



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2821480 - SP (2024/0487514-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : VILLE ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : VALMIR LOPES TEIXEIRA MARTINS - SP143786
AGRAVADO : ANTONIO FERNANDO RODRIGUES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. LEI Nº 13.786/2018. CONTRATO POSTERIOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE.

1. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de redução da cláusula penal de retenção dos valores pagos, nos casos de distrato por iniciativa do comprador de contrato de compra e venda firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.
2. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.
3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas.
5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial 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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2821480 - SP (2024/0487514-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : VILLE ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : VALMIR LOPES TEIXEIRA MARTINS - SP143786
AGRAVADO : ANTONIO FERNANDO RODRIGUES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. LEI Nº 13.786/2018. CONTRATO POSTERIOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE.

1. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de redução da cláusula penal de retenção dos valores pagos, nos casos de distrato por iniciativa do comprador de contrato de compra e venda firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.

2. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.

3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por VILLE ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"APELAÇÃO. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de lote, cumulada com indenização por perdas e danos e reintegração de posse. Inadimplência do réu, compromissário comprador. Sentença de parcial procedência, para declarar rescindido o contrato, compelir a autora a devolver 90% dos valores pagos pelo réu, descontadas as quantias relativas aos encargos incidentes sobre o terreno, deixando de arbitrar honorários advocatícios em favor do patrono da autora, em razão da revelia do réu. Contrato firmado após a entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Cláusula penal que autoriza a retenção

de 10% do valor atualizado do contrato que se mostra manifestamente abusiva. Redução que se impõe. Inteligência do art. 413 do Código Civil e do art. 51, IV do CDC.

Majoração, contudo, do percentual de retenção fixado em sentença para 20% das parcelas pagas pelo comprador, que se mostra mais adequada no caso concreto e em consonância com os precedentes desta Corte. Inexistência de prova de que a autora suportou despesas administrativas excessivas envolvendo o lote compromissado, que poderá ser facilmente comercializado.

Taxa de fruição do imóvel. Descabimento. Contrato que envolve lote sem qualquer edificação. Precedentes. Conclusão das obras de infraestrutura que não indica a existência de proveito econômico pelo comprador.

Retenção dos encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente. Possibilidade. Inteligência do art. 32-A, III da Lei nº 13.786/2018. Abusividade não vislumbrada. Precedentes.

Honorários advocatícios que são devidos. Revelia do réu que deixou de constituir patrono nos autos que não o exime do pagamento dos ônus de sucumbência. Verba que visa a remunerar o patrono da parte vencedora. Honorários fixados.

Sentença reformada. Recurso parcialmente provido" (e-STJ fl. 125/126).

Os embargos de declaração opostos foram julgados nos seguintes termos:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Erro material na fixação de honorários advocatícios sucumbenciais. Correção de ofício permitida, nos termos do art. 494, I, CPC. Embargos acolhidos, sem modificação do resultado" (e-STJ fl. 148).

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

Aduz que *"a Lei com devida aplicação ao caso, não foi corretamente aplicada, ante a previsão específica do percentual de retenção devida pela cláusula penal para compra e venda de lotes, em rescisão motivada pelo adquirente, ora recorrido" (e-STJ fl. 162).*

Pleiteia pela condenação ao pagamento da taxa de fruição.

Sem contrarrazões (certidão de e-STJ fl. 209).

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

De início, a parte recorrente sustenta a legalidade da cláusula penal fixada no contrato nos casos em que a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, nos termos da Lei nº 13.786/2018, inexistindo abusividade ou disposição contratual que coloque o consumidor em desvantagem exagerada, pois a excessividade dos valores retidos ser analisada com base no valor total do negócio jurídico.

Entretanto, a Corte local consignou que:

"[...]

Assim, não obstante o contrato firmado entre as partes seja posterior à vigência da Lei 13.786/2018, o ordenamento jurídico autoriza a redução da cláusula penal estabelecida quando esta se mostrar manifestamente excessiva, tal como ocorre no caso em apreço.

