



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2097363 - RJ (2022/0089630-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : JAIR ANTUNES ELETERIO NETO
ADVOGADOS : MARIA DE LOURDES PORCIANO DE ARRUDA - RJ094901
MARCELO LOUREIRO PARAHYBA - RJ154931

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR NA CONDIÇÃO DE CONSUMIDOR. PERCENTUAL DOS VALORES RETIDOS. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que aplicou a Súmula nº 83 do STJ para, conhecendo do agravo, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento sob o fundamento de que a jurisprudência do STJ permite a retenção pelo promitente comprador, na posição de consumidor, de 10% a 25% dos valores pagos quando houver rescisão do contrato por culpa do promitente comprador.

2. Na instância a quo, o Tribunal local concluiu pela impossibilidade de resolução do contrato com perda integral dos valores pagos, determinando a devolução de 80% dos valores ao promitente comprador, mesmo após leilão extrajudicial do imóvel.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se: (i) é aplicável a retenção de 20% dos valores pagos pelo promitente comprador em caso de rescisão do contrato por culpa deste, considerando a realização de leilão extrajudicial do imóvel; e se (ii) a Súmula 83/STJ se aplica aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da CF/88.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência do STJ permite a retenção de 10% a 25% dos valores pagos quando a rescisão do contrato ocorre por

culpa do promitente comprador, sendo consentânea com a jurisprudência desta Corte a retenção de 20% fixada na origem.

5. A revisão do percentual de retenção fixado pelas instâncias de origem demandaria reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, o que é inviável em sede especial, conforme a Súmula 7/STJ.

6. A Súmula 83/STJ aplica-se tanto aos recursos interpostos pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do art. 105, III, da CF/88, conforme entendimento consolidado do STJ.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno desprovido.

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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de agosto de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2097363 - RJ (2022/0089630-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LETÍCIA SARQUIS PASTURA AIEX - RJ217455
BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094
AGRAVADO : JAIR ANTUNES ELETERIO NETO
ADVOGADOS : MARIA DE LOURDES PORCIANO DE ARRUDA - RJ094901
MARCELO LOUREIRO PARAHYBA - RJ154931

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR NA CONDIÇÃO DE CONSUMIDOR. PERCENTUAL DOS VALORES RETIDOS. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agrado interno interposto contra decisão monocrática que aplicou a Súmula nº 83 do STJ para, conhecendo do agrado, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento sob o fundamento de que a jurisprudência do STJ permite a retenção pelo promitente comprador, na posição de consumidor, de 10% a 25% dos valores pagos quando houver rescisão do contrato por culpa do promitente comprador.

2. Na instância a quo, o Tribunal local concluiu pela impossibilidade de resolução do contrato com perda integral dos valores pagos, determinando a devolução de 80% dos valores ao promitente comprador, mesmo após leilão extrajudicial do imóvel.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se: (i) é aplicável a retenção de 20% dos valores pagos pelo promitente comprador em caso de rescisão do contrato por culpa deste,

considerando a realização de leilão extrajudicial do imóvel; e se (ii) a Súmula 83/STJ se aplica aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da CF/88.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência do STJ permite a retenção de 10% a 25% dos valores pagos quando a rescisão do contrato ocorre por culpa do promitente comprador, sendo consentânea com a jurisprudência desta Corte a retenção de 20% fixada na origem.

5. A revisão do percentual de retenção fixado pelas instâncias de origem demandaria reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, o que é inviável em sede especial, conforme a Súmula 7/STJ.

6. A Súmula 83/STJ aplica-se tanto aos recursos interpostos pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do art. 105, III, da CF/88, conforme entendimento consolidado do STJ.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze que aplicou a Súmula nº 83 deste Superior Tribunal de Justiça para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial com fundamento na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que permite a retenção pelo promitente comprador, na posição jurídica de consumidor, do percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do contrato por culpa do promitente comprador.

Na instância *a quo*, o Tribunal local procedeu a uma interpretação lógico-sistemática dos artigos 63, §4º, da Lei nº 4.591/1964, 1º da Lei nº 4.864/1965 e 53, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor, para concluir pela impossibilidade de haver rescisão do contrato com perda integral dos valores pagos e, ainda, permanecer o promitente comprador em débito (e-STJ fls. 651). Colhe-se, ainda, do acórdão da Corte local que (e-STJ fls. 651):

"A resolução do contrato impõe, como consequência, que os contratantes retornem ao status quo ante, de modo que o bem imóvel volte para a esfera patrimonial da promitente vendedora, podendo ser alienado (como feito à fl. 310), com ressarcimento dos valores, de forma parcial ou total, conforme a culpa pela resolução do contrato seja imposta ao promitente comprador ou à promitente vendedora, respectivamente.

