



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194934 - SC(2025/0030491-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
MARCO TULIO MACHADO - PR025299
RECORRIDO : CARLOS EDUARDO DE SOUZA ZIPPEL
RECORRIDO : ALINE CECILIA FERNANDES ZIPPEL
ADVOGADO : ANDERSON DOS REIS BELLAGUARDA - SC015342

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE PARCELAS. TAXA DE FRUIÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM MULTA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. JUROS DE MORA. PRÉQUESTIONAMENTO.

1. Afasta-se a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto o Tribunal de origem solucionou a lide de forma fundamentada, enfrentando as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, não se confundindo inconformismo da parte com omissão ou negativa de prestação jurisdicional, nem havendo dever de o julgador rebater, um a um, todos os argumentos das partes.

2. A multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC não se justifica quando os embargos de declaração têm nítido caráter de prequestionamento e não revelam intuito protelatório, impondo-se o afastamento da penalidade aplicada pelo Tribunal de origem.

3. A insurgência quanto à aplicação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 não pode ser conhecida, porque o acórdão recorrido assentou, como fundamento autônomo, a inaplicabilidade do dispositivo a contrato firmado em 2017, anterior à Lei n. 13.786/2018, fundamento esse não impugnado no recurso especial, incidindo, por analogia, a Súmula n. 283/STF.

4. No que concerne à taxa de fruição, o acórdão recorrido alinhou-se à jurisprudência consolidada desta Corte, segundo a qual é indevida a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado, razão pela qual incide a Súmula n. 83/STJ, obstando o conhecimento do recurso especial nesse ponto.

5. Quanto à cláusula penal compensatória, em contratos de compromisso de compra e venda celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, ausentes peculiaridades que justifiquem solução diversa, aplica-se o parâmetro consolidado pela Segunda Seção do STJ no julgamento dos EAg 1.138.183/PE e do REsp n. 1.723.519/SP, que reputa razoável a retenção de 25% dos valores pagos pelo promitente comprador, montante apto a indenizar o vendedor das despesas gerais e a desestimular o rompimento unilateral do contrato, razão pela qual se majora, no caso concreto, o percentual de retenção de 20% para 25%.

6. A retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador inadimplente já abrange as despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual, de modo que não assiste razão ao recorrente na pretensão de impor, em complemento à cláusula penal compensatória e independentemente da taxa de fruição, retenção adicional de 7,75% a título de perdas e danos, com fundamento no art. 475 do Código Civil.

7. No tocante aos juros de mora, o acórdão recorrido limitou-se a fixar o termo inicial em consonância com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual, nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que se pleiteia a resolução do contrato por iniciativa do comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão; a tese relativa ao art. 406 do Código Civil não foi objeto de exame pela instância ordinária, apesar de opostos embargos de declaração, inexistindo prequestionamento e atraindo o óbice da Súmula n. 211/STJ.

8. A alegação de violação do art. 85, § 2º, do CPC, dirigida à forma de distribuição dos ônus sucumbenciais e à fixação dos honorários sobre o proveito econômico, não pode ser conhecida, por demandar reexame do decaimento recíproco das partes e do contexto fático-probatório, providência vedada em recurso especial à luz da Súmula n. 7/STJ.

Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, parcialmente provido para majorar o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes e afastar a multa aplicada com base no art. 1.026, § 2º, do CPC, mantendo-se, no mais, o acórdão recorrido.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194934 - SC(2025/0030491-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
MARCO TULIO MACHADO - PR025299
RECORRIDO : CARLOS EDUARDO DE SOUZA ZIPPEL
RECORRIDO : ALINE CECILIA FERNANDES ZIPPEL
ADVOGADO : ANDERSON DOS REIS BELLAGUARDA - SC015342

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE PARCELAS. TAXA DE FRUIÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM MULTA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. JUROS DE MORA. PREQUESTIONAMENTO.

1. Afasta-se a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto o Tribunal de origem solucionou a lide de forma fundamentada, enfrentando as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, não se confundindo inconformismo da parte com omissão ou negativa de prestação jurisdicional, nem havendo dever de o julgador rebater, um a um, todos os argumentos das partes.
2. A multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC não se justifica quando os embargos de declaração têm nítido caráter de prequestionamento e não revelam intuito protelatório, impondo-se o afastamento da penalidade aplicada pelo Tribunal de origem.
3. A insurgência quanto à aplicação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 não pode ser conhecida, porque o acórdão recorrido assentou, como fundamento autônomo, a inaplicabilidade do dispositivo a contrato firmado em 2017, anterior à Lei n. 13.786/2018, fundamento esse não impugnado no recurso especial, incidindo, por analogia, a Súmula n. 283/STF.

