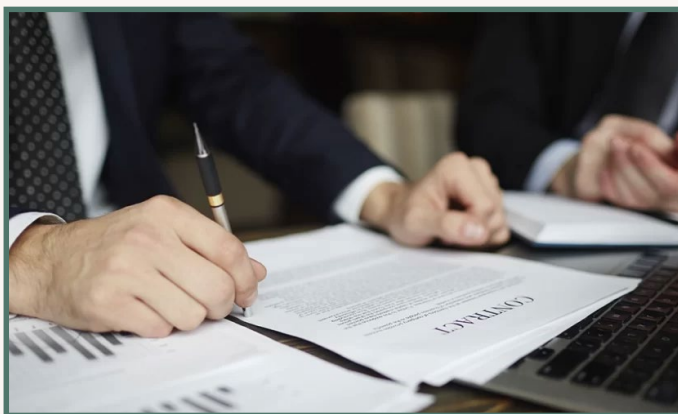




Notícias



STJ REFORMA ACÓRDÃO DO TJGO E AUMENTA DE 10% PARA 50% RETENÇÃO EM CASO DE DISTRATO IMOBILIÁRIO

O ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, do Superior Tribunal de Justiça (STJ), declarou válida cláusula que estipulou a retenção de 50% dos valores pagos em um contrato imobiliário pactuado sob o regime de afetação. O Ministro reformou acórdão do Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO) que havia fixado em 10% do valor total inadimplido a título de multa penal compensatória pela rescisão contratual.

Ao apreciar o recurso interposto pela incorporadora imobiliária, o Ministro esclareceu que o acórdão do TJGO está em desacordo com o entendimento do STJ, uma vez que em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018.

Entendimento do TJGO:

No acórdão, o TJGO havia considerado que a cláusula contratual que estabeleceu a pena convencional em 50% da quantia paga, em razão da aplicação do regime de afetação, é abusiva. A decisão foi embasada no Código de Defesa do Consumidor (CDC) e no disposto no art. 413 do Código Civil, que permite a redução equitativa da penalidade.

No entanto, o recurso da incorporadora esclareceu que as consequências do desfazimento do negócio devem ser analisadas sob a ótica da Lei 13.786/2018, por se tratar de norma especial.

Retenção pactuada em contrato:

Ao analisar o recurso, o ministro esclareceu que **a cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos é válida em contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018, desde que expressamente pactuada. Em conformidade com o art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964.**

Ademais, Citou jurisprudência do STJ no sentido de que *“o percentual de retenção de até 50% não se caracteriza como abusivo, sendo compatível com o regime jurídico aplicável e com a função de proteção ao incorporador diante do risco do negócio.”*

Fonte: STJ

https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202501738266&dt_publicacao=17/10/2025



TJSP: 34ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO AFASTA ARGUMENTO DE ABUSIVIDADE NA ESTIPULAÇÃO DE CORREÇÃO MONETÁRIA NO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Trata-se de ação revisional contratual c/c restituição de valores promovida por adquirentes de imóvel em desfavor de incorporadora, na qual asseveram que firmaram contrato de promessa de compra e venda de imóvel para entrega futura, reclamando, portanto, de suposta abusividade na estipulação contratual de correção monetária, ao argumento de artificial prorrogação do prazo de duração do contrato para adequação ao teor do artigo 46, da Lei nº 10.931/2004.

Os fatos e pedidos dos adquirentes na ação foram resumidos na sentença proferida pelo MM. Juiz sentenciante, da seguinte forma, in verbis:

(...).Considerando a data de assinatura do contrato, o pagamento do preço foi fixado para ocorrer em 5 meses, com parcelas mensais até o dia 30/11/2021, à exceção da última parcela, no valor irrisório de R\$ 1 mil e totalmente desconectada da estrutura do contrato, que teve o seu vencimento, segundo os autores, artil e maliciosamente definido para o dia 01/07/2024, apenas para que o parcelamento do preço do contrato tivesse “no papel” - um prazo superior a 36 meses e fosse, em tese, passível de aplicação de reajuste mensal aos valores, em clara tentativa de fraudar a aplicação

da Lei nº 10.931/04. (...). Requerem (i) a nulidade das cláusulas que preveem a falsa extensão de seu prazo e a incidência de reajuste mensal nos preços fixados no pacto, substituindo-o pela atualização anual; (ii) a condenação da ré à repetição do dobro do valor indevidamente cobrado a título de correção monetária. (...). Citado, o réu contestou às fls. 80/94, aduzindo, em suma, a higidez da correção monetária, que nada mais refletiria do que recomposição da moeda. A possibilidade de correção mensal do valor das parcelas, pois o contrato possuía prazo de trinta e seis meses, não havendo de se falar em violação ao art. 46 da Lei nº 10.931/04.

Em continuidade, extraem-se os fundamentos esposados na sentença que levaram a improcedência dos pedidos, *ipsis litteris*:

“(...) No caso dos autos, importante consignar que conquanto estejamos diante de contrato por adesão e ser aplicável aqui a lei consumerista, de se convir também que não está afastada pura e simplesmente a incidência de princípios que norteiam a teoria geral dos contratos.

Os autores não se incluem no rol das pessoas de escassos conhecimentos, têm capacidade econômica para adquirir imóvel de vultoso valor (cerca de R\$ 2 milhões), e contam com orientação financeira e jurídica particulares. Também não se pode perder de vista que foram os autores quem procuraram e optaram por adquirir o bem imóvel por esta via e junto ao réu, não sendo minimamente verossímil que não tivessem eles compreensão do contrato que firmavam, na forma como pactuado.

Indubitável, assim, que a adesão ao contrato pelos autores se deu de forma esclarecida, livre e consciente, não se cogitando acerca de qualquer desrespeito ao princípio da boa-fé contratual, ou infringência a qualquer outro princípio aplicável à matéria.

No contexto de instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de imóvel em construção perfeitamente factível a adoção de índice de correção dos valores contratados, durante a realização da obra, para refletir as alterações dos preços dos materiais e da mão-de-obra do setor da construção civil, devendo ser substituído por outro, a partir de sua conclusão, com a emissão do “Habite-se”.

Nesse ponto, importante observar que nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04, “nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança”.

Na espécie, havendo previsão contratual de que o valor do imóvel seria reajustado mensalmente com base no INCC até a data da expedição do “Habite-se” e, a partir desse dia, a correção das parcelas finais ocorreriam por meio do IPCA, descabe falar-se em abusividade contratual, haja vista se tratar de reajuste legal, previsto contratualmente entre as partes.

(....)

A relação obrigacional estabelecida entre as partes, além de atender as balizas legais aplicáveis à espécie, é de clareza meridiana ao especificar os índices e os prazos de reajuste das parcelas.

Daí forte na força obrigatória dos contratos, erige como medida de rigor o cumprimento da pactuação em seus exatos termos.

(....)

Visando resguardar seus interesses, incumbia ao autor antes da celebração de ato de disposição de vontade, procurar profissional habilitado para atuar em seu favor, evitando eventual frustração pela aplicação das cláusulas contratuais existentes.

Com efeito, ausente reconhecimento de abusividade contratual, revela-se a toda evidência que não há se falar em ocorrência de lesão patrimonial e/ou extrapatrimonial, forte na ausência de ato ilícito.

Na sequência, por ocasião do julgamento do recurso de Apelação dos adquirentes, o TJSP reexaminou a questão suscitada e, além de manter o entendimento de primeiro grau, acrescentou os seguintes elementos de convicção:

“Em adição, cabe consignar que se há de dar correta interpretação à norma contida no artigo 46, caput, da Lei Federal nº 10.931/2004.

Tal disposição foi estabelecida em contraposição à regra até então vigente, qual seja, a do artigo 28 da Lei Federal nº 9.069/1995, instituidora do Plano Real, que expressamente proibia, em “contratos celebrados ou convertidos em REAL com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados”, a incidência de correção monetária em periodicidade inferior a um ano medida drástica, que se justificava no contexto histórico em que implementada, quando o Brasil enfrentava grave descontrole inflacionário.

