



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2829244 - SP (2024/0487604-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : VY2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.  
**ADVOGADOS** : ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488  
THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288  
**AGRAVADO** : GIOVANE SALDIVAR PLATINO  
**AGRAVADO** : THAIS DE SOUSA BARBOSA PLATINO  
**ADVOGADOS** : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537  
ANA LAURA MURARI - SP428317

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIMENTO. APELO NOBRE. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO DUPLO E AUTÔNOMO. IMPUGNAÇÃO PARCIAL. SÚMULA Nº 283 DO STF. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA (ART. 10 DO CPC). INAPLICABILIDADE. ANÁLISE DE REQUISITO LEGAL COMO DESDOBRAMENTO LÓGICO DA TESE RECURSAL. *IURA NOVIT CURIA*. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. ART. 85, § 11, DO CPC. CONSEQUÊNCIA LEGAL DO DESPROVIMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação do art. 1.022 do CPC, porquanto o acórdão recorrido manifestou-se de maneira clara e fundamentada sobre as questões essenciais para a solução da controvérsia. A discordância da parte com o resultado do julgamento não se confunde com vício de omissão, contradição ou obscuridade.

2. A subsistência de fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido que não foi objeto de impugnação específica no recurso especial atrai, por analogia, a incidência do óbice da Súmula nº 283 do STF.

3. Não se configura a violação do princípio da não surpresa (art. 10 do CPC) quando o julgador, ao analisar o pleito recursal da parte, examina os pressupostos fáticos e jurídicos indispensáveis à aplicação da norma por ela invocada. A análise da existência do patrimônio de afetação é requisito legal e desdobramento lógico-causal do pedido de aplicação do art. 67 -A da Lei n. 4.591/64, não constituindo fundamento novo ou imprevisível. Aplicação do princípio *iura novit curia*. Precedentes.
4. A majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, é consequência legal e automática do desprovimento do recurso interposto pela parte sucumbente, não havendo que se falar em ofensa ao dispositivo quando fixada em observância aos limites legais. A revisão da proporcionalidade do valor-base, por sua vez, demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula nº 7 do STJ.
5. Agravo conhecido para conhecer em parte do apelo nobre e, nessa extensão, a ele negar 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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2829244 - SP (2024/0487604-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : VY2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.  
**ADVOGADOS** : ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488  
THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288  
**AGRAVADO** : GIOVANE SALDIVAR PLATINO  
**AGRAVADO** : THAIS DE SOUSA BARBOSA PLATINO  
**ADVOGADOS** : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537  
ANA LAURA MURARI - SP428317

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIMENTO. APELO NOBRE. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO DUPLO E AUTÔNOMO. IMPUGNAÇÃO PARCIAL. SÚMULA Nº 283 DO STF. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA (ART. 10 DO CPC). INAPLICABILIDADE. ANÁLISE DE REQUISITO LEGAL COMO DESDOBRAMENTO LÓGICO DA TESE RECURSAL. *IURA NOVIT CURIA*. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. ART. 85, § 11, DO CPC. CONSEQUÊNCIA LEGAL DO DESPROVIMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação do art. 1.022 do CPC, porquanto o acórdão recorrido manifestou-se de maneira clara e fundamentada sobre as questões essenciais para a solução da controvérsia. A discordância da parte com o resultado do julgamento não se confunde com vício de omissão, contradição ou obscuridade.

2. A subsistência de fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido que não foi objeto de impugnação específica no recurso especial atrai, por analogia, a incidência do óbice da Súmula nº 283 do STF.

3. Não se configura a violação do princípio da não surpresa (art. 10 do CPC) quando o julgador, ao analisar o pleito recursal da parte, examina os pressupostos fáticos e jurídicos indispensáveis à aplicação da norma por ela invocada. A análise da existência do patrimônio de afetação é requisito legal e desdobramento lógico-causal do pedido de aplicação do art. 67 -A da Lei n. 4.591/64, não constituindo fundamento novo ou imprevisível. Aplicação do princípio *iura novit curia*. Precedentes.
4. A majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, é consequência legal e automática do desprovimento do recurso interposto pela parte sucumbente, não havendo que se falar em ofensa ao dispositivo quando fixada em observância aos limites legais. A revisão da proporcionalidade do valor-base, por sua vez, demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula nº 7 do STJ.
5. Agravo conhecido para conhecer em parte do apelo nobre e, nessa extensão, a ele negar provimento.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VY2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (VY2) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador JOÃO ANTUNES, assim ementado:

*Apelação Cível. Promessa de compra e venda. Ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos c.c. tutela de urgência. Interposição contra a sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial. Preliminar suscitada em contraminuta afastada. Complemento do preparo efetuado. Apelo que comporta cognição. Mérito. Insurgência da ré. Rescisão contratual sem culpa da ré. Apelo que se volta em relação ao percentual de retenção, objetivando seja na ordem de 50% e não de 20% como constante da sentença apelada. Não acolhimento. Ausência de demonstração de forma robusta, objetiva e efetiva da eventual constituição formal, regular de patrimônio de afetação. Determinação de devolução à apelada correspondente a 80% que se afigura, no caso, adequada. Sentença mantida. Honorários advocatícios em grau recursal majorados (artigo 85, § 11, do CPC). Sentença mantida. Apelação não provida (e-STJ, fls. 426/427).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 444/445).