4. No que concerne à taxa de fruição, o acórdão recorrido alinhou-se à jurisprudência consolidada desta Corte, segundo a qual é indevida a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado, razão pela qual incide a Súmula n. 83/STJ, obstando o conhecimento do recurso especial nesse ponto.

5. Quanto à cláusula penal compensatória, em contratos de compromisso de compra e venda celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, ausentes peculiaridades que justifiquem solução diversa, aplica-se o parâmetro consolidado pela Segunda Seção do STJ no julgamento dos EAg 1.138.183/PE e do REsp n. 1.723.519/SP, que reputa razoável a retenção de 25% dos valores pagos pelo promitente comprador, montante apto a indenizar o vendedor das despesas gerais e a desestimular o rompimento unilateral do contrato, razão pela qual se majora, no caso concreto, o percentual de retenção de 20% para 25%.

6. A retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador inadimplente já abrange as despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual, de modo que não assiste razão ao recorrente na pretensão de impor, em complemento à cláusula penal compensatória e independentemente da taxa de fruição, retenção adicional de 7,75% a título de perdas e danos, com fundamento no art. 475 do Código Civil.

7. No tocante aos juros de mora, o acórdão recorrido limitou-se a fixar o termo inicial em consonância com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual, nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que se pleiteia a resolução do contrato por iniciativa do comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão; a tese relativa ao art. 406 do Código Civil não foi objeto de exame pela instância ordinária, apesar de opostos embargos de declaração, inexistindo prequestionamento e atraindo o óbice da Súmula n. 211/STJ.

8. A alegação de violação do art. 85, § 2º, do CPC, dirigida à forma de distribuição dos ônus sucumbenciais e à fixação dos honorários sobre o proveito econômico, não pode ser conhecida, por demandar reexame do decaimento recíproco das partes e do contexto fático-probatório, providência vedada em recurso especial à luz da Súmula n. 7/STJ.

Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, parcialmente provido para majorar o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes e afastar a multa aplicada com base no art. 1.026, § 2º, do CPC, mantendo-se, no mais, o acórdão recorrido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por SPE – DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado (fls. 371-372):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. MULTA COMPENSATÓRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DESPESAS DE DIVULGAÇÃO. FRUIÇÃO DO IMÓVEL. ENCARGOS DA POSSE. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS DE MORA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS.

É válida a multa compensatória de 20% sobre os valores pagos pelo comprador, desde que expressamente pactuada.

Os honorários advocatícios previstos contratualmente para casos de resolução do contrato não são devidos sem a comprovação efetiva da prestação de serviços jurídicos.

A multa compensatória visa ressarcir possíveis prejuízos causados pela rescisão contratual, não cabendo indenização adicional por despesas de divulgação do imóvel, salvo previsão contratual específica.

No desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado, é incabível a fixação de taxa de fruição.

Os encargos relativos à posse do imóvel, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), são de responsabilidade do promitente comprador até a efetiva desocupação do imóvel.

A devolução das parcelas pagas pelo comprador deve ser imediata, não se admitindo a restituição parcelada dos valores.

A correção monetária sobre os valores a serem restituídos incide desde a data dos respectivos desembolsos. Os juros de mora fluem a partir do trânsito em julgado da decisão que determina a devolução.

Recurso conhecido e parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados, com aplicação de multa de 1% sobre o valor atualizado da causa (fls. 406-407).

A parte recorrente alega violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 e 1.026 do Código de Processo Civil, argumentando negativa de prestação jurisdicional por omissões e contradições não sanadas pelo Tribunal de origem, bem como ilegalidade na aplicação de multa por suposto caráter protelatório dos embargos de declaração.

Sustenta ofensa ao art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 e ao art. 67-A da Lei n. 4.591/1964, quanto à disciplina de retenções e ônus no desfazimento do negócio

em loteamento, e ao art. 884 do Código Civil (vedação ao enriquecimento sem causa) para incidência de taxa de fruição em terreno não edificado.

Aponta violação dos arts. 406 e 475 do Código Civil, para que a atualização da condenação observe a Taxa Selic, sem cumulação com correção monetária, e para reconhecimento de perdas e danos que autorizem retenções por despesas e tributos.

