



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2868500 - GO (2025/0066628-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : GOIANIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
AGRAVADO : MARIO MARCIO MOREIRA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. REEXAME DOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA N. 7 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO /OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. RETENÇÃO DE 25% DO VALOR TOTAL. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA NA SEGUNDA SEÇÃO. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos, em virtude de inadimplemento do promitente comprador.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando ao re julgamento do que foi decidido.

3. No caso, a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem, no que se refere à alegação de julgamento *extra petita*, decorreu da análise dos elementos fáticos da causa, cujo reexame é vedado nesta via excepcional, ante o óbice da Súmula n. 7 desta Corte.

4. Incabível a cobrança de taxa de fruição na hipótese em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

5. Na hipótese de inadimplemento do promitente comprador, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, nos termos do que decidiu a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Incidência da Súmula n. 568 do STJ.

6. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

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 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 06 de maio de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2868500 - GO (2025/0066628-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : GOIANIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
AGRAVADO : MARIO MARCIO MOREIRA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. REEXAME DOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA N. 7 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO /OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. RETENÇÃO DE 25% DO VALOR TOTAL. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA NA SEGUNDA SEÇÃO. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos, em virtude de inadimplemento do promitente comprador.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando ao rejugamento do que foi decidido.

3. No caso, a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem, no que se refere à alegação de julgamento *extra petita*, decorreu da análise dos elementos fáticos da causa, cujo reexame é vedado nesta via excepcional, ante o óbice da Súmula n. 7 desta Corte.

4. Incabível a cobrança de taxa de fruição na hipótese em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

5. Na hipótese de inadimplemento do promitente comprador, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, nos termos do que decidiu a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Incidência da Súmula n. 568 do STJ.
6. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GOIANIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (GOIANIRA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE CLÁUSULAS PENAS. TAXA DE OCUPAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVEITO ECONÔMICO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de resolução contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos, declarando a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível: (i) aplicar cumulativamente as cláusulas penais de retenção de quantia paga e multa por rescisão; (ii) aplicar a taxa de ocupação em terreno sem edificação; e (iii) analisar se a sentença foi extra petita ao possibilitar a indenização por benfeitorias em ação própria. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A cumulação das cláusulas penais é inviável, configurando bis in idem.

4. A jurisprudência do STJ tem considerado abusiva a multa penal sobre o valor atualizado do contrato. Sua orientação é no sentido de que incida entre 10% a 25% sobre o valor das parcelas paga.

5. A retenção deve ser de 10% sobre as parcelas pagas, conforme estabelecido no contrato.

6. Não cabe a cobrança de taxa de ocupação em terreno não edificado, pois não há proveito econômico para o adquirente.

7. A discussão sobre indenização por benfeitorias deve ser objeto de ação própria, não configurando decisão extra petita. IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso não provido (e-STJ, fl. 193)

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

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

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

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos ajuizada por GOIANIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (GOIANIRA) contra MARIO MARCIO MOREIRA, em virtude do inadimplemento do promitente comprador.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, GOIANIRA alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 10, 141, 489, § 1º, IV e V, 492, 926 e 1.022, II, do CPC, e 421, 422, 884, 1.196, 1.228 do CC, ao sustentar **(1)** omissão e contradição do acórdão recorrido quanto à existência de benfeitorias no imóvel; **(2)** a ocorrência de julgamento *extra petita* em relação à determinação do pagamento de indenização por benfeitorias, ante a ausência de qualquer pedido nesse sentido por parte do comprador, declarado revel no processo; **(3)** a possibilidade da cobrança de taxa de fruição pelo tempo em que o imóvel ficou à disposição do adquirente, sob pena do seu enriquecimento sem causa; **(4)** a necessidade de majoração do percentual de retenção para 25% das parcelas pagas.

