



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218691 - SP (2025/0215366-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
RECORRENTE : PROJETO IMOBILIARIO E 69 SPE LTDA.
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477
RECORRIDO : ALEXANDRE BRASILINO ALVES
RECORRIDO : ALEXSANDRA CRISTIANE DE SANTANA ALVES
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA
- SP330657

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES EM INCORPORAÇÃO COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CONFLITO ENTRE O CDC E O ARTIGO 67-A DA LEI N. 4.591/64 (INCLUÍDO PELA LEI N. 13.786/18). PREVALÊNCIA DO CDC. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 7 E 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por promitente vendedora, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF/1988, contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que, em ação de promessa de compra e venda de bem imóvel com pedidos de rescisão contratual e restituição de valores formulados pela promitente compradora, deu parcial provimento à apelação para fixar o percentual de retenção em 25% do total pago pelo promitente comprador.

2. A recorrente sustenta a violação aos arts. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/64, 413 do Código Civil e 53 do CDC, com defesa de cláusula penal de 50% em razão de patrimônio de afetação e impossibilidade de redução fora das hipóteses do art. 413 do CC e indica divergência jurisprudencial.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível restabelecer o percentual de 50% de retenção previsto no art. 67-A da Lei nº 4.591/64, em incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação com resolução por culpa do comprador, afastando a redução do percentual de retenção dos

valores pagos para 25%, fixado com base nas normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor e no art. 413 do Código Civil.

III. Razões de decidir

4. Quanto à alegada violação aos art. 67-A, da Lei nº 4.594-64 e 53 do CDC, esta Corte já se consolidou no sentido de que se deve buscar a compatibilização dos diplomas normativos, de modo que, havendo conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei n. 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.

5. A redução da cláusula penal com fundamento no art. 413 do Código Civil, por excessividade, é aferida à luz das particularidades do caso concreto, de natureza fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula n. 7/STJ.

6. O acórdão recorrido harmoniza-se com a orientação consolidada do STJ quanto à retenção de até 25% dos valores pagos, à prevalência do CDC, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

7. Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial não conhecido.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218691 - SP (2025/0215366-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
RECORRENTE : PROJETO IMOBILIARIO E 69 SPE LTDA.
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477
RECORRIDO : ALEXANDRE BRASILINO ALVES
RECORRIDO : ALEXSANDRA CRISTIANE DE SANTANA ALVES
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA
- SP330657

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES EM INCORPORAÇÃO COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CONFLITO ENTRE O CDC E O ARTIGO 67-A DA LEI N. 4.591/64 (INCLUÍDO PELA LEI N. 13.786/18). PREVALÊNCIA DO CDC. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 7 E 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por promitente vendedora, com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da CF/1988, contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que, em ação de promessa de compra e venda de bem imóvel com pedidos de rescisão contratual e restituição de valores formulados pela promitente compradora, deu parcial provimento à apelação para fixar o percentual de retenção em 25% do total pago pelo promitente comprador.

2. A recorrente sustenta a violação aos arts. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/64, 413 do Código Civil e 53 do CDC, com defesa de cláusula penal de 50% em razão de patrimônio de afetação e impossibilidade de redução fora das hipóteses do art. 413 do CC e indica divergência jurisprudencial.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível restabelecer o percentual de 50% de retenção previsto no art. 67-A da Lei nº 4.591/64, em incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação com resolução por culpa do comprador, afastando a redução do percentual de retenção dos valores pagos para 25%, fixado com base nas normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor e no art. 413 do Código Civil.

III. Razões de decidir

4. Quanto à alegada violação aos art. 67-A, da Lei nº 4.594-64 e 53 do CDC, esta Corte já se consolidou no sentido de que se deve buscar a compatibilização dos diplomas normativos, de modo que, havendo conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei n. 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.

5. A redução da cláusula penal com fundamento no art. 413 do Código Civil, por excessividade, é aferida à luz das particularidades do caso concreto, de natureza fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula n. 7/STJ.

6. O acórdão recorrido harmoniza-se com a orientação consolidada do STJ quanto à retenção de até 25% dos valores pagos, à prevalência do CDC, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

7. Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado (fls. 513):

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Compromisso de compra e venda de imóvel residencial. Sentença de parcial procedência.

APLICABILIDADE da Lei 13.786/18. Contrato celebrado após sua vigência.