Argumenta que o acórdão contrariou a Súmula n. 543/STJ ao limitar as retenções à multa de 20% e afastar taxa de fruição e honorários extrajudiciais, e requer, subsidiariamente, a adoção do “padrão-base” de 25% de retenção consolidado pelo STJ.

Alega, ainda, violação do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, sustentando que os honorários sucumbenciais devem incidir sobre o valor da condenação e não sobre o valor da causa ou proveito econômico, calculado como 80% do valor da causa.

Contrarrazões não apresentadas. Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 518-520).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso especial tem origem em ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos e declaração de inexigibilidade de cobrança, relativa a compromisso de compra e venda de lote não edificado, na qual o Tribunal de origem, em apelação, manteve a rescisão, autorizou retenção de multa compensatória de 20% sobre valores pagos, reconheceu responsabilidade do comprador por encargos da posse (IPTU), afastou taxa de fruição e honorários extrajudiciais, fixou correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado e distribuiu ônus sucumbenciais com honorários sobre o proveito econômico.

Os embargos de declaração foram rejeitados com multa, sob fundamento de ausência de vícios e tentativa de rediscussão.

Passo a decidir.

O provimento de recurso especial com fundamento em violação do art. 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil exige a demonstração, de forma fundamentada, dos seguintes requisitos:

(i) que a matéria alegadamente omitida tenha sido previamente suscitada na apelação, no agravo ou nas respectivas contrarrazões, ou, alternativamente, que se trate de questão de ordem pública passível de apreciação *ex officio* pelas instâncias ordinárias, em qualquer fase do processo;

(ii) que tenham sido opostos embargos de declaração com o objetivo de apontar expressamente à instância local a omissão a ser sanada;

(iii) que a tese omitida seja relevante para o desfecho do julgamento, de modo que sua análise possa conduzir à anulação ou à reforma do acórdão, ou ainda revelar a existência de contradição na fundamentação adotada; e

(iv) que não haja outro fundamento autônomo capaz de sustentar, por si só, a manutenção do acórdão recorrido.

No caso dos autos, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que a lide foi solucionada em conformidade ao que foi apresentado em juízo.

Verifica-se que o que a parte recorrente aponta como "omissão" ou "falta de fundamentação" traduz, na verdade, mero inconformismo com a tese jurídica adotada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos e dispositivos legais invocados pelas partes, quando já encontrou motivo suficiente para fundamentar sua decisão.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. UTILIDADE PÚBLICA. CONCESSIONÁRIA DE VEÍCULOS. RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ARTIGO 1022, II, DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO TOTAL DA MATÉRIA EM REEXAME NECESSÁRIO. SÚMULA 325/STJ. NECESSIDADE DE ALUGAR IMÓVEL LINDEIRO PARA ALTERAR ACESSO A LOJA. INDENIZAÇÃO AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. SÚMULA 7/ STJ.

1. Os arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil não foram ofendidos. A pretexto de apontar a existência de erros materiais, omissão e premissas erradas, a parte agravante quer modificar as conclusões adotadas pelo aresto vergastado a partir das informações detalhadas do laudo pericial.

[...]

5. Agravo Interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.974.188/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 4/11/2022.)

No que tange ao afastamento da multa prevista no art. 1.026 do CPC, a jurisprudência desta Corte entende que esta não deve ser aplicada quando não estiver presente o caráter protelatório dos embargos de declaração, mas sim o intuito de prequestionamento, como é o caso dos autos. Assim, deve ser afastada a multa aplicada na origem. Neste sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. PENHORA. ORDEM LEGAL DE PREFERÊNCIA. REGRA NÃO ABSOLUTA. REVISÃO.

SÚMULA Nº 7/STJ. EMBARGOS PROTELATÓRIOS. MULTA AFASTADA. 1. A ordem de preferência de penhora estabelecida no art. 835 do Código de Processo Civil não é absoluta, podendo ser mitigada à luz das circunstâncias do caso concreto. Precedentes. 2. É inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ. art. 1.026, 3. Não evidenciado o caráter protelatório dos embargos de declaração, impõe-se o afastamento da multa prevista no § 2º, do Código de Processo Civil. Incidência da Súmula nº 98/STJ. 5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento para afastar a multa aplicada. (AREsp n. 2.873.584/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em - grifos acrescidos).

