



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2259988 - MT(2025/0010687-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193
AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590
RECORRIDO : MISLAINE DE SOUZA COSTA
ADVOGADOS : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT026652
EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT0266520

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ . CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO DA GARANTIA . HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. BASE DE CÁLCULO. ART. 85, § 2º, DO CPC. ORDEM DE GRADAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos e compensação de danos morais, em virtude de contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.
2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. Nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/97, a constituição da propriedade fiduciária sobre imóvel depende do registro do contrato no Registro de Imóveis, do contrário, inaplicável o procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da referida lei. Precedentes.
4. O art. 85, §2º, do CPC veicula 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. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, parcialmente 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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.
Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2259988 - MT(2025/0010687-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193
AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590
RECORRIDO : MISLAINE DE SOUZA COSTA
ADVOGADOS : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT026652
EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT0266520

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO DA GARANTIA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. BASE DE CÁLCULO. ART. 85, § 2º, DO CPC. ORDEM DE GRADAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos e compensação de danos morais, em virtude de contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.
2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. Nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/97, a constituição da propriedade fiduciária sobre imóvel depende do registro do contrato no Registro de Imóveis, do contrário, inaplicável o procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da referida lei. Precedentes.
4. O art. 85, §2º, do CPC veicula 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. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, parcialmente provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ação: de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos e compensação de danos morais, ajuizada por MISLAINE DE SOUZA COSTA, em desfavor da recorrente, em virtude de contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, a fim de (i) declarar rescindido o contrato particular de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, referente ao imóvel em questão, com a restituição pela recorrente dos valores pagos pela recorrida, em parcela única, os quais deverão ser corrigidos - juros de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação e correção monetária pelo INPC a contar do desembolso -; (ii) e condenar a recorrente ao pagamento de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a título de danos morais.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrida; e deu parcial provimento à apelação interposta pela recorrente, para reformar a sentença, a fim de reconhecer a ocorrência de culpa concorrente na rescisão contratual; determinar a devolução dos valores pagos pela recorrida sem retenção; e para afastar a condenação a título de danos morais. Na oportunidade, em razão da alteração no julgamento, modificou-se a distribuição dos ônus de sucumbência, para que sejam distribuídos igualmente entre as partes, fixando-se os honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. O acórdão foi assim ementado:

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - PRELIMINARES - INOVAÇÃO RECURSAL - AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE RECURSAL - VIOLAÇÃO À SÚMULA 543/STJ - REJEITADAS - MÉRITO - RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA PELO VENDEDOR - INADIMPLÊNCIA DAS PARCELAS PELA COMPRADORA - CULPA CONCORRENTE CONFIGURADA - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES - NÃO APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL - RETORNO AO - DANO MORAL NÃO STATUS QUO CONFIGURADO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - PRESCRIÇÃO TRIENAL - TEMA 938/STJ - NÃO APLICÁVEL - RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO - RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO.

Não prospera a alegação de inovação recursal se a matéria foi ventilada anteriormente, inclusive em sede de contestação.

Ainda que as razões recursais sejam genéricas, reiterando, na verdade, as teses defensivas, tal fato não impõe necessariamente a inadmissibilidade do recurso, sendo bastante que se evidencie o inconformismo com os fundamentos da sentença, como no caso dos autos.

Como reconhecida a culpa concorrente, não é caso de aplicar o entendimento da Súmula 543/STJ, que prevê a restituição imediata das parcelas em caso de rescisão contratual por culpa exclusiva do vendedor.

O atraso na entrega do imóvel pelo vendedor acompanhado da inadimplência no pagamento das parcelas pelo comprador configura culpa concorrente na rescisão contratual e demanda o retorno ao *status quo*, com a

devolução integral das parcelas pagas sem retenção, o que impede, inclusive, a condenação por danos morais e afasta a possibilidade de aplicação da cláusula penal para nenhuma das partes.

