SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2147848 - RJ(2022/0182788-5)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
OUTRO NOME	:	SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
		EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
		BRUNO TEIXEIRA DA SILVA BOCKS - RJ176649
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
		BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
AGRAVADO	:	ANTONIO GERALDO DE SOUSA
AGRAVADO	:	MARIA DO CARMO DE SOUZA
ADVOGADOS	:	LAIZA OLIVEIRA DE ALCÂNTARA - RJ197227
		BRUNA DUARTE TEIXEIRA MARTINS - RJ169431

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA. CONSUMIDOR. DIREITO POTESTATIVO. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. FIXAÇÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA. DANOS MORAIS. REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de reconhecer, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação de rescisão contratual, com restituição imediata, em parcela única, dos valores pagos, ainda que prevista cláusula de irretratabilidade no contrato celebrado entre as partes, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato o direito de reter parcela do montante Incidência da Súmula nº 543/STJ. Precedentes.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assentou que o leilão extrajudicial do imóvel objeto da promessa de compra e venda não impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual. Precedentes.

3. As arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador. Precedentes.

4. Nos contratos de promessa de compra e venda celebrados antes da Lei 13.786/2018, quando a rescisão decorre de iniciativa ou inadimplemento do promitente comprador, admite-se a retenção entre 10% e 25% dos valores pagos, nos termos da jurisprudência da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça.

5. A revisão das conclusões da Corte de origem quanto à configuração de danos morais indenizáveis demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.

Documento eletrônico VDA55318569 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/03/2026 14:22:54
Publicação no DJEN/CNJ de 26/03/2026. Código de Controle do Documento: 2c894c65-2b6b-4fa5-b8b3-edb62b53fd29

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe 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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA55318569 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/03/2026 14:22:54
Publicação no DJEN/CNJ de 26/03/2026. Código de Controle do Documento: 2c894c65-2b6b-4fa5-b8b3-edb62b53fd29

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2147848 - RJ(2022/0182788-5)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
OUTRO NOME	:	SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
		EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
		BRUNO TEIXEIRA DA SILVA BOCKS - RJ176649
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
		BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
AGRAVADO	:	ANTONIO GERALDO DE SOUSA
AGRAVADO	:	MARIA DO CARMO DE SOUZA
ADVOGADOS	:	LAIZA OLIVEIRA DE ALCÂNTARA - RJ197227
		BRUNA DUARTE TEIXEIRA MARTINS - RJ169431

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA. CONSUMIDOR. DIREITO POTESTATIVO. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. FIXAÇÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA. DANOS MORAIS. REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de reconhecer, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação de rescisão contratual, com restituição imediata, em parcela única, dos valores pagos, ainda que prevista cláusula de irretratabilidade no contrato celebrado entre as partes, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato o direito de reter parcela do montante Incidência da Súmula nº 543/STJ. Precedentes.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assentou que o leilão extrajudicial do imóvel objeto da promessa de compra e venda não impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual. Precedentes.

3. As arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador. Precedentes.

4. Nos contratos de promessa de compra e venda celebrados antes da Lei 13.786/2018, quando a rescisão decorre de iniciativa ou inadimplemento do promitente comprador, admite-se a retenção entre 10% e 25% dos valores pagos, nos termos da jurisprudência da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça.

5. A revisão das conclusões da Corte de origem quanto à configuração de danos morais indenizáveis demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.

Documento eletrônico VDA54445306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/02/2026 11:00:00
Código de Controle do Documento: ced6246a-efac-4d51-9bcf-924d55afb944

