SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3031321 - SC (2025/0327453-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	S&Y ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS	:	PAULO ROBERTO LUVISETI - PR019987
		MANUELLE FREITAS DE ALMEIDA - RO005987
		MARYANA VITORIA FREITAS KLUGE - SC071153
AGRAVADO	:	INCORPORADORA COLINAS DE CAMBORIU LTDA
ADVOGADOS	:	CELSO ALMEIDA DA SILVA - SC023796
		CÁSSIA CRISTINA DA SILVA - SC023809
		MAIKO ROBERTO MAIER - SC031939
		KIM AUGUSTO ZANONI - SC036370
		PEDRO HENRIQUE ALMEIDA DA SILVA - SC040495

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL E CLÁUSULA PENAL EM PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PESSOA JURÍDICA. AUSÊNCIA DE VULNERABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu de agravo em recurso especial por aplicação, por analogia, da Súmula n. 182 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual com restituição de quantia paga e tutela de urgência.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu os contratos por culpa exclusiva da autora, determinou a restituição com correção monetária, autorizou retenção nos termos da cláusula 5.6 e fixou honorários em 12% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem manteve a culpa exclusiva da autora e a cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato, afastou retenção de tributos, IPTU, contribuições condominiais e afins, e minorou honorários para 10%; nos embargos de declaração, explicitou a base de cálculo da multa, mantendo a incidência sobre o valor atualizado do contrato, sem efeitos infringentes.

Documento eletrônico VDA60459914 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:20:58
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: af00f17a-a668-4b9b-9cb6-5f3d5d3a0f3d

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se os fundamentos da decisão de admissibilidade foram devidamente impugnados; (ii) saber se houve violação dos arts. 2º, 3º e 29 do CPC diante da inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à pessoa jurídica, à luz da teoria finalista mitigada; (iii) saber se a cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato é manifestamente excessiva à luz do art. 413 do CC; (iv) saber se houve demonstração adequada de dissídio jurisprudencial; e (v) saber se incidem a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC e a majoração de honorários recursais postulados em contrarrazões.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

7. O Superior Tribunal de Justiça adota a teoria finalista mitigada para definir consumidor, desde que comprovada a hipossuficiência técnica ou fática perante o fornecedor. A vulnerabilidade, presumida no caso de pessoa física, deve ser comprovada específica e inequivocamente pela pessoa jurídica e aferida à luz das circunstâncias do caso concreto.

8. A revisão da conclusão de ausência de demonstração da vulnerabilidade da pessoa jurídica demanda o reexame do conjunto fático-probatório, medida vedada em recurso especial, diante do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

9. A alegação de ser a cláusula penal manifestamente excessiva foi afastada pelo acórdão recorrido, e sua revisão esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

10. O dissídio não foi conhecido por ausência de indicação precisa do dispositivo de lei federal, aplicando-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.

11. A multa do art. 1.021, § 4º, do CPC é incabível na espécie e não há majoração de honorários do art. 85, § 11, do CPC em sucessivos recursos no mesmo grau.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A impugnação suficiente no agravo em recurso especial afasta a incidência da Súmula n. 182 do STJ. 2. O Superior Tribunal de Justiça, em linha com a teoria finalista mitigada, reconhece a condição de consumidor àquele que demonstre hipossuficiência técnica ou fática perante o fornecedor; a vulnerabilidade, presumida para pessoas físicas, demanda comprovação específica e inequívoca quando se tratar de pessoa jurídica, aferida à luz das circunstâncias do caso concreto. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas. 4. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda a interpretação contratual e o reexame de provas. 5. A ausência de indicação do dispositivo legal controvertido inviabiliza o conhecimento do dissídio jurisprudencial, e atrai, por analogia, a aplicação da Súmula n. 284 do STF. 6. A multa do art. 1.021, § 4º, do CPC exige manifesta inadmissibilidade e não cabe majoração de honorários do art. 85, § 11, do CPC quando não instaurado novo grau recursal".

