



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2233607 - SP (2025/0344262-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : RESIDENCIAL PRADOPOLIS - SPE - LTDA
ADVOGADOS : PRISCILA EMERENCIANA COLLA - SP231998
MATHEUS MENDES MARCELINO - SP474032
RAFAEL SALVADOR BIANCO - SP087917
LUIS GUSTAVO RAVASIO - SP297815
RECORRIDO : EDMUNDO RODRIGUES SOARES
RECORRIDO : GILVAN SOARES DIAS
ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

EMENTA

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.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Impedido o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2233607 - SP (2025/0344262-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : RESIDENCIAL PRADOPOLIS - SPE - LTDA
ADVOGADOS : PRISCILA EMERENCIANA COLLA - SP231998
MATHEUS MENDES MARCELINO - SP474032
RAFAEL SALVADOR BIANCO - SP087917
LUIS GUSTAVO RAVASIO - SP297815
RECORRIDO : EDMUNDO RODRIGUES SOARES
RECORRIDO : GILVAN SOARES DIAS
ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RESIDENCIAL PRADÓPOLIS SPE - LTDA. com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR BENFEITÓRIAS E ACESSÕES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. Distrato solicitado pelos compromissários compradores. Revelia. Sentença de parcial procedência que condenou a

requerida à devolução de 75% dos valores nominais pagos pelos requerentes, além de taxa de ocupação/fruição à razão de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, devida desde a imissão na posse do imóvel até a efetiva reintegração de posse, reconhecida aos autores indenização pelas benfeitorias realizadas. Irresignação da parte autora. Afastamento da preliminar de nulidade da sentença, ausente ofensa aos limites objetivos da lide. Inteligência do art. 475 do Código Civil e das Súmulas 01 e 03 do TJSP. Precedente do C. STJ. No mérito, inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 ('Lei do Distrato'). Controvérsia resolvida à luz do contrato e do Código de Defesa do Consumidor. Taxa de retenção dos valores pagos pelos compromissários compradores reduzida de 25% para 15%, no caso concreto, em análise de disposição contratual, incidente o art. 47 do CDC. Manutenção da taxa de ocupação no percentual de 0,5%, estabelecido como base de cálculo o valor venal do imóvel, apurado a cada exercício. Precedentes desta Câmara. Recurso parcialmente provido" (e-STJ fl. 367).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 388/392).

Nas razões do recurso especial, o recorrente sustenta, além da divergência jurisprudencial, violação dos arts. 182, 421, 422 e 884 do Código Civil.

Pleiteia pelo *"reconhecimento da aplicabilidade de taxa de fruição pela ocupação e indisponibilidade do bem ao vendedor (aluguel devido) A SER CALCULADA SOBRE O VALOR DO CONTRATO ATUALIZADO"* (e-STJ fl. 401).

Argumenta que a retenção deve ser majorada para o *"percentual de 25%"* (e-STJ fl. 402).

Contrarrazões às e-STJ fls. 415/425, com pedido de condenação em multa por litigância de má-fé.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De início, quanto ao cálculo de cobrança da taxa de fruição, o Tribunal de origem assim se manifestou:

"(...)

Nesse contexto, e uma vez que em razão do distrato os valores pagos pelo bem serão devolvidos aos autores, é devida a taxa de ocupação, como fixado na sentença, desde a imissão dos autores na posse até a reintegração da requerida na posse.

(...)

Todavia, o percentual de 0,5% ao mês deve ser computado com base no valor venal do imóvel, apurado a cada exercício, a fim de evitar enriquecimento indevido de qualquer das partes, conforme já decidido por esta Câmara em casos análogos" (e-STJ fls. 372/373).

Dessa forma, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à forma de se calcular a taxa de fruição, exigiria a interpretação de 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.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TAXA DE FRUIÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível afixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem. Precedentes.

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

3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela parte recorrente, quanto ao valor fixado a título de taxa de fruição e aos critérios de cálculos utilizados, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp 2.090.348/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024)

Quanto ao percentual de retenção, a jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, de acordo com as circunstâncias do caso concreto, e de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.

