



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2191973 - PA (2025/0009101-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - PA010652A
RECORRIDO : ERIDAVID MORAIS DOS SANTOS
ADVOGADOS : HELDER IGOR SOUSA GONCALVES - PA016834A
FRANCYELLE PIETRO PESSOA RIBEIRO MARQUES -
PA026074

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. LUCROS CESSANTES E TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO CONTRATUAL COMO ÚNICA COMPENSAÇÃO. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. Nos contratos de promessa de compra e venda de lote não edificado, a simples posse do terreno não gera proveito econômico ao adquirente nem implica perda patrimonial ao alienante, razão pela qual não há falar em indenização por lucros cessantes ou taxa de fruição.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento pacífico de que a compensação devida ao vendedor deve limitar-se ao percentual de retenção sobre os valores pagos, usualmente entre 10% e 25%, solução que equilibra os interesses das partes e afasta o enriquecimento sem causa.

3. No caso concreto, o acórdão recorrido fixou a retenção em 20% do montante pago, sendo 10% a título de despesas administrativas e 10% a título de multa compensatória, solução em conformidade com a orientação desta Corte.

4. Inexistência de violação do art. 402 do Código Civil, pois não há lucros cessantes a indenizar em razão da ausência de edificação no imóvel.

5. Tema 970/STJ. Inaplicabilidade. O Tribunal de origem corretamente concluiu pela configuração de *bis in idem* na tentativa de cumular

cláusula penal com lucros cessantes, distinguindo o caso concreto da hipótese analisada no repetitivo.

6. Pedido de condenação em lucros cessantes no percentual contratual de 0,25% (cláusula 16ª, § 1º, alínea e). Indeferimento. Cláusula abusiva. Cumulação vedada.

7. Recurso especial não provido.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2191973 - PA (2025/0009101-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - PA010652A
RECORRIDO : ERIDAVID MORAIS DOS SANTOS
ADVOGADOS : HELDER IGOR SOUSA GONCALVES - PA016834A
FRANCYELLE PIETRO PESSOA RIBEIRO MARQUES -
PA026074

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. LUCROS CESSANTES E TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO CONTRATUAL COMO ÚNICA COMPENSAÇÃO. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. Nos contratos de promessa de compra e venda de lote não edificado, a simples posse do terreno não gera proveito econômico ao adquirente nem implica perda patrimonial ao alienante, razão pela qual não há falar em indenização por lucros cessantes ou taxa de fruição.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento pacífico de que a compensação devida ao vendedor deve limitar-se ao percentual de retenção sobre os valores pagos, usualmente entre 10% e 25%, solução que equilibra os interesses das partes e afasta o enriquecimento sem causa.

3. No caso concreto, o acórdão recorrido fixou a retenção em 20% do montante pago, sendo 10% a título de despesas administrativas e 10% a título de multa compensatória, solução em conformidade com a orientação desta Corte.

4. Inexistência de violação do art. 402 do Código Civil, pois não há lucros cessantes a indenizar em razão da ausência de edificação no imóvel.

5. Tema 970/STJ. Inaplicabilidade. O Tribunal de origem corretamente concluiu pela configuração de *bis in idem* na tentativa de cumular

cláusula penal com lucros cessantes, distinguindo o caso concreto da hipótese analisada no repetitivo.

6. Pedido de condenação em lucros cessantes no percentual contratual de 0,25% (cláusula 16ª, § 1º, alínea e). Indeferimento. Cláusula abusiva. Cumulação vedada.

7. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (B.R.A.), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, de relatoria do Desembargador Amilcar Roberto Bezerra Guimarães, cuja ementa foi assim transcrita.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS E TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE DE CONTINUIDADE DO PAGAMENTO PELO RECORRIDO. RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO POR PARTE DO COMPRADOR. CABIMENTO DE RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL FIXADO PELO JUÍZO DENTRO DOS LIMITES ESTABELECIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA (20%). IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM TAXA DE FRUIÇÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (e-STJ, fl. 267).

Os embargos de declaração de B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. foram rejeitados, com aplicação de multa e registro de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC) .