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 2º, 3º, 29; CC, art. 413; CPC, arts. 1.021, § 4º, 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STF, Súmula n. 284; STJ, REsp n. 1.975.128/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 5/5/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.120.664/MG, relator Ministro

Documento eletrônico VDA60459914 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:20:58
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: af00f17a-a668-4b9b-9cb6-5f3d5d3a0f3d

Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/9/2022; STJ, AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60459914 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:20:58
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: af00f17a-a668-4b9b-9cb6-5f3d5d3a0f3d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3031321 - SC (2025/0327453-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	S&Y ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS	:	PAULO ROBERTO LUVISETI - PR019987
		MANUELLE FREITAS DE ALMEIDA - RO005987
		MARYANA VITORIA FREITAS KLUGE - SC071153
AGRAVADO	:	INCORPORADORA COLINAS DE CAMBORIU LTDA
ADVOGADOS	:	CELSO ALMEIDA DA SILVA - SC023796
		CÁSSIA CRISTINA DA SILVA - SC023809
		MAIKO ROBERTO MAIER - SC031939
		KIM AUGUSTO ZANONI - SC036370
		PEDRO HENRIQUE ALMEIDA DA SILVA - SC040495

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL E CLÁUSULA PENAL EM PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PESSOA JURÍDICA. AUSÊNCIA DE VULNERABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu de agravo em recurso especial por aplicação, por analogia, da Súmula n. 182 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual com restituição de quantia paga e tutela de urgência.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu os contratos por culpa exclusiva da autora, determinou a restituição com correção monetária, autorizou retenção nos termos da cláusula 5.6 e fixou honorários em 12% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem manteve a culpa exclusiva da autora e a cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato, afastou retenção de tributos, IPTU, contribuições condominiais e afins, e minorou honorários para 10%; nos embargos de declaração, explicitou a base de cálculo da multa, mantendo a incidência sobre o valor atualizado do contrato, sem efeitos infringentes.

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se os fundamentos da decisão de admissibilidade foram devidamente impugnados; (ii) saber se houve violação dos arts. 2º, 3º e 29 do CPC diante da inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à pessoa jurídica, à luz da teoria finalista mitigada; (iii) saber se a cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato é manifestamente excessiva à luz do art. 413 do CC; (iv) saber se houve demonstração adequada de dissídio jurisprudencial; e (v) saber se incidem a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC e a majoração de honorários recursais postulados em contrarrazões.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

7. O Superior Tribunal de Justiça adota a teoria finalista mitigada para definir consumidor, desde que comprovada a hipossuficiência técnica ou fática perante o fornecedor. A vulnerabilidade, presumida no caso de pessoa física, deve ser comprovada específica e inequivocamente pela pessoa jurídica e aferida à luz das circunstâncias do caso concreto.

8. A revisão da conclusão de ausência de demonstração da vulnerabilidade da pessoa jurídica demanda o reexame do conjunto fático-probatório, medida vedada em recurso especial, diante do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

9. A alegação de ser a cláusula penal manifestamente excessiva foi afastada pelo acórdão recorrido, e sua revisão esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

10. O dissídio não foi conhecido por ausência de indicação precisa do dispositivo de lei federal, aplicando-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.

11. A multa do art. 1.021, § 4º, do CPC é incabível na espécie e não há majoração de honorários do art. 85, § 11, do CPC em sucessivos recursos no mesmo grau.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A impugnação suficiente no agravo em recurso especial afasta a incidência da Súmula n. 182 do STJ. 2. O Superior Tribunal de Justiça, em linha com a teoria finalista mitigada, reconhece a condição de consumidor àquele que demonstre hipossuficiência técnica ou fática perante o fornecedor; a vulnerabilidade, presumida para pessoas físicas, demanda comprovação específica e inequívoca quando se tratar de pessoa jurídica, aferida à luz das circunstâncias do caso concreto. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas. 4. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda a interpretação contratual e o reexame de provas. 5. A ausência de indicação do dispositivo legal controvertido inviabiliza o conhecimento do dissídio jurisprudencial, e atrai, por analogia, a aplicação da Súmula n. 284 do STF. 6. A multa do art. 1.021, § 4º, do CPC exige manifesta inadmissibilidade e não cabe majoração de honorários do art. 85, § 11, do CPC quando não instaurado novo grau recursal".

Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 2º, 3º, 29; CC, art. 413; CPC, arts. 1.021, § 4º, 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STF, Súmula n. 284; STJ, REsp n. 1.975.128/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgados em 5/5/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.120.664/MG, relator Ministro

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/9/2022; STJ, AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra julgado da Presidência que, com amparo no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, não conheceu do agravo em recurso especial em razão da aplicação, por analogia, da Súmula n. 182 do STJ.

A parte agravante alega que impugnou, de forma específica, todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, inclusive a ausência de prequestionamento.

Afirma que a dialeticidade recursal foi observada, com ataque individualizado aos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e ausência de prequestionamento.

Requer o provimento do recurso para que seja reformada a decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, passando-se, em consequência, à análise de mérito, para dar-lhe provimento.

Contrarrazões apresentadas às fls. 852-857, em que se pleiteia o desprovimento do recurso com aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, além da majoração dos honorários recursais.

É o relatório.

VOTO

Razão assiste à parte agravante quanto à não incidência da Súmula n. 182 do STJ, uma vez que se mostra suficiente a impugnação apresentada no agravo em recurso especial. Assim, na forma do art. 259, § 6º, do RISTJ, reconsidero a decisão de fls. 838-839.

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

Passo à nova análise das razões do agravo.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina em apelação nos autos de ação de rescisão contratual com restituição de quantia paga e tutela de urgência.

O julgado foi assim ementado (fl. 709):

> APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, RECONHECENDO A RESILIÇÃO UNILATERAL DA AVENÇA POR CULPA EXCLUSIVA DA PARTE AUTORA. APELO DA DEMANDANTE. VENTILADA A APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. IMPROCEDÊNCIA, POR SE TRATAR A PARTE AUTORA DE PESSOA JURÍDICA QUE ATUA NO RAMO DE COMPRA, VENDA E ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS. BENS ADQUIRIDOS NO EXERCÍCIO DE SUA ATIVIDADE COMERCIAL. AUSÊNCIA DE QUALQUER SORTE DE VULNERABILIDADE DA PARTE AUTORA FRENTE À DEMANDADA. AVENTADA CULPA EXCLUSIVA DA RECORRIDA PELA RESCISÃO, ANTE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INSUBSISTÊNCIA. DEMANDANTE QUE AJUIZOU A LIDE ANTES MESMO DE ENCERRADO O PRAZO PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. SUSPENSÃO UNILATERAL DOS PAGAMENTOS IMPLEMENTADA PELA ADQUIRENTE. ALUDIDA VIOLAÇÃO AO DEVER DE INFORMAÇÃO PELA REQUERIDA, ADEMAIS, QUE NÃO SE AFIGURA CAUSA BASTANTE, À LUZ DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL. PRETENDIDO O AFASTAMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL NA EXTENSÃO EM QUE PREVÊ RETENÇÃO DE VALORES RELATIVOS AOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE OS VALORES RECEBIDOS PELA VENDEDORA. ACOLHIMENTO. ÔNUS DA OPERAÇÃO JÁ RESSARCIDOS PELA CLÁUSULA PENAL. IGUALMENTE ACOLHIDO O PLEITO PARA AFASTAR A RETENÇÃO DOS VALORES ATINENTES AOS DÉBITOS DE IPTU, CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS E AFINS, ANTE A AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE DOS BENS. DOUTRO NORTE, MANTIDA A CLÁUSULA PENAL CONTRATUALMENTE PREVISTA, PELA INEXISTÊNCIA DE FLAGRANTE EXCESSIVIDADE, TANTO MAIS À LUZ DA IMPUGNAÇÃO GENÉRICA DA SENTENÇA NO PONTO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. PLEITEADA A MINORAÇÃO. ACOLHIMENTO. EXEGESE DO ART. 85/CPC. APELO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nesses termos (fl. 755):

