AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2071654 - ES (2022/0041324-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SPE - CONSTRUTORA SA CAVALCANTE - ES XVI LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
		DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
AGRAVADO	:	ADRIANE SANTOS BEZERRA
ADVOGADO	:	WATT JANES BARBOSA - ES009694

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes.
2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
3. 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 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA48289396 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/06/2025 17:32:35
Publicação no DJEN/CNJ de 23/06/2025. Código de Controle do Documento: 3a570ab1-67cc-4bc6-ba3d-eaa9fe3cbc30

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2071654 - ES (2022/0041324-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SPE - CONSTRUTORA SA CAVALCANTE - ES XVI LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
		DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
AGRAVADO	:	ADRIANE SANTOS BEZERRA
ADVOGADO	:	WATT JANES BARBOSA - ES009694

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes.
2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE - CONSTRUTORA SA CAVALCANTE - ES XVI LTDA. contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (e-STJ fls. 356/358).

Em suas razões (e-STJ fls. 361/370), a agravante alega que não incidem os óbices sumulares aplicados ao caso concreto.

Reitera os argumentos no sentido de que a retenção deve obedecer ao percentual dos 25% (vinte e cinco por cento), pois

> *"(...)*
> *A jurisprudência atual do c. STJ fixou o percentual de 25% dos valores pagos como um padrão-base aceitável de cláusula penal de retenção de valores em caso de desistência do comprador ou resolução por culpa deste"* (e-STJ fl. 363).

A parte contrária não apresentou impugnação (e-STJ fl. 375).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Documento eletrônico VDA47606311 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/05/2025 15:59:27
Código de Controle do Documento: 3e5258c0-78f0-45eb-bb6d-e41fa3ca80e7

O tribunal de origem manteve a sentença de procedência dos pedidos, anotando que, neste caso, é razoável autorizar a construtora a reter 20% (vinte por cento) dos valores pagos pela adquirente, com base na seguinte justificativa:

> *"(...)*
> ***No que concerne à tese de retenção de 25% (vinte cinco por cento) dos valores pagos pela apelada, melhor sorte não assiste à recorrente, porque o patamar de 20% (vinte por cento) fixado pelo órgão a quo é adequado às singularidades fáticas da demanda.***
> *In casu, percebe-se que Adriane adimpliu o montante de R$ 79.377,13 e nove mil, novecentos e trinta e sete reais e treze centavos), o que representa 48,40% (quarenta e oito virgula quarenta por cento) do valor da venda (fl. 110).*
> *Por conseguinte, a quantia de R$ 15.875,42 (quinze mil, oitocentos e setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), cuja retenção foi permitida na r. sentença, representa 9,68% (nove virgula sessenta e oito por cento) do total do contrato.*
> *Nesse contexto, que os custos operacionais da vendedora, em regra, giram em torno de 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) do valor do imóvel',* ***o decisum não deve ser reformado, mormente por estar dentro dos parâmetros estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça*** *(e-STJ fl. 231)"* (e-STJ fl. 357 - grifou-se).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o valor da cláusula penal, na hipótese de distrato da promessa de compra e venda, pode variar entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA. SUFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7 /STJ. REPARAÇÃO PELO USO DO BEM. OBRIGAÇÃO DEVIDA PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO.*
> *1. A alegação de violação aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022 II, do CPC/2015 não ficou configurada, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte. Registre-se que o julgador não está obrigado a analisar todos os argumentos invocados pela parte quando tiver encontrado fundamentação suficiente para dirimir integralmente o litígio.*
> *2.* ***A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 'é no sentido de permitir 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 em reexame fático-probatório' (AgInt no AREsp n. 2.579.263/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).***
> *3. O entendimento no sentido da possibilidade de arbitramento de reparação em favor dos proprietários pelo uso do imóvel, na forma de encargo locatício, em razão do desfazimento de alienação por culpa dos promissários-compradores, encontra amparo na jurisprudência do STJ.*
> *4. Agravo interno parcialmente provido para prover em parte o recurso especial"* (AgInt no REsp 1.991.329/CE, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025 - grifou-se).

> *"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DOS COMPRADORES. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS. REVISÃO DE*

Documento eletrônico VDA47606311 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/05/2025 15:59:27
Código de Controle do Documento: 3e5258c0-78f0-45eb-bb6d-e41fa3ca80e7

CLÁUSULAS CONTRATUAIS, FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PERCENTUAL FIXADO NA ORIGEM DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. A modificação do percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas n. 5 e 7/STJ).
2. ***A jurisprudência desta Corte, diante de resilição contratual por iniciativa do comprador, sedimentou-se acerca das balizas para a aplicação da cláusula penal, permitindo a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos.***
Agravo interno improvido" (AgInt no AREsp 2.701.096/GO, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 5/12/2024 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.
(...)
7. ***Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, deve ser observada a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto. Precedentes.***
8 Não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.
9. Ante o entendimento dominante do tema nesta Corte Superior, aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.
10. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido" (AgInt no AREsp 2.669.570/CE, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 19/12/2024 - grifou-se).

Ademais, não compete a esta Corte analisar as circunstâncias de fato da causa para investigar se a retenção fixada é adequada para indenizar a construtora pela rescisão imotivada do contrato, sob pena de violação da Súmula nº 7/STJ.

Portanto, as alegações postas no presente recurso não prosperam e são incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA47606311 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/05/2025 15:59:27
Código de Controle do Documento: 3e5258c0-78f0-45eb-bb6d-e41fa3ca80e7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.071.654 / ES

Número Registro: 2022/0041324-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00190375020168080035 190375020168080035

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SPE - CONSTRUTORA SA CAVALCANTE - ES XVI LTDA
ADVOGADOS	: RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
	DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
AGRAVADO	: ADRIANE SANTOS BEZERRA
ADVOGADO	: WATT JANES BARBOSA - ES009694

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SPE - CONSTRUTORA SA CAVALCANTE - ES XVI LTDA
ADVOGADOS	: RODRIGO CAMPANA TRISTÃO - ES009445
	DIOGO PAIVA FARIA - ES012151
AGRAVADO	: ADRIANE SANTOS BEZERRA
ADVOGADO	: WATT JANES BARBOSA - ES009694

TERMO

Documento eletrônico VDA48266800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/06/2025 00:30:51
Código de Controle do Documento: 9b35d459-df10-4fd6-a879-3ba716305ea5

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de junho de 2025

Documento eletrônico VDA48266800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/06/2025 00:30:51
Código de Controle do Documento: 9b35d459-df10-4fd6-a879-3ba716305ea5