Logo, o artigo 46, caput, da Lei Federal nº 10.931/2004 apenas veio atualizar o ordenamento jurídico à situação econômica vivida pelo país no momento de sua promulgação, autorizando a estipulação de cláusula de reajuste com periodicidade mensal.

O fato de o citado dispositivo legal fazer alusão aos “contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses”, não significa que a incidência de reajuste monetário em contratos de menor tempo de duração não possa ser livremente convencionalizada pelas partes.

Afinal, em matéria de direito privado, é dado às partes livremente dispor sobre tudo aquilo que a lei expressamente não proíba. Como bem lembrado pela culta jurista Maria Sylvania Zanella Di Pietro, em exame do Princípio da Legalidade, essa “É a ideia que veio expressa, de forma clara, no art. 5º da Declaração de Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789. ‘A lei não proíbe senão as ações nocivas à sociedade. Tudo o que não é vedado pela lei não pode ser impedido e ninguém pode ser forçado a fazer

o que ela não ordena’.

Por fim, não é demais lembrar que a correção monetária não é fonte de enriquecimento indevido, na medida em que, como já estabeleceu o C. Superior Tribunal de Justiça, “visa, simplesmente, atualizar o valor da moeda preservando o devido quantum debeatur” (REsp nº 785.353/SP, Rel.

Ministra Laurita Vaz, Quinta Turma, STJ, julg. 10/09/2009, DJe 28/09/2009).

O caso, portanto, foi bem solucionado pelo i. magistrado de piso, cuja judicosa sentença vai agora inteiramente ratificada.”

Em conclusão, observa-se um excelente precedente do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) para combater eventual entendimento divergente do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDF).

Fonte: TJSP

<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=19887615&cdForo=0>



STJ: PREFEITURAS E DISTRITO FEDERAL NÃO PODEM REDIRECIONAR EXECUÇÕES FISCAIS DE SEUS TRIBUTOS QUANDO O DEVEDOR FALECEU ANTES DA CITAÇÃO

A 2ª Turma do STJ, no julgamento do AgInt no REsp nº 1.998.759/SC, decidiu que o IPTU não pode ser cobrado diretamente do espólio, quando o proprietário já havia falecido antes de ser citado na execução fiscal. Vejamos a ementa abaixo:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. FALECIMENTO DO DEVEDOR ANTES DA CITAÇÃO VÁLIDA. REDIRECIONAMENTO EM FACE DO ESPÓLIO. IMPOSSIBILIDADE. **1. O redirecionamento da execução fiscal ao espólio somente é possível, quando o óbito do contribuinte ocorrer depois de sua citação, o que não ocorreu na espécie, em que o devedor faleceu antes mesmo do ajuizamento da demanda.** Precedentes: AgInt no REsp n. 1.955.336/PB, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe de 25/3/2022; AgInt no REsp n. 1.945.451/RJ, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe de 22/3/2022; REsp n. 1.862.606/SC, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 5/10/2021, DJe de 5/11/2021; REsp n. 1.804.997/PR, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 30/5/2019; AgRg no AREsp n. 731.447/MG, relator

Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 20/8/2015, DJe de 31/8/2015. 2. Agravo interno não provido

Em suma, tem-se a conclusão abaixo:

- Se o falecimento ocorreu antes da citação, o município não pode redirecionar a execução contra o espólio.
- A dívida de IPTU continua existindo, mas será paga com os bens deixados pelo falecido durante o inventário.
- Após o inventário, os herdeiros, como novos donos, poderão responder pelo imposto.

A decisão reafirma a interpretação dada por alguns Tribunais de Justiça Estaduais.