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, RECONHECENDO A RESILIÇÃO UNILATERAL DA AVENÇA POR CULPA EXCLUSIVA DA PARTE AUTORA. APELO DA DEMANDANTE CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. ACLARATÓRIOS POR AMBAS AS PARTES. ACLARATÓRIOS PELA PARTE AUTORA. ALEGADAS CONTRADIÇÕES E OMISSÕES NA DECISÃO AO NEGAR A APLICAÇÃO DO DIPLOMA CONSUMERISTA AO CASO. REJEIÇÃO. QUESTÃO EXPRESSAMENTE ANALISADA. INTENÇÃO DE REDISCUSSÃO INADEQUADA PELA VIA ACLARATÓRIA. APONTADA OMISSÃO NA ANÁLISE DOS PLEITOS RELATIVOS À REDUÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. ACOLHIMENTO. PEDIDO ESPECÍFICO QUANTO À ALTERAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO NÃO ANALISADO EXPRESSA E DETIDAMENTE. DEFEITO CORRIGIDO. ACLARATÓRIOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, PORÉM SEM EFEITOS INFRINGENTES. ACLARATÓRIOS PELA PARTE RÉ. ALEGADA OMISSÃO E CONTRADIÇÃO NA DISTRIBUIÇÃO DA VERBA SUCUMBENCIAL E FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS. REJEIÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO DO RECLAMO, ADEMAIS, QUE NÃO DÁ CAUSA À FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. TEMA 1.059/STJ. ACLARATÓRIOS REJEITADOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 2º, 3º, 29 do Código de Defesa do Consumidor, pois, à luz da teoria finalista mitigada, deveria ter sido reconhecida a qualidade de consumidora da recorrente para permitir a aplicação da Súmula n. 543 do STJ e revisar cláusulas abusivas, já é pessoa jurídica constituída unicamente para administrar os imóveis adquiridos da recorrida, empresa de grande porte, e está em posição de desvantagem técnica e fática diante dela, o que evidenciaria vulnerabilidade e desequilíbrio na relação contratual (promessa de compra e venda de lotes); e

b) 413 do Código Civil, porque a cláusula penal de 10% calculada sobre o valor atualizado do contrato seria manifestamente excessiva.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento dos Tribunais de Justiça dos Estados de Mato Grosso e do Paraná e do Superior Tribunal de Justiça de que a retenção de 10% a 25% sobre as parcelas pagas é suficiente e justa para garantir o ressarcimento das despesas administrativas.

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

Requer a concessão de efeito suspensivo e, no mérito, o provimento do recurso para que se reconheça a aplicação do CDC e da Súmula n. 543 do STJ e se declare manifestamente excessiva a cláusula penal.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso é inadmissível ante a ausência de prequestionamento do art. 29 do CDC, e encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ; pugna pelo indeferimento do efeito suspensivo e pela condenação em honorários recursais.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual com restituição de quantia paga e tutela de urgência em que a parte autora pleiteou a rescisão por culpa da vendedora, a devolução integral dos valores, aplicação de cláusula penal, revisão de cláusulas e tutela de urgência para depósito judicial dos lotes, cujo valor da causa fixado foi de R$ 1.412.600,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau de parcial provimento aos pedidos para rescindir os contratos por culpa exclusiva da autora, determinar a restituição dos valores pagos com correção monetária, autorizar a retenção nos termos da cláusula 5.6, e condenar a autora em custas e honorários fixados em 12% sobre o valor atualizado da causa.

A Corte estadual manteve a conclusão de culpa exclusiva da autora e a validade da cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato; reformou parcialmente a sentença para afastar a retenção de tributos (lucro presumido), IPTU, contribuições condominiais e afins, ante a ausência de imissão na posse, e minorou honorários para 10%. Nos embargos de declaração, integrou o acórdão para explicitar a base de cálculo da multa, mantendo sua incidência sobre o valor atualizado do contrato.

I - Arts. 2º e 3º do CDC

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido violou os dispositivos ao afastar a incidência do CDC, defendendo a aplicação da teoria finalista mitigada por vulnerabilidade técnica, jurídica e fática da pessoa jurídica adquirente e, com isso, a incidência da Súmula n. 543 do STJ.

O Superior Tribunal de Justiça adota a teoria finalista mitigada para definir consumidor, ampliando o conceito para alcançar quem, embora não seja destinatário final no encerramento da cadeia produtiva, esteja em situação de vulnerabilidade que desequilibre a relação econômica.

