



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2198381 - SP
(2025/0053714-5)**

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : SETPAR MIRASSOL EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - PR048650
MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
CRISTIANE YUMI ONO - PR066601
CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113
AGRAVADO : JEFFERSON MAIKON CLAUDINO
ADVOGADO : RODOLFO FLORIANO NETO - SP338282

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO. RETENÇÃO SOBRE VALORES PAGOS. CDC E LEI DO DISTRATO. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, em ação de resolução contratual cumulada com restituição de valores, sob óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. *Fato relevante*. Agravante pretende aplicação integral do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, com retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato e incidência de taxa de fruição. Instâncias ordinárias limitaram a retenção a 10% sobre a totalidade dos valores pagos e afastaram taxa de fruição, com fundamento no art. 53 do CDC e no art. 413 do Código Civil.

3. *Decisão agravada*. Recurso especial não conhecido por demandar interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório (Súmulas 5 e 7/STJ), com majoração de honorários na forma do art. 85, § 11, do CPC.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial supera os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ para autorizar o reexame de cláusulas contratuais e de fatos a fim de aplicar o art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.

5. A questão em discussão consiste em saber se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento pela alínea “c” do art. 105, III, da CF, quando a divergência repousa sobre fatos e provas.

III. Razões de decidir

6. A pretensão recursal exige interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório, o que atrai os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ e impede o conhecimento do recurso especial.

7. A divergência jurisprudencial fundada em fatos e provas não viabiliza o conhecimento do recurso pela alínea “c” do art. 105, III, da CF, incidindo a Súmula 7/STJ.

8. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ e impondo a manutenção da decisão agravada.

9. Mantêm-se os honorários majorados nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observados os limites legais e eventual gratuidade da justiça.

IV. Dispositivo

10. Agravo interno desprovido.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2198381 - SP
(2025/0053714-5)**

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : SETPAR MIRASSOL EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - PR048650
MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
CRISTIANE YUMI ONO - PR066601
CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113
AGRAVADO : JEFFERSON MAIKON CLAUDINO
ADVOGADO : RODOLFO FLORIANO NETO - SP338282

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO. RETENÇÃO SOBRE VALORES PAGOS. CDC E LEI DO DISTRATO. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, em ação de resolução contratual cumulada com restituição de valores, sob óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. *Fato relevante*. Agravante pretende aplicação integral do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, com retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato e incidência de taxa de fruição. Instâncias ordinárias limitaram a retenção a 10% sobre a totalidade dos valores pagos e afastaram taxa de fruição, com fundamento no art. 53 do CDC e no art. 413 do Código Civil.

3. *Decisão agravada*. Recurso especial não conhecido por demandar interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório (Súmulas 5 e 7/STJ), com majoração de honorários na forma do art. 85, § 11, do CPC.

II. Questão em discussão

4.A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial supera os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ para autorizar o reexame de cláusulas contratuais e de fatos a fim de aplicar o art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.

5. A questão em discussão consiste em saber se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento pela alínea “c” do art. 105, III, da CF, quando a divergência repousa sobre fatos e provas.

III. Razões de decidir

6. A pretensão recursal exige interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório, o que atrai os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ e impede o conhecimento do recurso especial.

7. A divergência jurisprudencial fundada em fatos e provas não viabiliza o conhecimento do recurso pela alínea “c” do art. 105, III, da CF, incidindo a Súmula 7/STJ.

8. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ e impondo a manutenção da decisão agravada.

9. Mantêm-se os honorários majorados nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observados os limites legais e eventual gratuidade da justiça.

IV. Dispositivo

10. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria com fundamento nas Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

Segundo a parte agravante, o recurso especial foi interposto visando à aplicação integral do artigo 32-A da Lei n. 6.766/79, que autoriza, em contratos celebrados após sua vigência, a retenção de até 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato a título de cláusula penal e fruição. Contudo, a decisão monocrática e o acórdão do Tribunal de origem mantiveram a sentença de primeiro grau, que determinou a retenção de 10% sobre a totalidade dos valores pagos pelo adquirente, afastando a taxa de fruição, fundamentando-se no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor e no artigo 413 do Código Civil. A agravante argumenta que, ao introduzir o artigo 32-A na Lei n. 6.766/79, o legislador federal estabeleceu critérios objetivos e específicos para a rescisão de contratos de loteamento, fixando no inciso II o teto de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato para a cláusula penal.