Cede, portanto, a pretensão da apelante de, com base no valor obtido com a arrematação do imóvel em leilão extrajudicial, efetuar a retenção integral da substancial quantia (superior a R\$200.000,00) paga pelo autor (promitente comprador), pois isso acarretaria perda total das prestações pagas, o que é vedado pela norma contida no artigo 53, caput, do CDC."

Inadmitido o recurso especial na origem, o agravo em recurso especial não foi conhecido pela Presidência deste Tribunal, na medida em que o fundamento da decisão agravada consistia nos óbices das Súmulas nº 5/STJ, 7/STJ e 83/STJ desta Corte e se entendeu que a agravante não impugnou especificamente a Súmula nº 83/STJ, atraindo a incidência da Súmula nº 182/STJ.

Interposto agravo interno contra essa decisão monocrática, o Ministro relator, com base no artigo 259, §6º, do Regimento Interno desta Corte, reconsiderou a decisão criticada para, com fundamento na jurisprudência desta Corte sobre o tema em liça e na aplicação da Súmula nº 83/STJ, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento (e-STJ fls. 906-913), com força nas seguintes razões (e-STJ fls. 912):

"A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do contrato por culpa do promitente comprador, de modo que o percentual fixado pela Vigésima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro não destoia do entendimento desta Corte Superior."

Em novo agravo interno interposto contra essa decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial, a ora agravante argumentou que o óbice da Súmula 83/STJ não teria aplicação porque o recurso especial foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da CF/88, e não com base na alínea "c" do mesmo dispositivo. Argumenta ainda que o acórdão, embora tenha constatado a realização de leilão extrajudicial do imóvel, condenou a agravante à restituição de 80% dos valores pagos pelo agravado e que, segundo a jurisprudência desta Corte, o padrão de retenção pela vendedora é de 25%.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão recorrida pelos seus próprios fundamentos, os quais passo a perflhar.

Primeiramente, cumpre esclarecer que a Súmula nº 83 desta Corte se aplica tanto aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "a" quanto àqueles interpostos com fundamento na alínea "c".

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. SERVIDORA PÚBLICA. CONTRATAÇÃO SEM CONCURSO PÚBLICO. FGTS. COBRANÇA DE VALORES NÃO PAGOS. OBSERVÂNCIA AO ARE 709.212/DF. PARA OS CASOS EM QUE O PRAZO PRESCRICIONAL JÁ ESTEJA EM CURSO, APLICA-SE O QUE OCORRER PRIMEIRO: 30 ANOS, CONTADOS DO TERMO INICIAL, OU 5 ANOS, A PARTIR DESTA DECISÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DO STJ E DO STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS COM PROPÓSITO PREQUESTIONADOR. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/15. AFASTAMENTO. SÚMULA 98/STJ.

1. No enfrentamento da matéria, o Tribunal de origem lançou os seguintes fundamentos: "No caso em espécie, considerando-se que o início da atividade laboral ocorreu em 1º de fevereiro de 2003 e que a ação fora ajuizada em 18 de dezembro de 2009, o termo final do prazo prescrição quinquenal somente ocorrerá em 13 de novembro de 2019, em observância ao ARE 709.212/DF, julgado em 13/11/2014 pela Suprema Corte, não havendo, pois, que se falar em prescrição".

2. O STF, no julgamento do ARE 709.212/DF, em repercussão geral, estabeleceu, regra geral, que não é trintenário, e sim quinquenal, o prazo prescricional para a cobrança de valores não depositados no FGTS.

3. Nada obstante, no mesmo julgamento do ARE 709.212, ficou excepcionado que, para aqueles cujo termo inicial da prescrição ocorra após a data do presente julgamento, emprega-se, desde logo, o prazo de cinco anos. Quanto aos casos em que o prazo prescricional já esteja em curso, aplica-se o que ocorrer primeiro: 30 anos, contados do termo inicial, ou 5 anos, a partir dessa decisão.

4. Dessume-se que o acórdão recorrido está em sintonia com o atual entendimento do STF e do STJ, razão pela qual, nesse ponto, não merece prosperar a irresignação. Incide, in casu, o princípio estabelecido na Súmula 83/STJ: "Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."

5. Cumpre ressaltar que a referida orientação vale também para os recursos interpostos pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal de 1988. Nesse sentido: REsp 1.186.889/DF, Segunda Turma, Relator Ministro Castro Meira, DJe de 2.6.2010.

6. A multa imposta com base no art. 1.026, § 2º do CPC/15 deve ser afastada quando os Embargos de Declaração tenham sido opostos com visível propósito de prequestionamento, de modo a elidir seu caráter protelatório, como assentado na Súmula 98 do STJ e na jurisprudência consolidada do STJ.