Nessa linha, o CDC pode incidir sobre aquisições voltadas à atividade empresarial quando o comprador demonstre hipossuficiência técnica ou fática perante o fornecedor. Enquanto a vulnerabilidade é presumida para pessoas físicas, para pessoas jurídicas exige-se a comprovação específica e inequívoca, a ser apurada conforme as circunstâncias do caso concreto.

A propósito:

> RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EMPRESA QUE PRESTAVA SERVIÇOS DE COLHEITA DE CANA DE AÇÚCAR. AQUISIÇÃO DE COLHEITADEIRAS QUE APRESENTARAM DEFEITO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE NÃO DEMONSTRADA. CDC AFASTADO. TEORIA DA DISTRIBUIÇÃO DINÂMICA DA PROVA. ÔNUS DA PROVA. ART. 373 DO CPC.
>
> [...]
>
> 2. **A Teoria Finalista Mitigada tem aplicação excepcional e exige demonstração inequívoca de vulnerabilidade da pessoa jurídica, circunstância não evidenciada no caso concreto**.
>
> [...] (REsp n. 1.975.128/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/5/2026, DJEN de 30/7/2026.)

No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise dos fatos e provas dos autos, assentou inexistir relação de consumo, diante da não demonstração de vulnerabilidade. Alinhado ao entendimento do STJ, reconheceu a mitigação

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

finalista, desde que comprovada vulnerabilidade técnica, jurídica, fática ou informacional.

Assentou que, no caso, a autora é empresa que adquire lotes para sua atividade produtiva, não é destinatária final, não se comprovou circunstâncias excepcionais de vulnerabilidade, destacando que a diferença de porte econômico e o maior conhecimento de mercado da recorrida não caracterizam assimetria suficiente.

Confira-se excerto do acórdão (fls. 699-701):

> Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor
>
> A apelante argumenta que o Código de Defesa do Consumidor deve ser aplicado ao caso em questão, devido à sua vulnerabilidade em relação à empresa recorrida. O ponto é relevante, mormente parte de suas alegações quanto à abusividade de cláusulas contratuais tenham fulcro naquele diploma.
>
> Sem razão, contudo.
>
> É que, de acordo com a norma protetiva, "consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final" (art. 2º do CDC) e "fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços" (art. 3º do CDC).
>
> É cediço que, mesmo nos casos em que o produto ou serviço não é utilizado pelo contratante enquanto destinatário final, como no caso em apreço, a jurisprudência tem abrandado a literalidade legislativa a partir do escopo da norma, de modo que, à luz da Teoria Finalista Mitigada (ou Aprofundada), é a vulnerabilidade de uma das partes perante a outra a pedra de toque que lhe confere a qualidade de consumidor.
>
> Nesse sentido, colhe-se da jurisprudência do STJ: STJ, REsp 1195642/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/11/2012, DJe 21/11/2012; STJ, AgInt no CC 146.868/ES, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, Julgado em 22/3/2017, Dje 24/3/2017; STJ, AgRg no AREsp 837.871/sp, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/4/2016, DJe 29/4/2016.
>
> Com efeito, "a doutrina tradicionalmente aponta a existência de três modalidades de vulnerabilidade: técnica (ausência de conhecimento específico acerca do produto ou serviço objeto de consumo), jurídica (falta de conhecimento jurídico, contábil ou econômico e de seus reflexos na relação de consumo) e fática (situações em que a insuficiência econômica, física ou até mesmo psicológica do consumidor o coloca em pé de desigualdade frente ao fornecedor). Mais recentemente, tem se incluído também a vulnerabilidade informacional (dados insuficientes sobre o produto ou serviço capazes de influenciar no processo decisório

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

de compra)" (TJSC, Apelação Cível n. 0004422- 17.2009.8.24.0080, de Xanxerê, 1ª Câmara de Enfrentamento de Acervos, rel. Des. Guilherme Nunes Born, j. 18-07-2018).

Nesse sentido, colhe-se do STJ:

[...]