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, B.R.A. apontou **(1)** cabimento, tempestividade e preparo, com afastamento da Súmula 7/STJ por se tratar de reenquadramento jurídico dos fatos já delineados; **(2)** presença de prequestionamento, inclusive na forma ficto (art. 1.025 do CPC), e referência ao prequestionamento implícito; **(3)** violação do art. 402 do Código Civil, defendendo que a privação da fruição do imóvel gera lucros cessantes equivalentes ao valor locatício durante a indisponibilidade; **(4)** dissídio e má aplicação da tese repetitiva do Tema 970/STJ (REsp 1.635.428/SC), sustentando que não há vedação absoluta à cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, sendo o locativo o limitador da soma; e **(5)** pedido de condenação ao pagamento de lucros cessantes pela fruição no percentual contratual de 0,25%, a ser apurado em liquidação, à luz da cláusula 16ª, § 1º, alínea *e*.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Contextualização fática

O caso tem origem em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos, relativa a compromisso de compra e venda de lote urbano em Parauapebas/PA. O Juízo de primeiro grau reconheceu a resolução do contrato por inadimplemento do comprador, determinando a reintegração da posse à vendedora e a devolução, em parcela única, de 80% das quantias pagas, corrigidas pelo IGPM desde cada desembolso, autorizando a retenção de 20% (10% a título de despesas administrativas e 10% como multa compensatória). Afastou os juros de mora e reputou abusivo o parcelamento da restituição. O Tribunal estadual, ao julgar a apelação, manteve a sentença, entendendo razoável a retenção de 20%, mas vedando a cumulação da multa com taxa de fruição, para evitar *bis in idem*. Embora o relator considerasse cabível a incidência de juros de mora, deixou de modificar a decisão para não incorrer em *reformatio in pejus*. Em embargos de declaração, foram rejeitadas as teses de cumulação da taxa de fruição com cláusula penal, aplicando-se multa por embargos protelatórios.

Admitido o recurso especial, a Vice-Presidência do Tribunal estadual registrou a existência de jurisprudência do STJ que admite a cumulação da multa prevista em cláusula penal com a taxa de ocupação, além da retenção de 25%, em casos anteriores à Lei nº 13.786/2018. Assim, os autos foram remetidos ao Superior Tribunal de Justiça, considerando precedentes como o AgInt no REsp 2.063.082/SP, que consolidam entendimento distinto daquele adotado pelas instâncias ordinárias.

Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se **(i)** houve violação do art. 402 do Código Civil pela negativa de lucros cessantes em virtude da privação da fruição do imóvel; **(ii)** a tese do Tema 970/STJ admite, nas circunstâncias, a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, observando o locativo como limitador; **(iii)** é possível a condenação à taxa de fruição/ocupação em contrato de lote não edificado, à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça; e **(iv)** subsiste a fixação de retenção de 20% e a restituição imediata em parcela única, conforme diretrizes do Código de Defesa do Consumidor e dos precedentes citados pelo acórdão estadual.

(1) Afastamento da Súmula 7/STJ.

O óbice da Súmula 7/STJ deve ser afastado, pois a discussão travada no presente recurso não exige reexame de provas ou reapreciação do conjunto fático-probatório dos autos. A pretensão da recorrente, B.R.A, limita-se ao correto

enquadramento jurídico dos fatos já delineados e reconhecidos pelo acórdão recorrido, sendo desnecessária qualquer incursão em matéria probatória. O exame do recurso, portanto, restringe-se a verificar a aplicação do direito à situação fática incontroversa, hipótese que não se confunde com reexame de provas.

A controvérsia submetida à apreciação desta Corte envolve a subsunção do inadimplemento contratual às normas jurídicas pertinentes, em especial a interpretação do art. 402 do Código Civil, que disciplina as perdas e danos com inclusão dos lucros cessantes, bem como a análise da tese firmada no Tema 970/STJ, atinente à possibilidade de cumulação entre cláusula penal e lucros cessantes. Trata-se, assim, de matéria de índole exclusivamente jurídica, compatível com a via do recurso especial.

Por essas razões, acolho o item **(1)** para reconhecer o cabimento, a tempestividade e o preparo do recurso especial, afastando a aplicação da Súmula 7/STJ ao caso concreto. Dessa forma, o recurso merece provimento nesta parte, abrindo-se a via para o exame de mérito das demais questões suscitadas.

(2) Presença de prequestionamento, inclusive na forma ficto (art. 1.025 do CPC), e referência ao prequestionamento implícito

Em relação ao requisito do prequestionamento, observo que foi devidamente atendido. Conforme consignado na decisão de admissibilidade, ainda que as matérias não tenham sido enfrentadas de forma expressa pelo Tribunal de origem, o recorrente, B. R.A, opôs embargos de declaração que, embora rejeitados, permitem o reconhecimento do chamado prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do Código de Processo Civil.