7. Recurso Especial parcialmente provido, apenas para afastar a multa do artigo 1.026, § 2º, do CPC/2015.

(REsp n. 1.895.949/PI, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 24/11/2020, DJe de 14/4/2021.)

ADMINISTRATIVO. CONCURSO DE ADMISSÃO AO ESTÁGIO DE ADAPTAÇÃO À GRADUAÇÃO DE SARGENTO. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ.

1. A ausência de prequestionamento no tocante à suposta contrariedade aos artigos 10 e 11 da Lei nº 6.880/80, Estatuto dos Militares, impõe a incidência da Súmula 211/STJ.

2. O Tribunal a quo asseverou que apenas a lei, nos termos do artigo 142, § 3º, da Constituição da República, pode fixar os limites de idade para o ingresso nas Forças Armadas e não o edital do certame, sob pena de violação do princípio da reserva legal. Infirmar tal premissa demandaria interpretar dispositivo constitucional, providência que se mostra vedada, consoante as competências constitucionais atribuídas a esta Corte (artigo 105, inciso III, da CRFB).

3. Esta Corte, em situações em que foram superados os óbices do conhecimento, já assentou o entendimento de que a limitação de idade em concurso público para ingresso nas Forças Armadas é válida, desde que prevista em lei em sentido formal, não se mostrando compatível com o ordenamento jurídico a limitação etária prevista apenas no edital ou regulamento. Precedentes: AgRg no REsp 946.264 /SC, Rel. Min. Felix Fischer, DJe de 18.08.08; REsp 1.067.538/RS, Rel. Min. Jorge Mussi, DJe de 03.08.09; Ag 1273421/MG, Rel. Min. Laurita Vaz, DJe de 03.03.10; AgRg no REsp-946.264, Ministro Felix Fischer, DJe de 18.8.08; REsp 1.117.411/RS, Rel. Min. Nilson Naves, DJe de 05.02.10; RMS 18.925/SC, Rel. Min. Felix Fischer, DJU de 01.07.05; RMS 14.154/RJ, Rel. Ministro Vicente Leal, DJU de 28.04.03.

4. Como o aresto recorrido está em sintonia com o que restou decidido nesta Corte, deve-se aplicar à espécie o contido na Súmula 83/STJ, verbis: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". O verbete sumular aplica-se aos recursos especiais interpostos tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

5. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 1.186.889/DF, relator Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 20/5/2010, DJe de 2/6/2010.)

Quanto à pretensão recursal de revisão do percentual de retenção dos valores pagos pelo promitente comprador, na condição de consumidor, de 20% para 25%, não assiste razão à agravante. A decisão atacada pelo presente agravo interno está em plena consonância com a jurisprudência desta Corte, mesmo considerando que imóvel tenha sido objeto de leilão extrajudicial. Exatamente nesse sentido já decidiu esta Corte:

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.)

Nesse julgado, esta Corte superior não apenas entendeu que é viável a retenção no percentual de 10% a 25% dos valores pagos quando houver rescisão do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, como também estabeleceu a inviabilidade de revisão do valor estabelecido pelas instâncias de origem à luz do caso concreto justamente por implicar reexame de elementos fático-probatórios dos autos, o que é inviável em sede especial pelo óbice da Súmula nº 7 /STJ.

Manifesto meu voto, portanto, pelo **não provimento** do presente agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.097.363 / RJ

Número Registro: 2022/0089630-3

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00134373020158190212 00231764720188190042 00285833220178190054 00328206620168190209
094642 134373020158190212 202224500856 2094642202200876334 231764720188190042
285833220178190054 328206620168190209 94642

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator do AgInt no AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

**AGRAVANTE : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LETÍCIA SARQUIS PASTURA ALEX - RJ217455
BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
MARIANA SCELZA GIANOTTI - RJ228094**

AGRAVADO : JAIR ANTUNES ELETERIO NETO

**ADVOGADOS : MARIA DE LOURDES PORCIANO DE ARRUDA - RJ094901
MARCELO LOUREIRO PARAHYBA - RJ154931**

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
LETÍCIA SARQUIS PASTURA ALEX - RJ217455
BRUNA DE SALLES MONIZ GENN - RJ230525
MARIANA SCENZA GIANOTTI - RJ228094

AGRAVADO : JAIR ANTUNES ELETERIO NETO

ADVOGADOS : MARIA DE LOURDES PORCIANO DE ARRUDA - RJ094901
MARCELO LOUREIRO PARAHYBA - RJ154931

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 12 de agosto de 2025