No caso em liça, considerando que a parte autora é empresa com objeto social de aluguel e compra e venda de imóveis próprios e que o produto é justamente a aquisição de três lotes de imóveis, evidencia-se que ela não é destinatária final do produto, uma vez que o emprega em sua atividade produtiva.

Além disso, a hipótese dos autos tampouco configura circunstância excepcional a atrair a supra referida Teoria Finalista Mitigada, uma vez que a parte autora não ostenta vulnerabilidade evidente de qualquer natureza frente à requerida.

No ponto, o que argumenta a recorrente é que "a Recorrida faz parte de um grupo econômico com grande influência no setor imobiliário da região, evidenciado pelo grandioso empreendimento Loteamento Colinas de Camboriú, composto por 796 lotes. Por outro lado, a Recorrente foi constituída em 28/05/2019, após a venda e compra dos imóveis em questão, sendo especificamente criada para administrá-los, os quais seriam os únicos de sua propriedade" e que "apesar da atividade econômica, a Recorrente não possui outros imóveis, o que torna injusto equipará-la, de qualquer maneira, à Recorrida".

A assunção de que a requerida detém amplo conhecimento do mercado imobiliário não é suficiente para indicar a existência de assimetria entre as partes, tampouco o é a discrepância entre os portes econômicos das empresas litigantes.

Nessa toada, o que vislumbro, na mesma esteira da sentença, é que não há vulnerabilidade evidenciada, assim deve o recurso ser desprovido, no ponto.

Desse modo, para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de vulnerabilidade, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, medida vedada em recurso especial, em face do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

II - Art. 29 do CDC

A questão infraconstitucional relativa à violação do art. 29 do CDC não foi objeto de debate no acórdão recorrido; nem mesmo foi arguida nos embargos de declaração opostos em face do acórdão recorrido.

A ausência de debate da matéria relativa ao dispositivo legal apontado como violado, da maneira como arguida no apelo nobre, obsta o conhecimento do recurso devido à falta de prequestionamento.

Incidem na espécie as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

III - Art. 413 do CC

A recorrente afirma que a cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato é manifestamente excessiva, devendo ser reduzida equitativamente para incidir entre 10% e 25% sobre as parcelas pagas, em consonância com precedentes do STJ.

O acórdão dos embargos, analisando o contrato e o contexto da rescisão, manteve a penalidade pactuada de 10% sobre o valor atualizado do contrato, por não vislumbrar a alegada excessividade, nestes termos (fls. 752-753, destaquei):

> Tem-se que o acórdão consignou que a cláusula penal já se presta a indenizar a parte lesada pelos prejuízos decorrentes da inexecução do contrato, de modo a abranger os outros valores antes contratualmente previstos que foram afastados pelo acórdão. Assim, admitiu-se que "a solução mais adequada ao caso, porém, confere manutenção à cláusula penal pré fixada, e decote da cobrança que lhe afigura dúplice".
>
> É certo ser "possível reduzir equitativamente o valor da cláusula penal, a fim de preservar a isonomia contratual entre os contraentes, se a aplicação do percentual contratualmente estabelecido extrapolar a natureza e as finalidades a que a contraprestação se destina, distanciando- se do valor razoável aplicado pelo mercado, providência que, dado o caráter cogente da norma, deve ser tomada de ofício pelo magistrado" (TJSC, Apelação n. 5011408-62.2021.8.24.0020, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Luiz Cézar Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 15-08-2023).
>
> Assim sendo, muito embora não se ignore a possibilidade de ajuste da cláusula penal, vislumbro que, **no caso em comento, recomenda-se sua manutenção, em atenção à pactuação estabelecida entre as partes, e porque a solução, redundando na supressão das demais rubricas em atenção àquela, não pode ser tida como onerosidade excessiva ao comprador**.
>
> Ademais, o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 assim estabelece:
>
> > Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:
> >
> > I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;
> >
> > II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

> III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente
>
> E, no mesmo sentido:
>
> [...]
>
> Destaque-se que, muito embora a recorrente suscite jurisprudência do STJ alegadamente em favor de sua tese, a análise há de ser promovida à luz do caso concreto, sendo essa a conclusão ora adotada.
>
> Não é demais consignar que a revisão desse entendimento extrapola a via aclaratória.
>
> Portanto, no ponto, os aclaratórios restam acolhidos, para, expressamente revolvendo a questão, negar provimento ao apelo, no ponto. Sem efeitos infringentes conferidos aos aclaratórios, portanto.