Além disso, constata-se que os fundamentos do recurso especial foram objeto de debate na instância ordinária, ainda que de maneira implícita, o que reforça a presença do requisito exigido pela jurisprudência desta Corte. Desse modo, tanto o prequestionamento implícito quanto o ficto encontram-se configurados, viabilizando o conhecimento da insurgência.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. TEMPO DE SERVIÇO COMO ALUNO-APRENDIZ. UTILIZAÇÃO NA PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR . INADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE FONTE DE CUSTEIO. PRECEDENTES CONTEMPORÂNEOS À DATA DE INTERPOSIÇÃO DO APELO EXTREMO. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO . OCORRÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 126/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

3. Houve o enfrentamento da questão jurídica controvertida no julgamento da apelação, ainda que inexistia expressa menção aos dispositivos de lei federal apontados como violados, o que denota ter ocorrido o prequestionamento implícito da matéria.

4. Não há falar em incidência do enunciado sumular n.º 126 desta Corte de Uniformização, porquanto o acórdão estadual decidiu a controvérsia aplicando as normas infraconstitucionais, reportando-se apenas em passant ao art. 202, caput, da Constituição Federal.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AgInt no REsp 1.554.628/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 27/11/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 29/11/2023)

Assim, acolho o item **(2)** para reconhecer a presença do requisito de admissibilidade referente ao prequestionamento, razão pela qual o recurso também merece provimento nessa parte.

(3) Violação do art. 402 do Código Civil, defendendo que a privação da fruição do imóvel gera lucros cessantes equivalentes ao valor locatício durante a indisponibilidade

A B.R.A. invoca o art. 402 do Código Civil para sustentar que a posse exercida pelo promitente-comprador sobre o imóvel teria lhe causado prejuízo, cabendo indenização por lucros cessantes equivalentes ao valor locatício do bem durante o período de indisponibilidade.

Tal argumentação, contudo, não merece prosperar. Conforme consignado pelas instâncias ordinárias, o objeto do contrato é um lote urbano não edificado. Em hipóteses dessa natureza, inexistente possibilidade de fruição econômica imediata pelo vendedor, seja mediante locação, seja mediante uso próprio, razão pela qual não se pode falar em lucros cessantes.

O entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que não é cabível a cobrança de taxa de ocupação ou de fruição, tampouco a condenação por lucros cessantes, quando se trata de promessa de compra e venda de terreno sem edificação. Isso porque a posse do lote vago não gera, por si só, proveito econômico ao adquirente, nem implica perda patrimonial para o alienante, afastando qualquer desequilíbrio a ser reparado. Nesse sentido, decidiu-se no REsp 2.160.547, DJe 3/10/2024, *que nos contratos de promessa de compra e venda de lote não edificado, é indevida a taxa de ocupação, porquanto a resolução não enseja enriquecimento do comprador nem empobrecimento do vendedor.*

Além disso, a condenação por lucros cessantes exige a demonstração de perda de ganho razoável e certo, não bastando a mera especulação quanto à

eventualidade de renda futura. Em se tratando de lote vago, a possibilidade de obtenção de aluguel é meramente hipotética, não havendo base objetiva para presumir o prejuízo. O STJ reafirmou esse raciocínio ao julgar o AgInt nos EDcl no REsp 1.886.786, DJe 3/10/2024, afastando indenização por lucros cessantes justamente pela inviabilidade de se presumir prejuízo em imóvel não edificado.

Cabe ressaltar que a solução encontrada pelo Juízo de origem, e confirmada no acórdão recorrido, revela-se adequada e proporcional: a retenção de 20% sobre os valores pagos pelo comprador. Esse percentual atende à função típica da cláusula penal em contratos de promessa de compra e venda, pois, de um lado, ressarcir o vendedor pelas despesas gerais (publicidade, corretagem, encargos administrativos) e, de outro, compensa a rescisão do negócio por iniciativa do adquirente. A jurisprudência desta Corte tem reiterado que a retenção, situada entre 10% e 25% do montante pago, é suficiente para indenizar o vendedor, dispensando a comprovação de dano específico (AgInt no REsp 2.126.709, DJe 8/4/2025). Também se firmou que, nos casos de terreno não edificado, a taxa de fruição deve ser afastada, pois o imóvel não gera proveito econômico apto a justificar indenização (AgInt nos EDcl no REsp 2.110.844, DJe 22/8/2024).

Assim, mostra-se correta a conclusão das instâncias ordinárias ao afastar a pretensão indenizatória fundada no art. 402 do Código Civil, mantendo apenas a retenção contratual de 20% dos valores pagos como única forma de compensação devida. Tal solução, além de observar a orientação pacífica do STJ, impede o *bis in idem* e o enriquecimento sem causa do vendedor.

Dessa forma, não se verifica ofensa ao art. 402 do Código Civil, devendo o acórdão recorrido ser mantido nesse ponto.