Nas razões do presente agravo, VY2 sustentou que (1) a decisão da Presidência do TJSP incorreu em *error in procedendo* ao inadmitir o recurso especial, porquanto não haveria necessidade de reexame do conjunto fático-probatório, sendo a controvérsia exclusivamente de direito; (2) não se aplicaria o óbice da Súmula 284/STF, pois as razões recursais teriam indicado claramente os dispositivos violados (arts. 421-A, 422 e 475 do CC, além do art. 35 da Lei 4.591/64 e da Lei 13.786/2018); (3) também não seria o caso de aplicação da Súmula 283/STF, uma vez que todos os fundamentos do acórdão recorrido foram impugnados de forma específica; (4) houve violação do art. 1.022 do CPC, pois o Tribunal de origem deixou de enfrentar tese expressamente deduzida acerca do regime de afetação e da cláusula penal de retenção; e (5) o recurso especial deveria ser admitido porque preenchidos todos os requisitos de admissibilidade.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 497-504).

É o relatório.

## VOTO

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

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, VY2 apontou **(1)** violação do art. 1.022 do CPC, sob alegação de omissão do acórdão quanto à análise do regime de afetação do empreendimento e da cláusula penal de retenção; **(2)** ofensa aos arts. 421-A, 422 e 475 do Código Civil, 35 da Lei 4.591/64 e a Lei 13.786/2018, por entender que seria legítima a cláusula de retenção de 50% dos valores pagos, de acordo com o contrato e a legislação específica; **(3)** nulidade do acórdão recorrido por suposta decisão surpresa, em afronta ao princípio da não surpresa (art. 10 do CPC); e **(4)** negativa de vigência ao art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, ao fixar honorários recursais sem observar os parâmetros de proporcionalidade.

### **(1) Violação do art. 1.022 do CPC**

VY2 aponta omissão no acórdão recorrido, que teria deixado de se manifestar sobre a aplicação do regime de afetação e a validade da cláusula penal.

Contudo, não se vislumbra a negativa de prestação jurisdicional.

O TJSP, ao julgar a apelação e os embargos de declaração, expôs, de forma clara e fundamentada, as razões de seu convencimento ao consignar que a majoração

da retenção para 50% dos valores pagos, com base no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, seria incabível por ausência de demonstração robusta da constituição formal do patrimônio de afetação.

O que se observa é a nítida insatisfação de VY2 com o mérito da decisão que lhe foi desfavorável, e não a existência de um vício de omissão, contradição ou obscuridade.

Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão da matéria já decidida, e o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos levantados pelas partes, quando já tiver encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não configura omissão quando a decisão impugnada aprecia todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.

Nesse sentido, colhe-se recente julgado:

*DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO QUE NÃO CONHECE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MÉRITO. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME*

*[...]*

*3. A decisão embargada fundamenta-se de forma clara, coerente e suficiente, expondo expressamente as razões pelas quais não conheceu do agravo interno, notadamente a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada.*

***4. Não se configura omissão quando o julgado enfrenta todas as questões relevantes suscitadas pelas partes, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.***

*5. Inexistente contradição interna no julgado, pois há compatibilidade lógica entre os fundamentos expostos e a conclusão adotada.*

*6. A decisão é inteligível e apresenta raciocínio jurídico claro, afastando-se a alegação de obscuridade.*

*7. Não há erro material, uma vez que não se constata lapsos formais ou inexistências evidentes na redação da decisão embargada.*

*8. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da decisão ou à reapreciação de fundamentos já analisados, sendo incabíveis quando utilizados como sucedâneo recursal.*

*9. Embora arguido o caráter protelatório do recurso, a rejeição dos embargos de declaração se dá sem aplicação de multa, por ausência de evidência de má-fé ou intuito de retardar o andamento processual. IV.*

***DISPOSITIVO***

***10. Embargos de declaração rejeitados.***

*(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025 – grifos acrescentados)*

Assim, afasta-se a alegada violação do art. 1.022 do CPC.

**(2) Ofensa aos arts. 421-A, 422 e 475 do Código Civil, 35 da Lei 4.591/64 e a Lei 13.786/2018**

Defende VY2, ainda, a legalidade da cláusula de retenção de 50% dos valores pagos, com base nos arts. 421-A, 422 e 475 do Código Civil e na Lei nº 13.786/2018.