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por SPE RESERVA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AUTORES QUE MANIFESTARAM DESINTERESSE NA CONTINUIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO, POR FALTA DE CONDIÇÕES FINANCEIRAS EM SE MANTER ADIMPLENTES. VALORES RETIDOS PELA PARTE RÉ. AUSÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA PARTE RÉ COM RELAÇÃO À POSSIBILIDADE DE RESCISÃO DO CONTRATO, BEM COMO DOS VALORES A SEREM DEVOLVIDOS. INCIDÊNCIA DO CDC NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. POSSIBILIDADE DE DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO (ART. 473, DO CC). IMPOSSIBILIDADE DE PERDIMENTO DE TODAS AS QUANTIAS PAGAS (ART. 51, IV, DO CDC). VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RETENÇÃO DE 20% SOBRE AS PARCELAS PAGAS, COMO FORMA DE INDENIZAR A APELANTE PELOS PREJUÍZOS DECORRENTES DA RESILIÇÃO CONTRATUAL. SÚMULA. 543 DO E. STJ. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE DE JUSTIÇA. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. VALOR DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO QUE SE DESTINA A RESSARCIR A PROMITENTE-VENDEDORA PELOS PREJUÍZOS DA RESCISÃO HAVIDA. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE SINAL ARRAS), POSTO QUE FAZ PARTE DO PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL, DEVENDO, PORTANTO, INTEGRAR O VALOR A SER RESTITUÍDO. INAPLICABILIDADE DA LEI 13.786/18, QUE ENTROU EM VIGOR EM 28/12/18. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DATADO DO ANO DE 2013. ART. 6º DA LICC. PRINCÍPIO DA IRRETROATIVIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM UNDENIZATÓRIO QUE MERECE REDUÇÃO PARA O MONTANTE DE R$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS). TERMO A QUO PARA A INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. ENTENDIMENTO PACÍFICO DO STJ (TEMA Nº 1002). PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO."* (e- STJ fl. 560/561)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 644/648).

Em suas razões recursais (e-STJ fls. 667/692), a recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, a violação dos arts. 186, 418, 463, 475 e 927 do Código Civil; 63, § 4º, da Lei nº 4.591/1964; e da Súmula 543/STJ.

Sustenta, em síntese: i) que a realização de leilão extrajudicial, com arrematação por valor inferior ao débito, implica a perda do objeto da rescisão judicial e afasta a existência de saldo a ser restituído; ii) a impossibilidade de resilição unilateral por parte dos compradores, ante as cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade contratualmente previstas; iii) inviabilidade de devolução dos valores pagos a título de arras; iv) que os custos decorrentes da realização de leilão devem ser suportados pela parte que lhe deu causa; v) inexistência de danos morais indenizáveis.

Pleiteia pela majoração do percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.

Documento eletrônico VDA54445306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/02/2026 11:00:00
Código de Controle do Documento: ced6246a-efac-4d51-9bcf-924d55afb944

Após a juntada das contrarrazões (e-STJ fls. 813/824), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 826/828), ensejando a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece acolhida.

Inicialmente, cumpre destacar que a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de reconhecer, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação de rescisão contratual, com restituição imediata, em parcela única, dos valores pagos, ainda que prevista cláusula de irretratabilidade no contrato celebrado entre as partes, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, por outro lado, o direito de reter parcela do montante.

Nesse sentido:

> *Direito civil. Recurso especial. Rescisão contratual. Compra e venda de unidade hoteleira. Percentual de retenção. Comissão de corretagem. Aplicação do CDC. Recurso parcialmente conhecido e IM provido.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Recurso especial interposto por Patrimônio Incorporações e Construções Ltda. contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, proferido nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores ajuizada por adquirente de unidade hoteleira autônoma.*
> *2. Na origem, a autora firmou compromisso de compra e venda de unidade hoteleira, buscando a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos, alegando onerosidade excessiva. O juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato e condenou a ré à restituição de 90% das quantias adimplidas. O Tribunal local manteve a sentença, aplicando a Súmula 543 do STJ e afastando alegações de cerceamento de defesa.*
> *3. No recurso especial, a recorrente alegou violação ao art. 1.022 do CPC, sustentando negativa de prestação jurisdicional, e insurgiu-se contra a aplicação do CDC, a irretratabilidade do compromisso de compra e venda, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa e a majoração do percentual de retenção, inclusive para abranger a comissão de corretagem.*
> *II. Questão em discussão*
> *4. Há três questões em discussão: (i) saber se o compromisso de compra e venda oriundo da incorporação imobiliária é irretratável, nos termos do art. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964;*
> *(ii) saber se é possível a majoração do percentual de retenção para abranger a comissão de corretagem, considerando o Tema 938 do STJ; e (iii) saber se houve cerceamento de defesa e decisão surpresa pela inversão do ônus da prova apenas na sentença.*
> *III. Razões de decidir*
> *5. A irretratabilidade prevista no art. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 não impede a resolução do contrato a pedido do comprador, com restituição imediata das parcelas pagas, conforme Súmula 543 do STJ e à luz do CDC.*
> *6. A fixação do percentual de retenção entre 10% e 25% dos valores pagos pelo comprador, nos contratos celebrados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, deve observar as circunstâncias do caso concreto. No caso, o percentual de 10% foi considerado adequado pelo Tribunal local, não sendo possível sua revisão em sede especial devido aos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.*
> *7. Não houve cerceamento de defesa ou decisão surpresa, pois o julgamento antecipado da lide foi fundamentado na suficiência das provas constantes dos autos, conforme os arts. 370 e 371 do CPC/2015.*
> *IV. Dispositivo e tese*