(4) Dissídio e má aplicação da tese repetitiva do Tema 970/STJ (REsp 1.635.428/SC)

A B.R.A. sustenta a existência de dissídio jurisprudencial e afirma que o acórdão recorrido teria aplicado de forma equivocada a tese repetitiva fixada no Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.635.428/SC), alegando que não há vedação absoluta à cumulação da cláusula penal com lucros cessantes, desde que respeitado o limite do valor locatício do imóvel.

Todavia, a insurgência não prospera. O Tribunal local examinou a questão e concluiu expressamente que a cumulação da cláusula penal com lucros cessantes configuraria *bis in idem*, uma vez que ambas as parcelas possuem natureza indenizatória. Desse modo, não se trata de aplicação equivocada da tese firmada no repetitivo, mas de reconhecimento da incompatibilidade da cumulação diante das circunstâncias específicas do caso concreto.

A jurisprudência do STJ, ao fixar o Tema 970, delimitou que a cláusula penal moratória tem por finalidade indenizar o credor pelo inadimplemento contratual e que, quando estipulada em valor equivalente ao locativo, afasta-se a possibilidade de cumulação com lucros cessantes. O acórdão recorrido, ao entender pela configuração de *bis in idem*, aplicou corretamente o precedente vinculante, já que não se demonstrou que a cláusula penal estabelecida estivesse desvinculada do parâmetro locatício.

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL . AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA COM LUCROS CESSANTES . POSSIBILIDADE. MULTA MORATÓRIA QUE NÃO SE EQUIVALE A LOCATIVO NA HIPÓTESE. EXCEÇÃO CONSTANTE DA TESE FIXADA NO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1 .635.428/SC. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. DANO MORAL . CARACTERIZADO. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO .

[...]

*2. A hipótese dos autos caracteriza exceção à regra estabelecida em precedente vinculante (REsp n. 1 .635.428/SC), porquanto, no julgado, o Tribunal de origem esclareceu que a cláusula penal discutida não foi estabelecida em valor equivalente ao locativo, não sendo o caso de se aplicar o entendimento consolidado no Tema 970/STJ, pois não ficou configurado o alegado *bis in idem*. Logo, a revisão dessa conclusão esbarraria no óbice das Súmulas 5, 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça.*

3 . A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem quanto à ocorrência de responsabilidade civil apta a gerar danos morais indenizáveis demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 deste Tribunal Superior.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 2.090.156/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 13/11/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 17/11/2023)

Importa observar que, mesmo que se admitisse a discussão sob outro enfoque, o caso concreto envolve promessa de compra e venda de lote não edificado, em que a jurisprudência pacífica desta Corte já afastou a possibilidade de condenação em lucros cessantes ou taxa de fruição. Nessas condições, a compensação do vendedor encontra-se adequadamente resguardada pelo percentual de retenção fixado em 20% dos valores pagos, solução que se mostra suficiente e proporcional.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE . NEGATIVA DE

PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO . IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ . CLÁUSULA PENAL. BASE DE CÁLCULO. VALORES PAGOS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE . SÚMULA N. 83/STJ. COBRANÇA DA TAXA DE FRUIÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE . ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA . AFERIÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. HONORÁRIOS . BASE DE CÁLCULO. REVISÃO. CONDENAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE . DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme sedimentado na jurisprudência desta Corte, não se admite a análise de matéria constitucional em recurso especial, sob pena de usurpação de competência do STF.

2 . Inexiste afronta aos arts. 11, 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a decisão recorrida pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotadas.

3 . "Nos termos do artigo 6º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro e 2.035 do Código Civil de 2002 (retroatividade mínima), é vedada a aplicação retroativa da lei em prejuízo de fatos pretéritos e pendentes" (REsp n. 1.283 .908/SC, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/10/2012, DJe 22/10/2012).

4. "As arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020).

5. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, havendo rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário por opção do comprador, a vendedora tem direito à cláusula penal, que será apurada em percentual sobre os valores pagos, e não a partir do valor total do negócio . Precedentes. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6 . Conforme a orientação sedimentada no âmbito desta Corte, "na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição" (AgInt no REsp n. 1.941.068/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021) .

7. A jurisprudência do STJ é assente no sentido de que, "em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária

das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (AgInt no AREsp 208.706/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/8/2017, DJe 13/9/2017).

8 . "A apreciação, em recurso especial, do quantitativo em que o autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da incidência da Súmula 7 do STJ" (AgInt no AREsp n. 1.329.349/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe 26/8/2021), essa é a situação dos autos .