A esse respeito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE RETENÇÃO. 25% DOS VALORES PAGOS. PECULIARIDADES DO CASO. REDUÇÃO MOTIVADA PARA 10% DOS VALORES PAGOS. VERIFICAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, deve prevalecer o percentual de 25% de retenção dos valores por ele pagos, salvo eventuais peculiaridades do caso a ensejar sua redução motivada, reconhecidas pela instância de origem.

2. Reconhecimento pelo Tribunal a quo da razoabilidade e proporcionalidade na aplicação do percentual de 10% de retenção, considerando os valores efetivamente pagos pelo promitente comprador e o estabelecido no contrato firmado entre as partes.

3. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a adoção de conclusão diversa daquela a que chegou a instância de origem implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, medidas inviáveis na instância especial

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AgInt no AREsp 2.500.439/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 20/3/2025, DJEN de 28/3/2025)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. LEI Nº 13.786/2018. CONTRATO POSTERIOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de redução da cláusula penal estipulada em 50% (cinquenta por cento) de retenção dos valores pagos, nos casos de distrato por iniciativa do comprador de contrato de compra e venda firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta,

solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.

4. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no AgInt no AREsp 2.229.156/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 30/5/2025)

No presente caso, o acórdão assim decidiu a questão:

"(...)

Quanto ao percentual devido a título de retenção pelo distrato requerido unilateralmente pelos compromissários compradores em 23.08.2021 (fls. 56), a r. Sentença merece reparo.

É que o percentual de 25% distancia-se muito de disposição específica constante do contrato firmado entre as partes para cálculo das perdas e danos em hipótese de rescisão por mora do comprador (cláusula 16ª, fls. 39), em que se estabeleceu, para as despesas correspondentes à comercialização do imóvel, publicidade e custos administrativos (alínea 'b'), o percentual de 8% do preço, e fixou-se a multa em 2% do valor devido (alínea 'c'). Considerados, pois, esses parâmetros, estabelecidos pela própria vendedora, ainda que necessário considerar os 'custos com a rescisão propriamente dita' (alínea 'a'), e observado, quanto ao disposto na alínea 'd' da cláusula 16ª do contrato, que a Sentença expressamente ressaltou a responsabilidade dos compradores pelos 'valores decorrentes de eventuais débitos de impostos, taxas e despesas de consumo relativas ao período em que estivera na posse do bem', e não sendo cabível interpretação do contrato desfavorável ao consumidor (CDC art. 47), reputo suficiente a estipulação da taxa de retenção em 15% dos valores pagos" (e-STJ fl. 371).

Dessa forma, a revisão do percentual de retenção estipulado pelas instâncias ordinárias demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"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 PREMISSA 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 PREMISSA 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 2.821.691/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PERDAS E DANOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ATÉ 25% POR PARTE DA VENDEDORA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. 'A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP, da Relatoria da Ministra Isabel Gallotti, estabeleceu, no tocante à cláusula penal fixada no contrato, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor pode ser de até 25% do total da quantia paga. Precedente: EAg 1.138.183/PE, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgado em 27/06/2012, DJe de 04/10/2012' (AgInt no AREsp 1.568.920/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2020, DJe de 25/03/2020).

2. A análise da extensão da sucumbência de cada uma das partes, para fins de aplicação do art. 86 do CPC/2015, pressupõe reexame de material fático, inviável na instância especial por óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 2.597.051/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024)

Além disso, conforme iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Por fim, registra-se que não é possível a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC, requerida em contrarrazões, pois tal penalidade não é automática, haja vista não se tratar de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime.

A condenação da agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno se mostre manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não ocorreu na hipótese examinada.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.233.607 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0344262-2

Número de Origem:
10017709220218260222

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RESIDENCIAL PRADOPOLIS - SPE - LTDA

ADVOGADOS : RAFAEL SALVADOR BIANCO - SP087917

PRISCILA EMERENCIANA COLLA - SP231998

LUIS GUSTAVO RAVASIO - SP297815

MATHEUS MENDES MARCELINO - SP474032

RECORRIDO : EDMUNDO RODRIGUES SOARES

RECORRIDO : GILVAN SOARES DIAS

ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Impedido o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 27 de outubro de 2025