No que tange às Súmulas n. 5 e 7/STJ, a agravante argui que o recurso não pretende discutir se o valor da retenção é justo ou se houve despesa administrativa comprovada, senão submeter controvérsia incontroversamente jurídica: "em um contrato firmado após a Lei n. 13.786/2018, é lícito ao julgador substituir o parâmetro legal de retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato pelo critério jurisprudencial de 10% (dez por cento) sobre o valor pago?" (fl. 264)

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A decisão agravada se fundamentou nos seguintes termos:

Trata-se de Recurso Especial interposto por SETPAR MIRASSOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado (e-STJ, fl. 133):

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de resolução contratual c/c restituição. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Autor que pretende obter a restituição de percentual dos valores pagos em razão do compromisso de compra e venda rescindendo. Contrato firmado sob a égide da Lei nº 13.786/18. Retenção de 10% sobre os valores pagos que bem se ajusta ao caso, dando azo à correta aplicação do art. 53 do CDC ao caso. Lei nº 13.786/2018 que apenas estabelece limites ou tetos qualitativos e quantitativos para cláusulas penais eventualmente previstas no contrato, em caso de resolução por fato imputável ao devedor. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Segundo a parte recorrente, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

DECIDO.

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal).

No presente processo, a parte afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

Com efeito, a controvérsia central reside na pretensão da recorrente de aplicar literalmente o disposto no artigo 32-A da Lei nº 6.766/1979, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018, para que a retenção decorrente da resolução contratual incida sobre o valor atualizado do contrato e inclua taxa de fruição, em detrimento do percentual sobre os valores pagos fixado pelas instâncias ordinárias.

O Tribunal de origem, ao analisar o acervo fático-probatório dos autos e as cláusulas do contrato celebrado entre as partes, concluiu que a aplicação irrestrita da cláusula penal baseada no valor total do contrato colocaria o consumidor em desvantagem exagerada, configurando abusividade à luz do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, ainda que o pacto tenha sido firmado sob a égide da Lei do Distrato.

A Corte estadual consignou expressamente que a Lei nº 13.786/2018 fixa limites máximos para a retenção, permitindo ao julgador, no caso concreto, adequar o percentual para evitar o enriquecimento sem causa de qualquer das partes, mantendo a retenção em 10% sobre os valores pagos como medida de justiça e equilíbrio contratual naquele caso específico.

Para acolher a pretensão recursal e reconhecer a validade da retenção de 10% sobre o valor total do contrato, bem como a incidência de taxa de fruição e demais encargos pleiteados, seria imprescindível promover o reexame das cláusulas contratuais e a nova análise dos elementos fáticos da causa, a fim de aferir a existência de abusividade na penalidade estipulada e a efetiva posse ou fruição do imóvel pelo adquirente.

Ocorre que, a teor da jurisprudência desta Corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que: "É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025.)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Outrossim, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula n.º 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT,

relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCP (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCP a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCP (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

A análise das alegações recursais, no ponto, indica a incidência da Súmula nº 7 do STJ. Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.

*Ante o exposto, **não conheço** do recurso especial.*

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Em que pese a controvérsia, com argumenta a agravante, seja estritamente jurídica, prescindindo de incursão no acervo fático-probatório dos autos ou da análise de cláusulas processuais, a controvérsia submetida a esta Corte — sobre se é legítimo, em um contrato firmado após a Lei n. 13.786/2018, substituir o parâmetro legal de retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato pelo critério jurisprudencial de 10% (dez por cento) sobre o valor pago — já foi apreciada por esta Corte, que já se consolidou no sentido de que, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, os descontos autorizados no art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 devem ser observados como regra geral. Todavia, quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos pelo adquirente. Ou seja, conquanto se deva buscar a compatibilização entre a Lei n. 13.786/18 e o CDC, em caso de conflito entre os diplomas normativos, prevalece o CDC, pois, além de conter normas de caráter principiológico, tem efeito de *lex specialis* em relação à Lei n. 13.786/18. Isso porque, enquanto a Lei n. 13.786/18 regulamenta todos os contratos de compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária ou do parcelamento de solo urbano, o CDC só se aplica a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

A propósito:

CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE

NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição das quantias pagas, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 27/6/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.