9. Sobre os critérios de arbitramento da verba honorária sucumbencial, a Segunda Seção do STJ no julgamento do REsp n. 1.746 .072/PR, Relator p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, ocorrido em 13/2/2019, acórdão publicado em 29/3/2019, entendeu que "o CPC/2015 tornou mais objetivo o processo de determinação da verba sucumbencial, introduzindo, na conjugação dos §§ 2º e 8º do art. 85, ordem decrescente de preferência de critérios (ordem de vocação) para fixação da base de cálculo dos honorários, na qual a subsunção do caso concreto a uma das hipóteses legais prévias impede o avanço para outra categoria. 4. Tem-se, então, a seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II. a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II. b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º). 5. A expressiva redação legal impõe concluir: (5 .1) que o § 2º do referido art. 85 veicula a regra geral, de aplicação obrigatória, de que os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de dez a vinte por cento, subsequentemente calculados sobre o valor: (I) da condenação; ou (II) do proveito econômico obtido; ou (III) do valor atualizado da causa; (5.2) que o § 8º do art. 85 transmite regra excepcional, de aplicação subsidiária, em que se permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, para as hipóteses em que, havendo ou não condenação: (I) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (II) o valor da causa for muito baixo" .

10. No caso, não é possível o arbitramento da verba honorária sobre o valor da condenação, tendo em vista a inexistência de conteúdo condenatório.

11. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp 2.110.844/SP, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Julgamento: 19/8/2024, QUARTA TURMA, DJe 22/8/2024)

Portanto, não há falar em divergência jurisprudencial ou em má aplicação do Tema 970/STJ, devendo ser mantido o acórdão recorrido no ponto.

(5) Pedido de condenação ao pagamento de lucros cessantes pela fruição no percentual contratual de 0,25%, a ser apurado em liquidação, à luz da cláusula 16ª, § 1º, alínea e

A recorrente B.R.A. pretende ver reconhecida a condenação do recorrido ao pagamento de lucros cessantes, calculados no percentual contratual de 0,25% ao mês, com fundamento na cláusula 16ª, § 1º, alínea e, do contrato, a ser apurado em liquidação de sentença.

A pretensão, contudo, não merece guarida. Como já assentado pelas instâncias ordinárias, o contrato em discussão refere-se a lote urbano não edificado, circunstância que inviabiliza a caracterização de fruição econômica pelo adquirente ou perda patrimonial pela vendedora. A simples posse de um terreno vazio não gera proveito econômico mensurável, nem autoriza presumir locatividade ou lucro cessante, o que torna indevida qualquer indenização a esse título.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao reconhecer que, em contratos de promessa de compra e venda de terrenos não edificados, não se admite a cobrança de taxa de ocupação ou de indenização por fruição, sendo suficiente, como forma de compensação ao vendedor, a retenção de percentual dos valores pagos, usualmente fixado entre 10% e 25%. Nesse sentido, cláusulas que estipulem penalidades adicionais, como a ora invocada pela recorrente B.R.A., devem ser afastadas por configurarem desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO URBANO. INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES . SÚMULA N. 7 DO STJ. LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO . NÃO CABIMENTO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 25% DOS VALORES PAGOS. CONTRATO FIRMADO ANTES DA LEI N . 13.786/08. VIABILIDADE. SÚMULA N . 83 DO STJ. NÃO PROVIDO.

1. "Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado . Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022) . Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1 .723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o

percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138 .183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato. Incidência da Súmula n . 83 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 2.077.588/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, J.: 4/3/2024, QUARTA TURMA, DJe 7/3/2024)

Além disso, admitir a aplicação do percentual de 0,25% previsto contratualmente implicaria cumulação indevida com a cláusula penal já reconhecida, redundando em duplicidade indenizatória, hipótese repelida pela jurisprudência desta Corte justamente para evitar *bis in idem*.

Portanto, o pedido de condenação ao pagamento de lucros cessantes no percentual de 0,25%, a ser apurado em liquidação, não encontra respaldo jurídico e deve ser rejeitado, mantendo-se o acórdão recorrido também nesse ponto.

Nessas condições, **CONHEÇO** do recurso especial para **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

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

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.191.973 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0009101-1

Número de Origem:
08055367120208140040

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - PA010652A

RECORRIDO : ERIDAVID MORAIS DOS SANTOS

ADVOGADOS : HELDER IGOR SOUSA GONCALVES - PA016834A

FRANCYELLE PIETRO PESSOA RIBEIRO MARQUES - PA026074

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO, pela parte: RECORRENTE: B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 24 de novembro de 2025