



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2260270 - SP(2026/0065624-2)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
RECORRENTE : TGSP-55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
GUILHERME EIJI KETAYAMA DOS SANTOS - PR116213
PRISCILA KEI SATO - SP159830
RECORRIDO : INGRID VIGATO
ADVOGADOS : MAURÍCIO MORISHITA - SP211834
JULIANA POLI - SP473901
GUILHERME TADEU SADI - SP316772

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. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC ESTABELECIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS.. ÓBICES DAS SÚMULAS Nº 7 E 83/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

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. 489 e 1.022 do CPC pela falta de enfrentamento adequado da aplicação integral do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64 e dos critérios do art. 413 do Código Civil para a redução da cláusula penal; (b) violação ao art. 67 -A da Lei nº 4.591/64 por afastar o percentual de 50% de retenção em incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, com resolução por culpa do promissário comprador; e (c) violação ao art. 413 do Código Civil, por ausência de requisitos para a redução da cláusula penal.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em (i) saber se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional ou em insuficiência de fundamentação, em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, por não explicitar, de forma suficiente, os fundamentos relativos à aplicação do art. 67-A da Lei nº 4.591/64 e do art. 413 do Código Civil; e (ii) saber se é possível, em sede de recurso especial, 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 para 25% fixada com base nas normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor e no art. 413 do Código Civil, à vista dos óbices das Súmulas nº 7 e 83 do STJ.

III. Razões de decidir

4. O órgão julgador de origem examinou de forma expressa e suficiente os pontos relevantes suscitados, inclusive a redução da multa compensatória e a ponderação entre o art. 67-A da Lei nº 4.591/64, o art. 413 do Código Civil e as normas do Código de Defesa do Consumidor, afastando-se, por isso, a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

5. Decisão contrária aos interesses da parte não se confunde com negativa de prestação jurisdicional, nem fundamentação concisa se equipara à ausência de fundamentação, de modo que não se caracteriza prestação jurisdicional defeituosa.

6. A revisão do percentual de retenção fixado pelo Tribunal de origem (25% dos valores pagos) e da aplicação concreta do art. 413 do Código Civil e do art. 67-A da Lei nº 4.591/64 demandaria o reexame do acervo fático-probatório e das circunstâncias específicas do contrato, providência vedada em recurso especial, à luz da Súmula nº 7/STJ.

7. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, 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.

8. Em casos semelhantes, esta Corte 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 nº 7 desta Corte.

9. O alinhamento do acórdão recorrido à orientação consolidada desta Corte atrai a incidência da Súmula nº 83/STJ, que obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea “c” do art. 105, III, da CF/1988.

IV. Dispositivo

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, nego provimento.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

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, 14 de abril de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2260270 - SP(2026/0065624-2)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
RECORRENTE : **TGSP-55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721**
 FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
 GUILHERME EIJI KETAYAMA DOS SANTOS - PR116213
 PRISCILA KEI SATO - SP159830
RECORRIDO : **INGRID VIGATO**
ADVOGADOS : **MAURÍCIO MORISHITA - SP211834**
 JULIANA POLI - SP473901
 GUILHERME TADEU SADI - SP316772

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. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC ESTABELECIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS.. ÓBICES DAS SÚMULAS Nº 7 E 83/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

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. 489 e 1.022 do CPC pela falta de enfrentamento adequado da aplicação integral do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64 e dos critérios do art. 413 do Código Civil para a redução da cláusula penal; (b) violação ao art. 67 -A da Lei nº 4.591/64 por afastar o percentual de 50% de retenção em incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, com resolução por culpa do promissário comprador; e (c) violação ao art. 413 do Código Civil, por ausência de requisitos para a redução da cláusula penal.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em (i) saber se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional ou em insuficiência de fundamentação, em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, por não explicitar, de forma suficiente, os fundamentos relativos à aplicação do art. 67-A da Lei nº 4.591/64 e do art. 413 do Código Civil; e (ii) saber se é possível, em sede de recurso especial, 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 para 25% fixada com base nas normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor e no art. 413 do Código Civil, à vista dos óbices das Súmulas nº 7 e 83 do STJ.

III. Razões de decidir

4. O órgão julgador de origem examinou de forma expressa e suficiente os pontos relevantes suscitados, inclusive a redução da multa compensatória e a ponderação entre o art. 67-A da Lei nº 4.591/64, o art. 413 do Código Civil e as normas do Código de Defesa do Consumidor, afastando-se, por isso, a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

5. Decisão contrária aos interesses da parte não se confunde com negativa de prestação jurisdicional, nem fundamentação concisa se equipara à ausência de fundamentação, de modo que não se caracteriza prestação jurisdicional defeituosa.

6. A revisão do percentual de retenção fixado pelo Tribunal de origem (25% dos valores pagos) e da aplicação concreta do art. 413 do Código Civil e do art. 67-A da Lei nº 4.591/64 demandaria o reexame do acervo fático-probatório e das circunstâncias específicas do contrato, providência vedada em recurso especial, à luz da Súmula nº 7/STJ.

7. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, 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.

8. Em casos semelhantes, esta Corte 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 nº 7 desta Corte.

9. O alinhamento do acórdão recorrido à orientação consolidada desta Corte atrai a incidência da Súmula nº 83/STJ, que obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do art. 105, III, da CF/1988.