(1) Da violação dos arts. 489, § 1º, IV e V, e 1.022, II, do CPC

Sobre o tema controvertido, realização de benfeitorias no terreno negociado entre as partes, ao julgar o recurso de apelação interposto pela ora insurgente, o TJGO assim se pronunciou:

No que tange à alegada preclusão quanto à discussão sobre indenização por benfeitorias, é importante destacar que o tema não foi objeto de pedido específico na presente ação, visto que a ré/apelada é revel.

O magistrado de primeiro grau apenas consignou que eventual pleito indenizatório poderia ser formulado em ação própria, o que não configura julgamento extra petita ou decisão surpresa. Afinal, a preclusão do direito de retenção não impede que a parte apelada postule, em ação própria, indenização pelo valor das benfeitorias implementadas na coisa da qual foi desapossado (e-STJ, fl. 199).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, o que busca GOIANIRA é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a

promover o rejugamento da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados nos referidos dispositivos da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugna do, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.500.162/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 - sem destaque no original)

Não se verifica, assim, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

(2) Do julgamento *extra petita*

Por sua vez, GOIANIRA defendeu a ocorrência de julgamento *extra petita* em relação à determinação do pagamento de indenização por benfeitorias, ante a ausência de qualquer pedido nesse sentido por parte do comprador, declarado revel no processo

Contudo, o Tribunal estadual afastou tal alegação, ao entendimento de que o magistrado de Primeiro grau "apenas consignou que eventual pleito indenizatório poderia ser formulado em ação própria, o que não configura julgamento *extra petita* ou decisão surpresa. Afinal, a preclusão do direito de retenção não impede que a parte

apelada postule, em ação própria, indenização pelo valor das benfeitorias implementadas na coisa da qual foi desapossado" (e-STJ, fl. 199).

Desse modo, a revisão da conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria do reexame das circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

(3) Da taxa de fruição

No que concerne à taxa de fruição, consignou o órgão julgador que, no caso, "além de não haver previsão contratual, por se tratar de lote sem edificação, sua dedução torna-se indevida, ante a inexistência de proveito econômico advindo do imóvel em benefício do adquirente" (e-STJ, fl. 198).

Verifica-se que o aresto combatido, no ponto, encontra-se em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que não é cabível 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.

Confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO CONSENTÂNEO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.

1. O entendimento firmado no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.953.303/SP, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado aos 13/6/2022, DJe de 17/6/2022)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Consoante entendimento desta Corte, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedente.

2. A Súmula n. 83 do STJ aplica-se aos recursos especiais interpostos com fundamento tanto na alínea "c" quanto na alínea "a" do permissivo constitucional.

3. *O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).*

4. *No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos, especialmente as cláusulas contratuais, para concluir que não há prova da ocupação do imóvel e para afastar a cobrança da respectiva taxa. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial.*

5. *Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no REsp n. 1.956.479/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado aos 14/3/2022, DJe de 18/3/2022)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 568 do STJ.

(4) Do percentual de retenção dos valores pagos

No julgamento do REsp n. 1.723.519/SP pela Segunda Seção desta Corte, ao ressaltar a possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula n. 543 do STJ, o órgão colegiado também destacou que, nessas hipóteses, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

A propósito, veja-se a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. *A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).*

2. *Hipótese em que, 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. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 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" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado aos 28/8/2019, DJe de 2/10/2019 - sem destaque no original.)

Na espécie, tendo sido fixado pelo acórdão recorrido o valor de retenção em 10%, ou seja, aquém do parâmetro estabelecido neste Sodalício para casos tais, merece reparo o acórdão recorrido no ponto, pois se encontra em dissonância com a jurisprudência desta Corte.

Incide, à espécie, o comando da Súmula n. 568 do STJ, segundo a qual, o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial, a fim de reformar o acórdão recorrido e fixar o percentual de retenção em 25% dos valores pagos por MARIO MARCIO MOREIRA.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.868.500 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0066628-3

Número de Origem:

544006642 54400664220238090064

Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GOIANIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230

AGRAVADO : MARIO MARCIO MOREIRA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 05 de maio de 2025