Fonte: STJ

(https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=163089218®istro_numero=202201203171&peticao_numero=202200593806&publicacao_data=20220831&formato=PDF)



STJ: COMPRADOR REGISTRADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL RESPONDE POR CONDOMÍNIO MESMO SEM RECEBER AS CHAVES

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, por unanimidade, que a responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais é do comprador a partir do momento em que seu nome é registrado na matrícula do imóvel. A decisão do colegiado afasta a tese de que a falta da entrega das chaves suspende a obrigação de pagar as despesas.

A natureza propter rem da dívida, que se vincula ao bem e não à pessoa, foi o principal argumento para validar a cobrança. A decisão do STJ reverteu o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), que havia acolhido a alegação dos compradores de que não poderiam ser responsabilizados por despesas de um imóvel que ainda não usavam.

TESE DOS COMPRADORES

A ação teve origem em uma cobrança de débitos condominiais vencidos antes da posse dos compradores. Eles argumentaram que, embora o registro público os nomeasse como proprie-

tários, a falta da entrega das chaves e a ausência de posse direta os eximiriam da responsabilidade. Eles afirmaram que visitaram o condomínio apenas uma vez e não usufruíram de suas instalações.

O TJ-SP havia aceito essa tese, extinguindo a execução por ilegitimidade passiva dos compradores.

RESPONSABILIDADE JURÍDICA

O ministro João Otávio de Noronha, relator do caso no STJ, lembrou um julgamento anterior da Segunda Seção do tribunal. Na ocasião, a corte decidiu que tanto o proprietário registral quanto o promitente comprador na posse do imóvel são responsáveis pelas dívidas condominiais, independentemente da ciência do condomínio sobre o negócio jurídico.

Para o ministro, o registro na matrícula do imóvel já é suficiente para transferir a propriedade, tornando os compradores legítimos condôminos e, conseqüentemente, obrigados a contribuir para as despesas. Ele ressaltou que a falta da entrega das chaves pode, no máximo, dar margem a uma ação de regresso dos compradores contra a construtora, mas não anula a obrigação perante o condomínio.

Fonte: STJ

<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2025/14102025-Comprador-registrado-na-matricula-do-imovel-responde-por-condominio-mesmo-sem-receber-as-chaves-.aspx>



POSSIBILIDADE DE INSERÇÃO DE CLÁUSULA NA ESCRITURA PÚBLICA PARA EFETIVAÇÃO DO PAGAMENTO DO PREÇO SOMENTE APÓS O REGISTRO

Um Tabelionato de Notas de Santa Catarina divulgou a possibilidade de se estabelecer o pagamento futuro do preço constante da escritura pública para após o registro.

Na prática, a cláusula de pagamento após o registro estabelece que o comprador só realiza o pagamento do preço depois que o imóvel estiver devidamente registrado em seu nome. Isso significa que, mesmo com a escritura já assinada, o valor permanece retido — seja com o pró-

prio comprador, seja depositado em uma conta notarial ou em outro meio seguro — até que o Cartório de Registro de Imóveis conclua a transferência da propriedade.

Somente então o pagamento é liberado ao vendedor, mediante a apresentação da matrícula atualizada que comprove o registro. Essa dinâmica reduz os riscos para ambas as partes: o comprador evita pagar por algo que ainda não está formalmente em seu nome, e o vendedor tem a segurança de que receberá o valor tão logo o registro esteja concluído.

A cláusula deve descrever de forma clara e precisa o procedimento e as condições para o pagamento, indicando quem será responsável pela comprovação do registro, os prazos, a forma de liberação dos valores e as consequências em caso de descumprimento, garantindo previsibilidade e segurança para ambas as partes.

Quando o pagamento é feito por meio da Conta Notarial (escrow notarial), o tabelião atua como terceiro neutro, controlando a liberação do dinheiro conforme as condições estipuladas.

Fonte: (<https://www.tabelionatoportobelo.com.br/>)

EXPEDIENTE

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)

Celestino Fracon Júnior

Presidente

Mourão e Moraes Advogados

Rafaella de Freitas F. Siqueira

Assessoria Jurídica da ADEMI DF