Documento eletrônico VDA54445306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/02/2026 11:00:00
Código de Controle do Documento: ced6246a-efac-4d51-9bcf-924d55afb944

Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido.
(REsp 2.154.606/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. JUROS MORATÓRIOS. TERMO A QUO. REVISÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. VERBA HONORÁRIA. BASE DE CÁLCULO. REEXAME. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA PENAL. VINTE POR CENTO DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. ABUSO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.
I. Caso em exame
1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial.
2. A parte agravante indica obscuridade na base de cálculo dos honorários advocatícios arbitrados na origem e alega desrespeito a dispositivos do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil sobre o montante dos encargos rescisórios do compromisso de compra e venda imobiliário, além de questionar o termo inicial dos juros de mora.
II. Questão em discussão
3. Saber se houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem ao não esclarecer a base de cálculo dos honorários sucumbenciais e se a decisão sobre os encargos rescisórios e a taxa de fruição do imóvel foi abusiva.
4. A questão também envolve a análise da possibilidade de cumulação da multa contratual com a taxa de fruição do imóvel e a adequação do percentual de retenção dos valores pagos.
III. Razões de decidir
5. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
6. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.
7. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).
8. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.
9. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
10. A Corte de origem concluiu que as circunstâncias do caso concreto, consideradas no momento do julgamento, autorizavam que a empresa agravada retivesse 20% (vinte por cento) dos valores pagos, a título de cláusula penal, assim como que cobrasse de taxa de fruição do apartamento, sem que isso configurasse onerosidade excessiva. Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial.
11. "A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp n. 1.723.519/SP,

Documento eletrônico VDA54445306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/02/2026 11:00:00
Código de Controle do Documento: ced6246a-efac-4d51-9bcf-924d55afb944

Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).
12. A Corte de origem revisou a cláusula penal para 20% (vinte por cento) dos valores pagos, mesmo ocorrendo a celebração do contrato na vigência da Lei n. 13.786/2018, o que afasta a tese de abuso da parte agravante. A rigor, se a vendedora tivesse recorrido, seria caso de dar provimento ao recurso para majorar o referido encargo com fundamento na lei nova. Todavia, para evitar a reformatio in pejus, mantém-se o percentual arbitrado pelo TJSP.
13. Para a jurisprudência do STJ, "a indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano" (REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023) , entendimento aplicado pela Corte local. Inadmissível o recurso especial quando a conclusão do Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
IV. Dispositivo e tese
14. Agravo interno desprovido.
Tese de julgamento: "1. A decisão contrária aos interesses dos litigantes não configura negativa de prestação jurisdicional. 2. É viável a cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação do imóvel. 3. A revisão do percentual de retenção dos valores pagos e da taxa de fruição do imóvel é inviável em recurso especial por demandar reexame de fatos e provas."Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 1.022; CDC, arts. 51, II e IV, e 53; CC/2002, arts. 413 e 884.Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.024.829/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023; STJ, AgInt no REsp 2.063.082/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024.
(AgInt no REsp 2.134.656/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.
1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).
2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do