Alega o recorrente violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 e argumenta que o acórdão contrariou o regime legal aplicável aos contratos de loteamento e disciplina de retenções e ônus no desfazimento por iniciativa do comprador, defendendo a legalidade das cláusulas de retenção de multa, honorários extrajudiciais, despesas administrativas e taxa de fruição, porque o desfazimento ocorreu por interesse dos compradores.

Contudo, o Tribunal concluiu no sentido da não incidência do referido dispositivo legal, no caso dos autos, por entender que "o contrato foi firmado em 2017, enquanto o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 foi acrescido apenas em 2018, por meio da Lei n. 13.786/2018. " (fl. 365).

Verifica-se que o referido fundamento não foi sequer impugnado pelo recorrente, o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Ainda quanto à taxa de fruição, aponta o recorrente violação do art. 884 do Código Civil. Sustenta que a indisponibilidade e fruição do imóvel pelos compradores, ainda que lote não edificado, impõe indenização (taxa de fruição) para evitar enriquecimento sem causa da parte que ocupou e usufruiu do bem e das comodidades do empreendimento.

Neste aspecto, verifica-se que o Tribunal de origem aplicou exatamente a jurisprudência desta Corte, segundo a qual "não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado" (AgInt no AgInt no REsp n. 2.002.413/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024).

A propósito, ainda, os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. LEI 13.786/2018. ART. 32-A DA LEI 6.766/1979. ART. 51, II, IV E XV, DO CDC. SÚMULA 543/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO EM TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE 10% E DEVOLUÇÃO EM 12 PARCELAS. VALIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial em ação de rescisão de compromisso de compra e venda de lote, no qual se discute a validade da cláusula penal (retenção de 10%), a cobrança de taxa de fruição em terreno não edificado e a forma de restituição das parcelas (devolução em 12 prestações), à luz do Código de Defesa do Consumidor e do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, introduzido pela Lei nº 13.786/2018.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a aplicação do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, com retenção de 10% do valor atualizado do contrato, é compatível com os arts. 51, II, IV e XV, do Código de Defesa do Consumidor; (ii) a devolução das quantias pagas deve ocorrer de forma imediata, conforme a Súmula 543/STJ, ou pode ser parcelada em 12 prestações segundo a Lei nº 13.786/2018; (iii) é cabível a taxa de fruição sem edificação ou uso efetivo do imóvel.

3. A taxa de fruição em terreno não edificado revela-se indevida, por carecer de causa jurídica na ausência de utilização econômica do bem pelo promitente comprador, o que afasta a possibilidade de indenização por fruição em tais hipóteses.

5. Justifica-se a conclusão, pois (i) está incontroverso que o lote não se encontrava edificado nem foi objeto de ocupação, o que afasta a causa jurídica da fruição; (ii) a manutenção de encargos em contrato de adesão deve observar o equilíbrio contratual e os limites do art. 51 do CDC; (iii) para contratos celebrados sob a égide da Lei nº 13.786/2018, o regime especial do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 autoriza retenção de 10% e devolução em 12 parcelas, solução compatível com os parâmetros legais aplicáveis.

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 2.199.714/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TAXA DE FRUIÇÃO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO DE VALORES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem apreciou de forma suficiente as questões apontadas como omissas, não havendo negativa de prestação jurisdicional ou violação ao art. 1.022 do CPC.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição

em terreno não edificado, pois a ausência de edificação impede o surgimento de obrigação fundada na vedação ao enriquecimento sem causa.

3. A retenção de 10% dos valores pagos está em consonância com o entendimento consolidado do STJ, que considera razoável a retenção entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias do caso concreto.

4. A transferência da comissão de corretagem ao comprador é válida desde que observados o dever de informação e a comprovação da intermediação por corretor, o que não ocorreu no caso concreto, conforme destacado pelo Tribunal local, com aplicação do entendimento do Tema 960 do STJ. A revisão das conclusões do Tribunal de origem demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

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

(AREsp n. 2.184.340/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 3/12/2025.)

Nesse contexto, tendo em vista que o acórdão impugnado está no mesmo sentido da jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Quanto à multa compensatória, tem-se que, no caso em análise, o contrato firmado entre as partes estipulou uma multa compensatória de 20% sobre os valores pagos (cláusula 03.02).