Pelo contrato firmado pelas partes o réu se obrigou ao pagamento do valor total de R\$137.618,00, dos quais ele pagou apenas R\$35.958,23 (fls. 55/58)

Destarte, em conta simplificada, tem-se que o montante de 10% do valor do contrato (R\$13.761,80) representa aproximadamente 38% do total pago pelo comprador, a evidenciar que a aplicação da penalidade contratualmente estabelecida ainda que lícita, porque respaldada no artigo 32-A da Lei 6.766/79 se mostra manifestamente excessiva.

O princípio da força obrigatória dos contratos não se sobrepõe a outros existentes no ordenamento jurídico, como é o caso da função social do contrato, da eticidade e da vedação ao enriquecimento sem causa.

Nesse contexto, a redução equitativa da cláusula penal não é mera faculdade colocada à disposição do juiz, como ocorria na disciplina do Código Civil de 1916. Na legislação vigente, o artigo 413 do Código Civil impõe ao magistrado o dever de reduzir a multa quando a obrigação tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo.

[...]

A redução de multa, assim, é cabível acaso estipulada em patamar exacerbado, evitando-se enriquecimento sem causa do credor e tornando-a consentânea com a realidade dos fatos dada a natureza compensatória das perdas e danos, já que se está diante de cláusula penal compensatória, cuja função é delimitar a responsabilidade pela inexecução da obrigação contratual. Não se cogita, igualmente, de violação a dispositivo legal, já que o artigo 32-A da Lei 6.766/79 utiliza a expressão podendo ser descontados dos valores pagos, que indica uma faculdade e não uma obrigação.

[...]

O Juízo a quo entendeu que a autora deveria restituir ao réu 90% dos valores recebidos referente ao preço dos imóveis, contudo, considerando-se as peculiaridades do caso, o percentual merece ser majorado para 80%, que se mostra mais adequado e suficiente a reparar quaisquer despesas administrativas suportadas pela vendedora, em conformidade com a jurisprudência em casos semelhantes" (e-STJ fls. 129/131).

A conclusão adotada pela Corte Estadual encontra-se em harmonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, firmada no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.

Ademais, a modificação do acórdão recorrido demanda a reinterpretação de cláusulas contratuais, bem como o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ, respectivamente.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO. MESMO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Com efeito, a Terceira Turma desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, às luz das peculiaridades do caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018.

2. Ademais, o percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato foi mantido mesmo após a vigência da Lei n. 13.786/2018.

3. Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp 2.596.111/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

Com relação à taxa de fruição, assim restou consignado nos autos:

"[...] a hipótese em análise envolve compromisso de compra e venda de lote sem qualquer edificação, o que impossibilita a utilização econômica pelo comprador que justifique a cobrança da taxa de fruição" (e-STJ fl. 135).

O Tribunal de origem decidiu, em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que *"[...] não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificados"* (AgInt nos EDcl no REsp 1.884.346/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024).

A esse respeito:

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR CULPA DO COMPRADOR. CONTRATO FIRMADO APÓS A LEI N. 13.786/2018. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. É possível a revisão de cláusula penal, ainda que se trate de contrato firmado após a Lei n. 13.786/2018, que acrescentou o art. 32-A à Lei n. 6.766/1979, quando sua aplicação for manifestamente excessiva diante da natureza e finalidade do contrato, além de ser inviável a cobrança de taxa de fruição no caso de lote não edificado, em razão da não utilização do bem.

3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. A falta de expressa indicação e de demonstração de ofensa a artigos de lei violados ou de eventual divergência jurisprudencial sobre a matéria inviabiliza o conhecimento do recurso especial, aplicando-se o disposto na Súmula n. 284 do STF.

6. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 2.100.901/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor do proveito econômico obtido, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.821.480 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0487514-5

Número de Origem:
10064428420238260510

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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

AGRAVANTE : VILLE ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : VALMIR LOPES TEIXEIRA MARTINS - SP143786

AGRAVADO : ANTONIO FERNANDO RODRIGUES

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2025