Documento eletrônico VDA54445306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/02/2026 11:00:00
Código de Controle do Documento: ced6246a-efac-4d51-9bcf-924d55afb944

contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.
3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).
4. Recurso especial parcialmente provido.
(REsp 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO. SÚMULA N. 543 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.
1. A impugnação dos fundamentos da decisão agravada deve ser feita com base em elementos concretos, significativos e atuais.
2. Para afastar a incidência de súmulas obstativas de conhecimento do recurso especial, não basta à parte deduzir alegação genérica de inaplicabilidade do comando ali inserido.
3. A controvérsia acerca da irretratabilidade do contrato de promessa de compra e venda de imóvel adquirido em regime de incorporação imobiliária encontra-se há muito superada no âmbito do STJ, que já possui inclusive entendimento sumulado acerca do direito à resolução do contrato, nos termos da Súmula n. 543.
4. Agravo interno desprovido"
(AgInt nos EDcl no AREsp 2.160.010/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024)

Por outro lado, o tribunal de origem decidiu a controvérsia com base no Código de Defesa do Consumidor, determinando a restituição parcial dos valores pagos pelo promitente comprador a despeito da realização do leilão extrajudicial, a fim de evitar o enriquecimento ilícito do vendedor.

Tal entendimento encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a realização de leilão extrajudicial do imóvel objeto de promessa de compra e venda não obsta a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual, sendo o percentual de retenção apto a abarcar eventuais prejuízos suportados pela vendedora.

Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DO CDC E LEI DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO DE RECEBER AS PARCELAS PAGAS. PRECEDENTES.
1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.
2. O Código de Defesa do Consumidor atinge os contratos de promessa de compra e venda nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias mediante financiamento. Precedentes.
3. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, "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

Documento eletrônico VDA54445306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/02/2026 11:00:00
Código de Controle do Documento: ced6246a-efac-4d51-9bcf-924d55afb944

sido o comprador quem deu causa ao desfazimento, nos termos da Súmula 543/STJ. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador em receber as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito" (AgInt no AREsp n. 2.287.231/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023).
Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp 2.272.454/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.
1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, de modo que, ausente qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 1.022 do CPC/15.
2. "A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe de 02/10/2019).
[...]
4. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente-comprador de receber as parcelas pagas.
5. O dissídio jurisprudencial não merece conhecimento, porque não foi realizado o necessário cotejo analítico entre os julgados trazidos a confronto. A mera transcrição de ementas ou de passagens dos arestos indicados como paradigma não atende aos requisitos dos arts. 1.029 do CPC/2015 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ 6. Agravo interno desprovido.
(AgInt nos EDcl no AREsp 2.044.223/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023)

Ademais, as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador.

Confira-se:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284/STF. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. PRESUNÇÃO RELATIVA. REEXAME DA FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DOS ADQUIRENTES. COMPROVAÇÃO DOS PAGAMENTOS. SÚMULA N. 7/STJ. ARRAS. RENTENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS. SÚMULA N. 5/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. SUMCUMBÊNCIA MÍNIMA. SÚMULA N. 7/STJ.
1. [...]
4. A Súmula n. 543/STJ estabelece que "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".

Documento eletrônico VDA54445306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/02/2026 11:00:00
Código de Controle do Documento: ced6246a-efac-4d51-9bcf-924d55afb944