O entendimento firmado pelo STJ no julgamento do Tema 938, com relação à prescrição da cobrança de comissão de corretagem não é aplicável à situação de rescisão contratual por culpa concorrente (e-STJ fls. 446-447).

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 23, 26, 27 e 32 da Lei 9.514/97; 186, 405, 725, 927 e 945 do CC; e 85, § 2º, do CPC. Sustenta que:

(i) a ausência do registro do contrato de promessa de compra e venda imobiliária, assegurado pela garantia fiduciária, não é suficiente para afastar a incidência da Lei 9.514/97, sobretudo na hipótese de inadimplemento do promitente comprador;

(ii) a reconhecimento da ocorrência de culpa concorrente dá direito à recorrente de retenção de parcela dos valores pagos;

(iii) somente na hipótese de culpa exclusiva do promitente vendedor é que a devolução dos valores pagos deverá ser integral;

(iv) não deve haver devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem;

(v) como houve culpa recíproca das partes na provocação do dano, a mora de um contra o outro só restará configurada a partir do trânsito em julgado da condenação, razão pela qual este deve ser considerado o termo inicial dos juros de mora, e não a data da citação; e

(vi) os honorários advocatícios não devem ser arbitrados com base no valor da causa, tendo em vista que há condenação e proveito econômico aferível por cada uma das partes.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da ausência de prequestionamento

1. O acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não decidiu acerca dos argumentos invocados pela recorrente em seu recurso especial quanto aos arts. 26, 27 e 32 da Lei 9.514/97; 186, 725, 927 e 945 do CC, o que inviabiliza o seu julgamento.

2. No mais, quanto à alegada violação do art. 405 do CC, verifica-se que não houve prequestionamento do argumento referente à aplicação, no caso concreto, do Tema 1.002/STJ, tampouco do referente à aplicação de termo inicial diverso - trânsito em julgado da condenação - tendo em vista tratar-se de culpa recíproca das partes.

3. Aplica-se, neste caso, a Súmula 211/STJ.

II. Da necessidade de registro do contrato

4. De acordo com a jurisprudência perfilhada por esta Corte Superior, o registro imobiliário é requisito essencial para a constituição da propriedade fiduciária e para a incidência dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997; ausente o registro, não se aplica o procedimento de consolidação e leilão, incidindo as regras do Código Civil, do Código de Defesa do Consumidor e a Súmula 543/STJ. Nesse sentido: AREsp 2.539.627/SP, Quarta Turma, DJe 12/03/2026; AREsp 2.803.138/GO, Terceira Turma DJe 23/10/2025; e AgInt no AREsp 2.781.565/RJ, Terceira, Turma, 02/10/2025.

5. Desse modo, não merece reforma o acórdão recorrido, que adotou entendimento em sintonia com a jurisprudência do STJ.

III. Da base de cálculo dos honorários de sucumbência

6. O acórdão recorrido, ao manter o valor da causa como base de cálculo de fixação dos honorários de sucumbência, não obstante a possibilidade de mensurar o proveito econômico obtido pela parte recorrente, decidiu em dissonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que o art. 85, § 2º, do CPC veicula regra geral, de aplicação obrigatória, de que os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento), subsequentemente calculados sobre o valor: i) da condenação; ou ii) do proveito econômico obtido; ou iii) do valor atualizado da causa. Nesse sentido: REsp 1.746.072/PR (Segunda Seção, DJe 29/3/2019).

7. Logo, o acórdão recorrido merece reforma quanto ao ponto.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nesta extensão, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para determinar o retorno dos autos ao TJ/MT para que este fixe a verba honorária devida aos patronos das partes litigantes com base no entendimento firmado neste voto (Tema 1076/STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.259.988 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0010687-1

Número de Origem:
10207501420238110003

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PROJETO RIO VERMELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

ADVOGADOS : AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990
LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590
CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193

RECORRIDO : MISLAINE DE SOUZA COSTA
ADVOGADOS : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT0266520
EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT026652

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026