se tratar de lote de terreno não edificado, o que mitiga os custos administrativos e a perda pela indisponibilidade do bem (e-STJ, fls. 234).

Nesse cenário, a reversão do entendimento do Tribunal estadual, que mensurou o prejuízo da vendedora e estabeleceu o equilíbrio contratual com base nas características específicas do imóvel e no que se revela suficiente para compensar os prejuízos decorrentes da rescisão contratual (e-STJ, fls. 231), exigiria, inevitavelmente, o reexame do acervo fático-probatório carreado aos autos e a revisão do critério de equidade adotado na origem para a justa medida da compensação, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

É inviável a esta Corte, no âmbito restrito do recurso especial, reapreciar as premissas fáticas que levaram o Tribunal estadual a concluir que o percentual de 10%

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

dos valores pagos é adequado para cobrir as despesas administrativas de um lote não edificado, mantendo-se, assim, a observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade no caso concreto.

Nesse sentido:

> *RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. CÁLCULO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 7/STJ. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CABIMENTO. MULTA.*
>
> *1. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à forma de se calcular a taxa de fruição, demandaria reapreciar as cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*
>
> ***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. É*
>
> *incabível a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC, requerida nas contrarrazões, pois a referida penalidade não é automática, por não se tratar de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime.*
>
> *6. Recurso especial não conhecido.*
>
> (REsp n. 2.233.607/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025 – sem destaques no original)

> *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 IM PROVIDO.*
>
> *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.*

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

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.
(REsp n. 2.154.606/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025 – sem destaques no original)

Assim, não se pode conhecer do recurso quanto ao ponto.

(3) (4) Da comissão de corretagem e aplicação da Lei do Distrato

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

No que tange à comissão de corretagem, EMAIS e MAIS PARQUE buscaram a retenção integral desse valor com base no art. 725 do Código Civil e na jurisprudência sobre o tema (REsp 1.599.511/SP). Da mesma forma, postularam a aplicação subsidiária da Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato) para permitir a dedução de itens específicos, incluindo a corretagem.

De plano, repisa-se que, havendo sido o contrato de compra e venda firmado em 4 de abril de 2015, ou seja, antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, as disposições desta *novatio legis* são inaplicáveis ao caso concreto, em respeito ao princípio do *tempus regit actum* e à jurisprudência consolidada desta Corte.

A propósito:

> *DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. IPTU. POSSE EFETIVA. CLÁUSULA PENAL. LEI N. 13.786/2018. IRRETROATIVIDADE. SÚMULA 7/STJ.*
> *1. A responsabilização do promitente comprador pelo pagamento de taxa de fruição e IPTU exige a comprovação da posse efetiva do imóvel, não sendo suficiente a mera previsão contratual de transmissão da posse na data da assinatura do contrato.*
> *2. Constitui matéria fático-probatória, insuscetível de reexame em sede de recurso especial, a conclusão do Tribunal de origem de que não restou demonstrada a efetiva imissão na posse do imóvel pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 7/STJ.*
> *3.* ***O princípio da irretroatividade das leis impede a aplicação da Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato) a contratos celebrados antes de sua vigência, sendo impertinente a invocação do art. 32-A da Lei n. 6.766/79 para definir a base de cálculo da cláusula penal em contrato firmado em 2017****.*
> *4. Verificada a ausência de prova da posse fática, torna-se prejudicada a análise da alegada violação aos dispositivos legais que regulam os efeitos dela decorrentes, bem como inviabilizada a demonstração do dissídio jurisprudencial por falta de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados.*
> *5. A redução da cláusula penal com base no art. 413 do Código Civil, por considerar excessiva a penalidade originalmente pactuada, encontra-se alicerçada nas particularidades fático-probatórias do caso concreto, o que atrai novamente a vedação contida na Súmula 7 desta Corte.*
> *6. Recurso especial não provido.*
> (REsp n. 1.985.207/PR, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025)