A revisão pretendida implica reinterpretação da cláusula contratual específica (cláusula penal e sua base de cálculo) à luz das circunstâncias do caso, e revaloração de provas quanto ao inadimplemento, montantes pagos e prejuízos; incidem, portanto, as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV - Divergência jurisprudencial

A parte recorrente sustenta divergência jurisprudencial, colacionando ementas do TJMT e do TJPR que limitam a base de cálculo da multa aos valores pagos e fixam percentuais entre 10% e 25%; contudo, deixou de indicar de maneira precisa e específica sobre qual dispositivo de lei infraconstitucional recairia a apontada divergência jurisprudencial.

Registre-se que "o recurso especial é reclamo de natureza vinculada e, para o seu cabimento, inclusive quando apontado o dissídio jurisprudencial, é imprescindível que se demonstrem, de forma clara, os dispositivos apontados como malferidos pela decisão recorrida, sob pena de inadmissão" (AgInt no AREsp n. 2.120.664/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 21/9/2022).

Desse modo, a ausência de expressa indicação do artigo de lei infraconstitucional em tese vulnerada caracteriza deficiência na fundamentação que

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

inviabiliza o conhecimento do recurso pela alínea *c* do permissivo constitucional, aplicando-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.

Portanto, inviável o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial.

V - Contrarrazões

No que se refere à aplicação do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, pleiteada em contrarrazões, a orientação desta Corte é no sentido de que "a multa aludida no art. 1.021, §§ 4º e 5º, do CPC/2015, não se aplica em qualquer hipótese de inadmissibilidade ou de improcedência, mas apenas em situações que se revelam qualificadas como de manifesta inviabilidade de conhecimento do agravo interno ou de impossibilidade de acolhimento das razões recursais porque inexoravelmente infundadas" (AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017, DJe de 3/4/2017).

No caso, apesar do desprovimento do agravo interno, não está configurada a manifesta inadmissibilidade, razão pela qual é incabível a aplicação de multa.

No que se refere ao pedido de majoração dos honorários (art. 85, § 11, do CPC), registre-se que é inviável seu deferimento, pois são incidentes apenas quando houver a instauração de novo grau recursal, e não a cada recurso interposto no mesmo grau de jurisdição.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

Fica prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59644800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:16:11
Código de Controle do Documento: 6e8bd284-91cf-4e43-831f-48c6eee5437c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.031.321 / SC

Número Registro: 2025/0327453-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50140707820208240005

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : S&Y ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO LUVISETI - PR019987
MANUELLE FREITAS DE ALMEIDA - RO005987
MARYANA VITORIA FREITAS KLUGE - SC071153
AGRAVADO : INCORPORADORA COLINAS DE CAMBORIU LTDA
ADVOGADOS : CELSO ALMEIDA DA SILVA - SC023796
CÁSSIA CRISTINA DA SILVA - SC023809
MAIKO ROBERTO MAIER - SC031939
KIM AUGUSTO ZANONI - SC036370
PEDRO HENRIQUE ALMEIDA DA SILVA - SC040495

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : S&Y ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO LUVISETI - PR019987
MANUELLE FREITAS DE ALMEIDA - RO005987
MARYANA VITORIA FREITAS KLUGE - SC071153
AGRAVADO : INCORPORADORA COLINAS DE CAMBORIU LTDA

Documento eletrônico VDA60448265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:40:14
Código de Controle do Documento: 4ca9657e-238f-400c-9132-33791726cbe9

ADVOGADOS : CELSO ALMEIDA DA SILVA - SC023796
CÁSSIA CRISTINA DA SILVA - SC023809
MAIKO ROBERTO MAIER - SC031939
KIM AUGUSTO ZANONI - SC036370
PEDRO HENRIQUE ALMEIDA DA SILVA - SC040495

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:40:14
Código de Controle do Documento: 4ca9657e-238f-400c-9132-33791726cbe9