PROMITENTES-COMPRADORES QUE DERAM CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. Possível o pedido de rescisão contratual. Retorno das partes ao "status quo ante" e restituição, de uma só vez, de parte das parcelas que pagaram. Súmulas 01, 02 e 03, do E. TJSP, e Súmula 543, do C. STJ.

Empreendimento que, por expressa disposição contratual, se submetia ao regime de patrimônio de afetação. Art. 67-A, § 5º, da lei nº 4.591/64. Comprovação de conclusão da obra que leva à extinção do patrimônio de afetação. Art. 31- E, I, Lei 4.591/64. Possibilidade de retenção, pela compromissária-vendedora, de 25% da quantia paga. Art. 67-A, "caput", inciso II, da lei nº 4.591/64. Precedentes. Afastada alegação de inovação recursal. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

Sustenta a parte recorrente violação aos art. 67-A, §5º da Lei 4.591/67, com a redação dada pela Lei n. 13.786/18, ao art. 413 do CC e 53 do CPC, bem como a divergência jurisprudência ao indicar acórdãos paradigmas do TJDF e TJMG.

Com isso, defende a adoção da pena convencional no importe de 50% em razão do patrimônio de afetação, não se admitindo a redução da cláusula contratual fora das hipóteses legais do art. 413 do CC.

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

Em petição nos autos, o requerido requereu a perda superveniente do interesse recursal, em decorrência do depósito integral do valor da condenação. A recorrente manifestou a persistência do interesse no julgamento do recurso, tendo o depósito sido realizado apenas para evitar a imposição de multa.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de acórdão que deu provimento parcial à apelação (art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal).

Quanto à alegada violação aos art. 67-A, da Lei nº 4.594-64 e 53 do CDC, esta Corte já se consolidou no sentido de que se deve buscar a compatibilização dos diplomas normativos, de modo que, havendo conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei n. 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.

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando no sentido 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.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL APÓS A LEI Nº 13.786/2018. REDUÇÃO POR ABUSIVIDADE À LUZ DO CDC E DO ART. 413 DO CC. DIREITO ADQUIRIDO AO ABUSO. INEXISTÊNCIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO FORMAL. INAPLICABILIDADE DO TETO DO ART. 67-A, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E PARCIAL. SÚMULA 543/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE CONSUMO. ÓBICES DE CONHECIMENTO: SÚMULAS 5/STJ, 7/STJ E 83/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a retenção em 25% em contrato submetido à Lei nº 13.786/2018, determinou a restituição imediata e parcial das parcelas pagas e reconheceu a legitimidade passiva e a responsabilidade solidária de empresa integrante da cadeia de consumo, sob o fundamento da inexistência de comprovação formal do patrimônio de afetação e da abusividade da cláusula penal de 50%.

2. A cláusula penal sujeita-se à redução quando abusiva, preservando o equilíbrio contratual e a função social do contrato, sendo inviável reconhecer direito adquirido ao abuso; o parâmetro de retenção em 25% mostra-se adequado e proporcional em contratos regidos pela Lei nº 13.786/2018, especialmente diante do inadimplemento do comprador.

3. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.180.144/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

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.

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.)

Com efeito, a análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83/STJ ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

No tocante à violação ao art. 413 do CC, 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 n. 7/STJ, 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 rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Em casos semelhantes, esta Terceira Turma já firmou o entendimento de que, em regra, a redução da cláusula penal com base no art. 413 do Código Civil, por considerar excessiva a penalidade originalmente pactuada, encontra-se alicerçada nas particularidades fático-probatórias do caso concreto, o que atrai novamente a vedação contida na Súmula n. 7 desta Corte.

No mesmo sentido:

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. IPTU. POSSE EFETIVA. CLÁUSULA PENAL. LEI N. 13.786/2018. IRRETROATIVIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. A responsabilização do promitente comprador pelo pagamento de taxa de fruição e IPTU exige a comprovação da posse efetiva do imóvel, não sendo suficiente a mera previsão contratual de transmissão da posse na data da assinatura do contrato.

2. Constitui matéria fático-probatória, insuscetível de reexame em sede de recurso especial, a conclusão do Tribunal de origem de que não

restou demonstrada a efetiva imissão na posse do imóvel pelo promitente comprador. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. O princípio da irretroatividade das leis impede a aplicação da Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato) a contratos celebrados antes de sua vigência, sendo impertinente a invocação do art. 32-A da Lei n. 6.766/79 para definir a base de cálculo da cláusula penal em contrato firmado em 2017.