Quanto à possibilidade de dedução da comissão de corretagem, a jurisprudência desta Casa, firmada no âmbito do Tema 938, exige que a

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

responsabilidade pelo pagamento de tal encargo recaia sobre o consumidor apenas se houver sido previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Confira-se:

> ***Tema 938:***
> *(i) Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC). (vide REsp n. 1.551.956/SP)*
> ***(ii) Validade da 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; (vide REsp n. 1.599.511/SP)***
> *(ii, parte final) Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.* (*vide* REsp n. 1.599.511/SP – sem destaque no original)

No caso concreto, o TJSP, ao determinar a restituição de 90% dos valores pagos sem fazer menção à dedução da corretagem, implicitamente rechaçou a pretensão de EMAIS e MAISPARQUE.

Para que fosse possível acolher a pretensão de retenção do valor da comissão, seria necessário examinar se o comprador foi informado de forma clara e destacada sobre esse custo, fato que demandaria a interpretação do conjunto probatório (documentos contratuais e informativos) para verificar o cumprimento do dever de informação, atraindo novamente o óbice intransponível da Súmula n. 7 do STJ. A pretensão, como deduzida, esbarra na reanálise de premissas fáticas e contratuais estabelecidas pelas instâncias ordinárias.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.*
> *1. A Segunda Seção do STJ, em sede de recurso representativo de controvérsia (tema 938), concluiu pela "Validade da 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,*

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

com o destaque do valor da comissão de corretagem" (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).
2. A alteração da conclusão a que chegou o Tribunal local quanto à validade da retenção da comissão de corretagem demanda o reexame do acervo fático probatório dos autos, bem como a interpretação das cláusulas contratuais, providências vedadas na via eleita, por força das Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.004.268/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 26/4/2022)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE TERRENO EM LOTEAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR INTERESSE DOS ADQUIRENTES. TAXA DE FRUIÇÃO. TRIBUNAL ESTADUAL QUE, COM BASE NOS FATOS DA CAUSA, ENTENDEU PELA INEXISTÊNCIA DE GOZO DO BEM, SENDO ASSIM, INDEVIDO O PAGAMENTO DA REFERIDA TAXA. REFORMA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO PRÉVIA NÃO COMPROVADO. REEXAME DE PROVAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)
serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
2. Conforme decidido pela Segunda Seção no REsp nº 1.723.519/SP, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda por culpa do adquirente, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei nº 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4/10/2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.
3. A jurisprudência desta Corte, no bojo do REsp nº 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Segunda Seção, DJe 6/9/2016, decidiu pela validade da cláusula que transfere a responsabilidade de pagamento do encargo da comissão de corretagem

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

ao consumidor, desde que devidamente informado do preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem, o que não ocorreu no caso concreto.
4. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional. Precedentes.
5. Agravo Interno não provido.
*(*AgInt no REsp n. 1.886.167/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/10/2020, DJe de 22/10/2020)

(5) Da alegação de dissídio jurisprudencial

Por fim, EMAIS e MAISPARQUE alegaram dissídio jurisprudencial quanto ao percentual de retenção e da comissão de corretagem.

Contudo, a análise da divergência jurisprudencial fica prejudicada quando o exame das questões de fundo esbarra em óbices sumulares que impedem o conhecimento do recurso pela alínea *a* do permissivo constitucional.

De fato, uma vez que a pretensão recursal, nos pontos que EMAIS e MAISPARQUE alegam divergência, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ, não há como se proceder ao cotejo analítico entre os julgados, dada a ausência de similitude fática que configure o dissenso.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes desta Corte:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO. ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDO. SÚMULA Nº 83/STJ. APURAÇÃO. VALOR. CONTRATO DE ALUGUEL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. TAXA SELIC. INAPLICÁVEL. SÚMULA Nº 83/STJ. REDISTRIBUIÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO DE PROVA.
[...]
5. A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.
6. Somente na ausência de convenção em sentido contrário, a partir da vigência do Código Civil de 2002, os juros moratórios devem incidir segundo a variação da Taxa Selic. Precedente.
7. Em relação à sustentada necessidade de redistribuição dos ônus sucumbenciais, o argumento é improcedente, pois a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que rever a distribuição da verba ora reclamada encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