Nesse ponto, o recurso encontra óbice intransponível na Súmula nº 283 do STF, aplicada por analogia a este recurso especial.

O acórdão recorrido manteve a sentença de parcial procedência por um duplo fundamento, ambos autônomos e suficientes para sustentar o julgado, quais sejam: **(i)** a abusividade da cláusula penal, conforme reconhecido na sentença e mantido pelo Tribunal; e **(ii)** a ausência de comprovação da regular constituição do patrimônio de afetação, o que, por si só, impede a aplicação do percentual de retenção majorado.

VY2 em suas razões recursais, concentrou-se em atacar apenas o segundo fundamento, deixando de impugnar especificamente as razões que levaram o juízo de primeiro grau a reconhecer a abusividade da cláusula contratual.

Permanecendo inabalado um fundamento suficiente para manter a decisão, o recurso não pode ser conhecido neste ponto.

Ademais, ainda que superado tal óbice, a pretensão recursal de ver reconhecida a existência do patrimônio de afetação demandaria, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.

**(3) Afronta ao art. 10 do CPC**

A tese de nulidade do acórdão por violação ao princípio da não surpresa também não se sustenta.

A própria VY2, em sua apelação, pleiteou a aplicação da Lei nº 13.786/2018 para que lhe fosse garantido o direito de retenção de 50% dos valores pagos

A análise da existência e comprovação do patrimônio de afetação não é um fundamento novo ou estranho à lide, mas sim um requisito legal indispensável (*conditio sine qua non*) para a aplicação da norma que a própria parte invocou em seu favor.

Ao analisar os pressupostos de incidência do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, o Tribunal estadual atuou dentro dos limites da controvérsia, aplicando o direito à espécie (*iura novit curia*) como consequência direta e previsível do pedido formulado pela parte.

Não há que se falar, portanto, em decisão surpresa.

Confira-se precedente nesse sentido:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ABSTENÇÃO DE USO DE MARCA CUMULADA COM AÇÃO INDENIZATÓRIA E BUSCA E APREENSÃO. AFRONTA AO PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO DA DECISÃO SURPRESA E ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. AUTORA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DE PROVAR O FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O entendimento desta Corte firmou-se no sentido de que "não há falar em decisão-surpresa quando o magistrado, diante dos limites da causa de pedir, do pedido e do substrato fático delineado nos autos, realiza a tipificação jurídica da pretensão no ordenamento jurídico posto, aplicando a lei adequada à solução do conflito, ainda que as partes não a tenham invocado (*iura novit curia*) e independentemente de ouvi-las, até porque a lei deve ser de conhecimento de todos, não podendo ninguém se dizer surpreendido com sua aplicação" (AgInt no AREsp 2.038.601/RJ, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 09/11/2022, DJe de 24/11/2022). 2. O Tribunal de origem, ao aplicar a lei adequada à solução do conflito (Lei n. 9.279/1996), concluiu que a ora agravante deixou de comprovar a suposta concorrência desleal por ela alegada. Na hipótese dos autos, não se vislumbra nenhuma ofensa ao princípio da não surpresa ou cerceamento de defesa. 3. Não há como desconstituir o entendimento delineado no acórdão impugnado, sem que se proceda ao reexame dos fatos e das provas dos autos, o que não se admite nesta instância extraordinária, em decorrência do disposto na Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 2.453.640/SE, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 29/4/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 2/5/2024)*

#### **(4) Negativa de vigência ao art. 85, §§ 2º e 11, do CPC**

Por fim, VY2 se insurge contra a majoração dos honorários advocatícios em grau recursal.

A decisão do Tribunal *a quo* está em perfeita consonância com o disposto no art. 85, § 11, do CPC. Tendo sido o recurso de apelação desprovido, a majoração dos honorários de sucumbência é medida que se impõe como consequência legal, visando remunerar o trabalho adicional realizado pelo advogado da parte vencedora em sede recursal.

A análise da proporcionalidade do valor-base fixado na sentença, por sua vez, demandaria a apreciação de questões de fato, como o grau de zelo do profissional, a complexidade da causa e o trabalho realizado, o que encontra óbice na já mencionada Súmula 7 do STJ.

Dessa forma, não há qualquer reparo a ser feito no acórdão recorrido quanto a este ponto.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, a ele **NEGAR PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de GIOVANE SALDIVAR PLATINO e THAIS DE SOUSA BARBOSA PLATINO, limitados a 20%, nos termos do 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.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.829.244 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0487604-2

Número de Origem:  
10093143320228260405

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocurador-Geral da República**

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : VY2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

ADVOGADOS : ARTHUR ATAVILA CASADEI - SP391488

THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288

AGRAVADO : GIOVANE SALDIVAR PLATINO

AGRAVADO : THAIS DE SOUSA BARBOSA PLATINO

ADVOGADOS : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537

ANA LAURA MURARI - SP428317

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

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 03 de novembro de 2025