Afirma a parte recorrente a ocorrência de contrariedade à Súmula n. 543/STJ, por limitar a retenção a 20% e afastar taxa de fruição e honorários extrajudiciais, quando a rescisão se deu por iniciativa/culpa dos compradores, defendendo as balizas de retenção pactuadas e, subsidiariamente, a adoção do padrão-base de 25% sobre os valores pagos.

Assiste razão ao recorrente quanto à adoção do percentual de 25%.

Com efeito, conforme entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, "ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 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" (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL APÓS OCORRIDA A INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM A MULTA PREVISTA EM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE. NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

2. É viável a cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.063.082/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, "ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 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" (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

1.1. As instâncias ordinárias explicitaram as peculiaridades do caso concreto para justificar a redução do referido parâmetro, apresentando elementos cuja revisão pressupõe reexame de instrumentos contratuais e dos elementos fático-probatórios dos autos, o que é vedado na instância excepcional a teor do que orientam as Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

Vale ressaltar, contudo, que, nos termos da jurisprudência desta Corte, a retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador inadimplente abrange as despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual.

Assim, não assiste razão ao recorrente quanto à alegada violação do art. 475 do Código Civil, pela qual sustenta a possibilidade de indenização por perdas e danos decorrentes do inadimplemento dos compradores, abrangendo despesas administrativas, tributos e taxas incidentes (retenção de 7,75% sobre valores pagos), em complemento à cláusula penal e independentemente da taxa de fruição, por fatos geradores distintos.

Com efeito, a cláusula penal compensatória já tem o objetivo de indenizar o promitente-vendedor pelas despesas administrativas e comerciais decorrentes do rompimento unilateral do contrato.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que, ao julgar apelações interpostas por ambas as partes, cassou a sentença de primeiro grau e julgou parcialmente procedentes os pedidos principais e a reconvenção em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização.

2. A controvérsia envolve contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, inadimplência dos compradores, construção de benfeitorias no imóvel e a condenação ao pagamento de taxa de fruição, além da retenção de valores pagos e indenização por benfeitorias.

3. O acórdão recorrido reconheceu o direito à restituição dos valores pagos, autorizando a retenção de cláusula penal e taxa de fruição, com base na utilização do imóvel pelos compradores.

4. Há três questões em discussão: (i) saber se é devida a taxa de fruição em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, posteriormente ocupado pelos compradores mediante construção própria; (ii) saber se deve ser mantido o percentual de retenção de 25% dos valores pagos; e (iii) saber se é cabível o abatimento das benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de

taxa de fruição ou ocupação na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, mesmo que o promitente comprador venha a edificar posteriormente construção sobre o bem, por ausência de enriquecimento sem causa.

6. A retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador inadimplente é compatível com o equilíbrio contratual e os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa, nos termos dos arts. 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor, abrangendo despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual.

7. Nos termos do art. 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, sendo vedada a reintegração da vendedora na posse do bem antes do pagamento da indenização correspondente.

8. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, no sentido de afastar a condenação ao pagamento da taxa de fruição, manter o percentual de retenção de 25% dos valores pagos e reconhecer o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias regularmente edificadas, a ser apurado em liquidação de sentença.

(AREsp n. 2.627.148/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. TAXA DE FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. TEMA 970 DO STJ. INAPLICABILIDADE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do promitente-comprador, discute-se a possibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com a indenização pela fruição do bem durante o período de ocupação indevida.

2. A cláusula penal compensatória visa indenizar o promitente-vendedor pelas despesas administrativas e comerciais decorrentes do rompimento unilateral do contrato.

3. A taxa de fruição tem por finalidade compensar a privação do uso do imóvel durante o período de ocupação pelo promitente-comprador inadimplente, impedindo seu enriquecimento sem causa.

4. Tratando-se de institutos com naturezas jurídicas e finalidades distintas, revela-se admissível a cumulação da cláusula penal compensatória com a indenização pela fruição do imóvel.

5. O Tema 970 do STJ não se aplica à hipótese dos autos, porquanto referido precedente tratou da impossibilidade de

cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes em caso de atraso na entrega do imóvel pela construtora, situação fática diversa da rescisão contratual por culpa do comprador.

6. Afastar a condenação ao pagamento pela fruição do bem importaria em enriquecimento ilícito do comprador inadimplente, que usufruiu do imóvel sem a devida contraprestação.

7. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.196.551/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

Quanto aos juros de mora, verifica-se que o acórdão recorrido apenas tratou do termo inicial, aplicando, neste caso, a jurisprudência desta Corte no sentido de que "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão".(AgInt no REsp n. 2.033.324/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

Dessa forma, verifica-se que os termos do art. 406 do CC não foi objeto de exame pela Câmara Julgadora, embora opostos embargos de declaração pela parte recorrente, deixando, portanto, de servir de fundamento à conclusão adotada no acórdão hostilizado.

Desatendido, portanto, o requisito específico de admissibilidade do recurso especial referente ao prequestionamento, o que atrai o óbice constante na Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

Cabe ressaltar que a matéria não prequestionada também não foi objeto dos embargos de declaração opostos na origem (fls. 379-393).

Nessa ótica, a Corte Especial do STJ firmou o entendimento no sentido de que "mesmo que se trate de questão de ordem pública, é imprescindível que a matéria tenha sido decidida no acórdão impugnado, para que se configure o prequestionamento". (AgInt nos EDcl no AREsp 746.371/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 09/03/2018).

Por fim, não merece conhecimento o presente recurso quanto à alegação de violação do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

O Tribunal de origem fixou os ônus sucumbenciais da seguinte maneira (fl. 369):

Em face da sucumbência recíproca, as partes deverão arcar com as despesas processuais, conforme disposto no art. 82, § 2º, do CPC, na proporção de 20% para os autores e 80%

para a ré. Considerando o empenho demonstrado pelos profissionais desde o início do processo, mas levando em conta o julgamento antecipado, os honorários advocatícios serão fixados em 10% sobre o proveito econômico obtido (80% do valor da causa) em favor do advogado dos autores e 10% sobre o valor remanescente atualizado da causa em favor do advogado da ré, em conformidade com o art. 85, § 2º, e art. 86, caput, do CPC, bem como o Enunciado 14 da Súmula do STJ. Ressalta-se que é vedada a compensação de honorários, conforme art. 85, § 14, do CPC. É importante salientar que o mero reconhecimento da procedência do pedido de resolução contratual não confere benefício à ré, cabendo a ela o pagamento das despesas processuais proporcionais e dos honorários de acordo com sua sucumbência, nos termos do art. 90, caput, do CPC. A redução pela metade dos honorários só seria possível caso houvesse o reconhecimento da procedência do pedido acompanhado do cumprimento integral da prestação correspondente, o que não ocorreu no presente caso. Diante do exposto, o recurso da ré visando à redistribuição dos ônus sucumbenciais não merece provimento.

Modificar o acórdão quanto às distribuição dos ônus sucumbenciais para aferir o decaimento das partes na origem é providência que esbarra na Súmula 7 do STJ.

Veja-se a jurisprudência:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. HONORÁRIOS. FIXAÇÃO POR EQUIDADE. VALOR DA CAUSA ELEVADO. NÃO CABIMENTO. TEMA 1.076/STJ. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. REEXAME DE FATOS. SÚMULA 7/STJ.

(...)

2. O Tribunal de origem decidiu que, diante da alteração relevante do *quantum* exequendo, a condenação em honorários deve ocorrer de forma proporcional ao decaimento.

3. Com relação ao art. 85, § 8º, do CPC, esta Corte firmou a interpretação, no julgamento dos recursos especiais repetitivos vinculados ao Tema n. 1.076, segundo a qual a fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados.

4. Não é possível reanalisar a proporcionalidade da distribuição da sucumbência recíproca, ou a sua modificação para sucumbência mínima, pois isso demanda o reexame do contexto fático do processo, o que não é admissível em recurso especial, conforme Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.961.505/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE E ERRO MATERIAL NÃO VERIFICADOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REVISÃO. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ. PRAZO MÁXIMO DA RENOVAÇÃO. CINCO ANOS.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Na hipótese, rever as conclusões do acórdão estadual acerca da distribuição da sucumbência demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor da Súmula nº 7/STJ.

(...)

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.346.420/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 23/11/2023.)

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e dou-lhe parcial provimento, a fim de majorar o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes e para afastar a multa imposta com base no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.194.934 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0030491-8

Número de Origem:
50072059020198240064

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299

WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269

RECORRIDO : CARLOS EDUARDO DE SOUZA ZIPPEL

RECORRIDO : ALINE CECILIA FERNANDES ZIPPEL

ADVOGADO : ANDERSON DOS REIS BELLAGUARDA - SC015342

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO -
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 13 de abril de 2026