(AREsp n. 2.539.692/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR DELIBERAÇÃO ANTERIOR, NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.
[...]
2. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.798.489/AM, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025)

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

Do recurso especial de LUIZ HENRIQUE

Da violação dos arts. 85, *caput*, §§ 10 e 14, do CPC (honorários sucumbenciais)

Em seu apelo nobre, LUIZ HENRIQUE insurge-se contra a fixação de honorários sucumbenciais, aduzindo violação dos arts. 85, *caput*, §§ 10 e 14, do CPC, sustentando que, apesar da procedência do pedido de rescisão com restituição de 90%, o acórdão manteve a não fixação de honorários sucumbenciais, em afronta à regra geral dos honorários e à sua natureza alimentar, além de vedada a compensação; sustenta, também, inexistência de perda do objeto, razão pela qual o § 10 do art. 85 não se aplica ao caso.

O Tribunal estadual manteve a decisão de primeira instância que, embora tenha julgado procedente o pedido de rescisão contratual e restituído ao autor 90% dos valores pagos, deixou de condenar EMAIS e MAISPARQUE nas verbas sucumbenciais, sob o fundamento de que LUIZ HENRIQUE, em grande medida, deu causa ao ajuizamento da ação ao desistir do contrato (princípio da causalidade). O acórdão de apelação ratificou a inexistência de condenação de EMAIS e MAISPARQUE, por considerar configurada a sucumbência recíproca (e-STJ, fls. 231 e 237).

Ocorre que a regra geral para a fixação dos honorários advocatícios é o princípio da sucumbência, nos termos do art. 85, *caput*, do CPC, segundo o qual o

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

vencido deve arcar com os ônus de sucumbência. A aplicação do princípio da causalidade deve ocorrer de forma subsidiária, em hipóteses excepcionais, como nos casos de perda superveniente do objeto, conforme previsto no § 10 do art. 85 do CPC: *Nos casos de perda do objeto, os honorários serão devidos por quem deu causa ao processo*.

No caso em análise, não houve perda do objeto, mas sim a procedência integral do pedido principal formulado por LUIZ HENRIQUE (rescisão do contrato com retenção de 10% dos valores pagos), conforme expressamente reconhecido na sentença (e-STJ, fls. 151) e mantido pelo acórdão recorrido (e-STJ, fls. 231).

Embora LUIZ HENRIQUE tenha sido quem manifestou o interesse na rescisão, houve inegável resistência ao pedido por parte de EMAIS e MAISPARQUE, que pleitearam retenção em patamar superior (25%) e depositaram valor inferior, forçando a judicialização da lide para obter a definição do *quantum* de restituição segundo a lei e a jurisprudência. Uma vez que LUIZ HENRIQUE venceu a disputa sobre o percentual (10% de retenção acolhido, conforme seu pedido inicial – e-STJ, fls. 9), ele é a parte vencedora no mérito.

Dessa forma, afastar a condenação de EMAIS e MAISPARQUE, que se opôs à pretensão de LUIZ HENRIQUE majoritariamente acolhida, sob o exclusivo fundamento do princípio da causalidade, constitui clara afronta ao art. 85, *caput*, do CPC.

Nesse mesmo sentido, confira-se o seguinte precedente desta Corte:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SUCUMBÊNCIA. APRESENTAÇÃO DE CONTESTAÇÃO PELA PROPRIETÁRIA REGISTRAL. RESISTÊNCIA À PRETENSÃO CARACTERIZADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I. HIPÓTESE EM EXAME*
> *1. Ação de usucapião ajuizada em 04/12/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 05/02/2024 e concluso ao gabinete em 26/04/2024.*
> *2. A ação foi julgada procedente em primeiro grau de jurisdição, com a condenação da parte demandada, proprietária registral do imóvel, ao pagamento dos encargos sucumbenciais. A condenação foi afastada pelo Tribunal de origem após a interposição de apelação, na qual alegou ausência de resistência à pretensão.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *3. O propósito recursal consiste em definir se a proprietária registral do imóvel objeto da ação de usucapião pode ser condenada a arcar com os encargos sucumbenciais, considerando que apresentou contestação na qual se limitou a arguir sua ilegitimidade passiva.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