2. **O propósito recursal é decidir (I) se o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei nº 13.786/2018; e (II) como deve ocorrer a restituição e a retenção dos valores pagos na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, submetido ao CDC e celebrado após a vigência Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.**

3. **Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo um conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.**

4. **Como resultado da interpretação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, esta Corte extraiu a conclusão de que é abusiva a perda substancial dos valores pagos na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, não podendo a retenção ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor.**

5. O referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade. Precedente.

6. **Portanto, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, os descontos autorizados no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 devem ser observados como regra geral. Todavia, quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição.**

7. A taxa de fruição não integra o referido percentual, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, devendo ser cobrada em separado, salvo quando houver cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, em observância ao Tema 970/STJ. Precedente.

8. **Mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os**

requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.

9. Assim, quando se tratar de lote edificado e não houver cláusula penal estabelecida em valor equivalente ao locativo, poderá haver a cobrança, em separado, da taxa de fruição até o equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, na forma do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, além da retenção de, no máximo, 25% dos valores pagos em relação aos demais descontos previstos nesse dispositivo.

10. A restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543/STJ.

11. Hipótese em que os contratos foram celebrados após a Lei nº 13.786/2018, mas se trata de uma relação de consumo, de modo que a retenção dos valores pagos não pode ultrapassar o percentual de 25%, não sendo devida a taxa de fruição na espécie, por se tratar de lote não edificado.

12. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para julgar parcialmente procedentes os pedidos, a fim de decretar a resolução dos contratos e, por consequência, condenar a recorrida a restituir ao recorrente 75% dos valores pagos por ele.

(REsp n. 2.106.548/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)

CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO. I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição das quantias pagas, da qual foi extraído o presente recurso especial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal é decidir (I) se houve negativa de prestação jurisdicional; e (II) como deve ocorrer a restituição e a retenção dos valores pagos na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, submetido ao CDC e celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo um conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial,

tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

4. Como resultado da interpretação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, esta Corte extraiu a conclusão de que é abusiva a perda substancial dos valores pagos na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, não podendo a retenção ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor.

5. O referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade. Precedente.

6. Portanto, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, os descontos autorizados no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 devem ser observados como regra geral. Todavia, quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição.

7. A taxa de fruição não integra o referido percentual, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, devendo ser cobrada em separado, salvo quando houver cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, em observância ao Tema 970/STJ. Precedente.

8. Mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.

9. Assim, quando se tratar de lote edificado e não houver cláusula penal estabelecida em valor equivalente ao locativo, poderá haver a cobrança, em separado, da taxa de fruição até o equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, na forma do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, além da retenção de, no máximo, 25% dos valores pagos em relação aos demais descontos previstos nesse dispositivo.

10. A restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543/STJ.

11. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau reconheceu a abusividade das cláusulas contratuais, de modo que limitou a retenção dos valores pagos ao percentual de 50%, além de declarar a perda de eventuais benfeitorias e condenar os réus ao pagamento de impostos e despesas associativas relativas ao terreno durante o período em que estiveram

na posse do bem; por sua vez, (II) o Tribunal de segundo grau deu parcial provimento à apelação apenas para fixar a indenização pelo tempo de fruição em 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, consignar a incidência dos juros de mora sobre os valores a restituir a partir do trânsito em julgado da condenação, bem como corrigir de ofício o erro material quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.111.681/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)

Aplicável o CDC em detrimento do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, o acórdão recorrido, que fixou a retenção de 10% sobre a totalidade dos valores pagos, mostra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, que se consolidou no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, conforme as circunstâncias do caso concreto.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. CÁLCULO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 7/STJ. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CABIMENTO. MULTA.

1. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à forma de se calcular a taxa de fruição, demandaria reapreciar as cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a incidência da Súmula nº 7/STJ obsta a admissão do recurso por quaisquer das alíneas do permissivo constitucional. 5. É

incabível a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC, requerida nas contrarrazões, pois a referida penalidade não é automática, por não se tratar de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime.

6. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.233.607/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno** com fundamento no óbice da Súmula n. 83/STJ.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.198.381 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0053714-5

Número de Origem:
10572866820228260576

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SETPAR MIRASSOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - PR048650
MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
CRISTIANE YUMI ONO - PR066601
CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113

RECORRIDO : JEFFERSON MAIKON CLAUDINO

ADVOGADO : RODOLFO FLORIANO NETO - SP338282

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SETPAR MIRASSOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - PR048650

MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
CRISTIANE YUMI ONO - PR066601
CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113

AGRAVADO : JEFFERSON MAIKON CLAUDINO
ADVOGADO : RODOLFO FLORIANO NETO - SP338282

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026