IV. Dispositivo

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, nego provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Especial interposto por TGSP-55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fls. 394-404):

PROMESSA DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - Pretensões de rescisão do contrato e de restituição de valores deduzidas pela promitente compradora julgadas parcialmente procedentes - A despeito de se tratar de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, a aplicação dos ditames da Lei Federal nº 13.786/2018, que prevê a possibilidade de devolução de até 50% da quantia paga pelo comprador, nos casos de rescisão contratual por sua culpa, deve ser interpretada e ponderada conjuntamente com as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor - Possível, ainda, a revisão da cláusula penal com fundamento no artigo 413, do Código Civil - Percentual de retenção fixado em 25% do total pago, após descontado o valor comprovadamente pago a título de comissão de corretagem, em lugar dos 50% deferidos na sentença Juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído pela ré que devem ser computados a partir da citação, por se tratar de contrato firmado após a vigência da Lei Federal nº 13.786/2018, conforme entendimento do STJ Apelação provida, em parte, prejudicado o recurso adesivo.

Segundo a parte recorrente, além da divergência jurisprudencial, o acórdão recorrido violou:

a) art. 489 e 1.022 do CPC ao não sanar a omissão relativa a insuficiente fundamentação quanto à não aplicação integral do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64 no contexto fático e quanto aos critérios do art. 413 do CC para justificar a redução da cláusula penal legalmente prevista;

b) art. 67-A, da Lei nº 4.594/64 ao afastar o percentual de 50% de retenção do valor pago, a despeito da incorporação estar submetida ao regime de patrimônio de afetação e o desfazimento ter sido por culpa do promissário comprador

c) art. 413 do Código Civil por ausência de preenchimento dos requisitos legais para redução da cláusula penal.

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

É o relatório.

VOTO

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

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

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

De saída, no que tange a alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, a ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil se caracteriza quando o órgão julgador, provocado por meio de embargos de declaração, deixa de suprir omissão sobre ponto relevante da controvérsia, cuja análise é indispensável à adequada prestação jurisdicional.

De igual modo, o art. 489, §1º, IV, do CPC impõe um dever de fundamentação qualificada, estabelecendo que não se considera fundamentada a decisão judicial que não enfrenta todos os argumentos deduzidos pelas partes capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada.

Esses dispositivos visam assegurar que o pronunciamento judicial seja efetivamente resolutivo, transparente e coerente, permitindo o controle pelas instâncias superiores e garantindo a observância ao devido processo legal substancial.

Certo é que "afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a demanda de forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados. " (AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

No caso em espécie, o Tribunal de origem enfrentou a alegação de omissão quanto à redução da multa compensatória e justificou que, ainda que se trate de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, a referida sanção deve ser ponderada com as normas protetivas do CDC para reconhecer que, no caso, a previsão contratual de estipulação da penalidade pelo teto previsto na lei se apresentaria abusivo. Com isso, à luz das peculiaridades do caso, fixou o percentual de retenção de 25% dos valores pagos pela autora, nesse sentido (e-STJ fl. 399-400):

Com efeito, no tocante à multa compensatória prevista para os casos de rescisão contratual por culpa do comprador, a despeito de se tratar de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, entendo que a aplicação dos ditames da Lei Federal nº 13.786/2018, que prevê a possibilidade de devolução de até 50% da quantia paga, deve ser interpretada e ponderada conjuntamente com as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor. Possível, ainda, a revisão da cláusula penal com fundamento no artigo 413, do Código Civil, apresentando-se clara, no presente caso, a abusividade da previsão contratual de estipulação da penalidade pelo teto previsto na mencionada Lei.

Vale ressaltar que não houve demonstração, pela ré, da necessidade de fixação da penalidade no percentual máximo, do que resulta a conclusão, mais favorável à autora, de modo que o percentual de retenção fixado pelo D. Juízo a quo (50% do valor total pago pela autora pelo preço do imóvel) mostra-se exagerado para reposição de eventuais perdas da construtora com a rescisão do contrato, mostrando-se mais adequada admitir a retenção de 25% dos valores pagos pela autora, tal como ela admitiu de modo expresso nas razões de apelação.

Vale anotar que a autora sequer foi imitada na posse da unidade imobiliária, de modo que a ré poderá revendê-la, repondo, dessa forma, os gastos com a promoção e publicidade do empreendimento, portanto, não há se cogitar de prejuízo com a rescisão do contrato firmado, destacando-se que restou assegurada na r. sentença, ainda, a retenção dos valores relativos à comissão de corretagem, ponto sem insurgência recursal por parte da autora.

[Grifos acrescidos]

Assim, "não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022)

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

Quanto à alegada violação aos art. 67-A, da Lei nº 4.594-64 e 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 nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial." De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de 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 nº 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 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 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.

De igual maneira, 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 nº 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

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.)

Diante da inadmissibilidade 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, **conheço parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, nego-lhe provimento.**

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.260.270 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2026/0065624-2

Número de Origem:
10247917020238260564

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TGSP-55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - SP067721
PRISCILA KEI SATO - SP159830
FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
GUILHERME EIJI KETAYAMA DOS SANTOS - PR116213
RECORRIDO : INGRID VIGATO
ADVOGADOS : MAURÍCIO MORISHITA - SP211834
GUILHERME TADEU SADI - SP316772
JULIANA POLI - SP473901

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

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

Brasília, 13 de abril de 2026