> *4. A condenação ao pagamento de honorários advocatícios é uma consequência objetiva da extinção do processo, sendo orientada, em caráter principal, pelo princípio da sucumbência e, subsidiariamente, pelo da causalidade.*
> *5. É obrigatória a citação do proprietário registral na ação de usucapião, configurando nulidade absoluta a sua ausência.*
> *6. Na hipótese, a parte demandada, proprietária registral do imóvel objeto da pretensão de declaração de domínio, apresentou contestação na qual suscitou preliminar de ilegitimidade passiva, o que basta para caracterizar resistência à pretensão, ainda que não tenha manifestado sua insurgência quanto ao mérito.*
> *7. Poderia a parte demandada deixar de contestar a ação. Ao fazê-lo, contudo, atraiu para si a aplicação do princípio da sucumbência.*
> *IV. DISPOSITIVO*
> *8. Recurso especial conhecido e provido.*
> (REsp n. 2.136.123/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 28/8/2025)

Ademais, a decisão recorrida, ao afastar a condenação em honorários, ignora o disposto no § 14 do art. 85 do CPC, que confere natureza alimentar à verba honorária e veda a compensação em caso de sucumbência parcial. O reconhecimento da sucumbência recíproca implica a distribuição proporcional das despesas e honorários, mas jamais a exclusão da condenação do vencido, principalmente quando o autor obteve sucesso na substância do seu pedido de restituição (90%).

O recurso especial de LUIZ HENRIQUE, portanto, merece provimento para reformar o acórdão no ponto relativo à condenação da parte ré aos honorários advocatícios sucumbenciais. Os honorários devem ser fixados em percentual sobre o valor da condenação (90% dos valores pagos), conforme os critérios estabelecidos no art. 85, § 2º, do CPC.

Diante do exposto, **CONHEÇO** dos agravos para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial de EMAIS e MAISPARQUE e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**; e **CONHECER** do recurso especial de LUIZ HENRIQUE e **DAR-LHE PROVIMENTO**, reformando o acórdão recorrido para condenar EMAIS e MAISPARQUE ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, fixados em 15% sobre o valor da condenação (valor a ser restituído ao autor), já incluído neste percentual a majoração dos honorários previstas no art. 85, § 11, do CPC.

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

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA53782738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 15:47:34
Código de Controle do Documento: f131f465-a313-42dd-8b9c-fb39842852af

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.827.914 / SP

Número Registro: 2024/0477212-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10040499420228260358

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	EMAIS URBANISMO MIRASSOL 126 SPE LTDA
AGRAVANTE	:	MAISPARQUE MIRASSOL 127 URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137
AGRAVANTE	:	LUIZ HENRIQUE KINJO
ADVOGADOS	:	GUSTAVO ANDRIOTI PINTO - SP268062
		JUCILENE VINHA DE SOUZA - SP418224
AGRAVADO	:	LUIZ HENRIQUE KINJO
ADVOGADOS	:	GUSTAVO ANDRIOTI PINTO - SP268062
		JUCILENE VINHA DE SOUZA - SP418224
AGRAVADO	:	EMAIS URBANISMO MIRASSOL 126 SPE LTDA
AGRAVADO	:	MAISPARQUE MIRASSOL 127 URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

Documento eletrônico VDA54007448 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/02/2026 00:51:44
Código de Controle do Documento: 76d6d5d2-0e25-4376-a460-4df202aabc10

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de fevereiro de 2026

Documento eletrônico VDA54007448 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/02/2026 00:51:44
Código de Controle do Documento: 76d6d5d2-0e25-4376-a460-4df202aabc10