



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2062057 - RJ (2022
/0024290-1)**

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094
JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861
AGRAVADO : **FLÁVIO HENRIQUE ANTUNES TARCITANO**
AGRAVADO : **ROSA MARIA MOREIRA FERREIRA**
ADVOGADOS : **CARLOS ARTUR DE ARAÚJO GOES - RJ096780**
DANIELLE MUNIZ DAIMA - RJ119564

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. **AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL.** AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da Súmula n. 543 do STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

2. Segundo a orientação da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% das parcelas pagas, adequado e suficiente para

indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

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 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 06 de maio de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2062057 - RJ (2022
/0024290-1)**

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
: **TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455**
: **DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920**
: **MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094**
: **JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861**
AGRAVADO : **FLÁVIO HENRIQUE ANTUNES TARCITANO**
AGRAVADO : **ROSA MARIA MOREIRA FERREIRA**
ADVOGADOS : **CARLOS ARTUR DE ARAÚJO GOES - RJ096780**
: **DANIELLE MUNIZ DAIMA - RJ119564**

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da Súmula n. 543 do STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

2. Segundo a orientação da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% das parcelas pagas, adequado e suficiente para

indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JOÃO FORTES ENGENHARIA S. A. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) (JOÃO FORTES) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO STJ. AGRAVO PROVIDO. DECISÃO AGRAVADA RECONSIDERADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO. (e-STJ, fl. 855)

Nas razões do presente inconformismo, defendeu a violação dos arts. 1º da Lei n. 4.864/65 e 63 da Lei n. 4.591/64 ao sustentar que o valor a ser restituído corresponderá ao que sobejar do leilão, saldo este que inexistia no caso dos autos. Defendeu que os direitos aquisitivos referentes à unidade outrora adquirida pelos agravados foram arrematados pelo maior lance alcançado, qual seja, R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), valor substancialmente inferior ao de sua dívida à época da realização do leilão, que totalizava o montante de R\$ 753.699,01 (setecentos e cinquenta e três mil, seiscentos e noventa e nove reais e um centavo), de modo que não se verifica saldo algum a ser entregue aos recorridos.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

Nas razões do presente recurso, JOÃO FORTES defendeu a violação dos arts. 1º da Lei n. 4.864/65 e 63 da Lei n. 4.591/64 ao sustentar que o valor a ser restituído corresponderá ao que sobejar do leilão, saldo este que inexistente no caso dos autos.

Como constou na decisão agravada, segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos compradores, a depender de quem deu causa à rescisão contratual.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. VALORES. RESTITUIÇÃO. SÚMULAS NºS 543 E 568/STJ. INCIDÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL.

1. De acordo com o entendimento sedimentado no STJ, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa vendedora de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos adquirentes de unidades imobiliárias, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula nº 543/STJ.

2. No caso, não há, na moldura fática assentada pelas instâncias ordinárias, o reconhecimento da existência de previsão contratual para a adoção de medidas expropriatórias extrajudiciais, nem da prévia interpelação do devedor para constituição da sua mora, pressupostos necessários para que a execução fosse realizada nos moldes da Lei nº 4.591/1964.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.328.172/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024, DJe de 22/11/2024 - grifei)

A Segunda Seção do STJ editou a Súmula n. 543, com a seguinte redação: "Nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

Esta Corte Superior também entende, em tal cenário, ser viável a retenção no percentual de 10% a 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente-comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático-probatório (enunciado sumular n. 7 do STJ).

Conforme se nota, o acórdão estadual, ao determinar a restituição de 25% das parcelas pagas pelo consumidor, está de acordo com o entendimento firmado no STJ sobre a matéria, na esteira dos seguintes precedentes:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. REGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. RETENÇÃO DE 20% DAS QUANTIAS PAGAS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES ADOTADAS PELA CORTE DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda na qual a ora agravante foi condenada à devolução de 80% dos valores pagos, com aplicação da regra prevista na Súmula 543/STJ.

2. A Segunda Seção do STJ editou a Súmula n. 543, com a seguinte redação: "Nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

3. Mostra-se razoável a retenção pela promitente vendedora de 20% das parcelas pagas relativas ao bem, fixadas na origem, posto que suficientes para cobrir os custos administrativos decorrentes do desfazimento do negócio, considerando ainda que o imóvel foi objeto de leilão extrajudicial. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Alterar as conclusões adotadas pelo TJRJ demandaria o necessário revolvimento de fatos e provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.227.266/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DOS VALORES PAGOS. SÚMULAS 7, 83 E 543 /STJ. INTERESSE RECURSAL NA RESTITUIÇÃO MESMO APÓS O LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SÚMULA 83/STJ. DEFICIÊNCIA RECURSAL. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 543/STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

2. Esta Corte Superior também entende, em tal cenário, ser viável a retenção no percentual de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do

compromisso de compra e venda por culpa do promitente-comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático- probatório (enunciado sumular n. 7/STJ).

3. A multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi fixada pelo Tribunal estadual em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Aplicação da Súmula 83/STJ.

4. É sabido que o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador de receber as parcelas pagas, ou seja, de reaver valores que entende lhe serem devidos, sob pena de enriquecimento ilícito (AglInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023) - verbete sumular n. 83/STJ.

5. A respeito da tese de que a correção monetária incidiria a partir do ajuizamento da ação, tal pretensão não pode ser apreciada nesta instância superior, em razão da deficiência recursal. A demandante não apontou qual dispositivo de lei federal lastrearia o referido argumento, a ensejar o texto da Súmula 284/STF.

6. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp n. 2.587.113/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024)

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.062.057 / RJ

Número Registro: 2022/0024290-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00407945720168190209 202124513278 407945720168190209

Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861

MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : FLÁVIO HENRIQUE ANTUNES TARCITANO

AGRAVADO : ROSA MARIA MOREIRA FERREIRA

ADVOGADOS : CARLOS ARTUR DE ARAÚJO GOES - RJ096780

DANIELLE MUNIZ DAIMA - RJ119564

**ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO**

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO FORTES ENGENHARIA S A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094

JESSICA PAIM CALDAS DE ABREU - RJ185861

AGRAVADO : FLÁVIO HENRIQUE ANTUNES TARCITANO

AGRAVADO : ROSA MARIA MOREIRA FERREIRA

ADVOGADOS : CARLOS ARTUR DE ARAÚJO GOES - RJ096780

DANIELLE MUNIZ DAIMA - RJ119564

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 05 de maio de 2025