4. Verificada a ausência de prova da posse fática, torna-se prejudicada a análise da alegada violação aos dispositivos legais que regulam os efeitos dela decorrentes, bem como inviabilizada a demonstração do dissídio jurisprudencial por falta de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados.

5. A redução da cláusula penal com base no art. 413 do Código Civil, por considerar excessiva a penalidade originalmente pactuada, encontra-se alicerçada nas particularidades fático-probatórias do caso concreto, o que atrai novamente a vedação contida na Súmula 7 desta Corte.

6. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.985.207/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

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.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO. REVISÃO. INVIABILIDADE. CONCLUSÃO BASEADA EM PREMISSE FÁTICO-PROBATÓRIA E CONTEÚDO CONTRATUAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RESPEITO ÀS BALIZAS DE APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. CONCLUSÃO BASEADA EM PREMISSE FÁTICO-PROBATÓRIA. JULGAMENTO EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO SEDIMENTADO NESTA CORTE. PARCIAL CONHECIMENTO. NÃO PROVIMENTO.

1. A conclusão adotada na origem, acerca do correto percentual de retenção, deu-se com base nos elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pela incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ.

3. Sedimentado nesta Corte o entendimento de que prejudicada a análise de divergência jurisprudencial quando o acórdão recorrido decide com base em elementos fático-probatórios dos autos.

4. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).

5. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

(AREsp n. 2.821.691/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025.)

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.

Diante do não conhecimento do recurso pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, a apreciação da divergência jurisprudencial alegada resta prejudicada, nos termos do entendimento dessa Corte Superior:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO ATACADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. INTIMAÇÃO PESSOAL DA FAZENDA PÚBLICA POR MEIO ELETRÔNICO. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA DURAÇÃO RAZOÁVEL DO PROCESSO. NULIDADE DO JULGAMENTO POR CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. EXECUÇÃO FISCAL. ISS. ICMS. CONTROVÉRSIA DECIDIDA À LUZ DE NORMA LOCAL. SÚMULA 280/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO.

1. O recorrente não observou as diretrizes fixadas pelo princípio da dialeticidade, entre as quais a indispensável pertinência temática entre

as razões de decidir e os fundamentos fornecidos pelo recurso para justificar o pedido de reforma ou de nulidade do julgado.

2. Não tendo sido combatidos os argumentos atacados pela parte recorrente, os quais são aptos, por si sós, para manter o decisum combatido, aplicam-se na espécie, por analogia, os óbices das Súmulas 284 e 283 do STF, ante a deficiência na motivação e a ausência de impugnação de fundamento autônomo.

3. O entendimento sobre a prerrogativa de intimação pessoal da Fazenda Pública é protegida pela atual legislação processual, a qual confere, expressamente, o direito a todas as unidades federativas e entes públicos.

4. O Código de Processo Civil/2015 prevê ser possível a intimação pessoal por meio eletrônico, baseando-se no princípio da duração razoável do processo a fim de acelerar a tramitação.

5. O Tribunal de origem foi categórico em afirmar que não há nulidade do julgamento por cerceamento do direito de defesa. Modificar a conclusão a que chegou a Corte de origem, de modo a acolher a tese do recorrente, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é inviável em Recurso Especial, sob pena de violação da Súmula 7 do STJ.

6. No mérito, o fundamento central da controvérsia é de cunho eminentemente amparado em legislação local, a saber, Lei Complementar Estadual 27/1999. Destaca-se a inviabilidade da discussão em Recurso Especial acerca de suposta afronta a matéria local, sendo defesa sua apreciação pelo STJ. Aplicação, por analogia, da Súmula 280/STF, in verbis: "Por ofensa a direito local não cabe Recurso Extraordinário."

7. Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

8. Agravo Interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.777.429/GO, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 28/6/2021, DJe de 1/7/2021.)

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 ou em 10% se a verba houver sido fixada em valor líquido, tudo 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.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.218.691 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0215366-0

Número de Origem:
10424312320238260100

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PROJETO IMOBILIARIO E 69 SPE LTDA.

ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

RECORRIDO : ALEXANDRE BRASILINO ALVES

RECORRIDO : ALEXSANDRA CRISTIANE DE SANTANA ALVES

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 12 de agosto de 2026