5. Na hipótese dos autos, considerando a responsabilidade exclusiva dos adquirentes pela rescisão da avença, a Corte de origem manteve a fixação do percentual em 20% das quantias pagas. Logo, não destoa da jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula n. 83/STJ.
6. A alegada violação do art. 434 do CPC e a tese de que não houve comprovação tempestiva e correta de todos os pagamentos realizados em favor da recorrente não pode ser apreciada em recurso especial por esbarrar no óbice da Súmula n. 7/STJ.
7. As arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador (AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.884.664/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 5/5/2022).
8. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.
9. O dever de arcar com os débitos de IPTU e/ou taxas associativas/condominiais tem, no caso dos autos, previsão contratual. Modificar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido requer, necessariamente, a análise do contrato, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula n. 5/STJ.
10. Na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, nos termos da jurisprudência do STJ, os juros de mora devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexiste mora anterior do promitente vendedor. Já a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.
11. A via do recurso especial não se revela adequada à revisão da conclusão a respeito da proporção da sucumbência, porquanto essa providência caracteriza reexame fático-probatório. Observância da Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 1.987.038/RS, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 20/10/2022).
Agravo interno improvido.
(AgInt no REsp 2.055.437/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DOS COMPRADORES. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. ENCARGOS RESCISÓRIOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.
1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a partir da aplicação analógica da Súmula n. 286/STJ, faz-se possível a revisão judicial dos contratos imobiliários findos.
1.1. Além disso, "a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp n. 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019), essa é a situação dos autos.

Documento eletrônico VDA54445306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/02/2026 11:00:00
Código de Controle do Documento: ced6246a-efac-4d51-9bcf-924d55afb944

1.2. No caso, nem sequer um leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, poderia subtrair o direito dos consumidores de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação, entendimento aplicado pelo TJRJ.
2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
3. Os termos da rescisão contratual serão regidos pela Súmula n. 543/STJ, segundo a qual, "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".
3.1. No caso, considerando a responsabilidade exclusiva dos adquirentes pela rescisão da avença, a Corte de origem fixou o percentual em 25% (vinte e cinco por cento) das quantias pagas. Tal solução não destoa da jurisprudência desta Corte Superior, motivo pelo qual é inafastável a Súmula n. 83/STJ.
[...]
8. Segundo a jurisprudência do STJ, "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020), o que foi observado pelo Tribunal de origem. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.
9. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusu la contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
9.1. No caso concreto, o Tribunal de origem assentou que a agravante não informou previamente os adquirentes da incidência da comissão de corretagem, tampouco lhes prestou informações claras a justificar o repasse de tal encargo. Para entender de modo contrário, seria necessária a análise do contrato firmado entre as partes, bem assim dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
10. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 284, 282, 356 e 283 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.
11. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp 1.985.686/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2023, DJe de 28/3/2023)

Por outro lado, o percentual de retenção fixado pelo Tribunal de origem encontra-se em conformidade com a orientação jurisprudencial da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, nos contratos de promessa de compra e venda celebrados antes da Lei 13.786/2018, quando a rescisão decorre de iniciativa ou inadimplemento do promitente comprador, admite-se a retenção entre 10% e 25% dos valores pagos.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO DE ESPECIALE TOWERS E OUTRA. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DO COLEGIADO. INEXISTÊNCIA. DESISTÊNCIA POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. REVISÃO.
PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS E ANÁLISE DE
CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INOBSERVÂNCIA. SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS. TAXA SELIC. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 282 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

Documento eletrônico VDA54445306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/02/2026 11:00:00
Código de Controle do Documento: ced6246a-efac-4d51-9bcf-924d55afb944

1. Não viola o princípio da colegialidade a decisão monocrática calcada em jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça, tendo em vista a previsão regimental e a possibilidade de submissão do julgado ao exame do órgão colegiado, mediante a interposição de agravo interno.
2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel (anterior à Lei n.º 13.786/2018) por culpa do comprador, é possível a retenção do percentual de 10% a 25% dos valores pagos pelo contratante durante a vigência do pacto. Precedentes.
3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir as Súmulas n.os 5 e 7, ambas do STJ.
4. A matéria referente ao art. 406 do CC/2002 não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n.º 282 do STF, aplicável por analogia.
5. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp 2.500.483/ES, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. RETENÇÃO INTEGRAL DE SALDO REMANESCENTE APÓS LEILÃO EXTRAJUDICIAL. MATÉRIA NÃO ENFRENTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM SOB O ENFOQUE PRETENDIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REVISÃO DO JULGADO. OFENSA A ENUNCIADO DE SÚMULA. NÃO CABIMENTO DO APELO ESPECIAL. SÚMULA 518/STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia.
O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.
2. Nos termos da jurisprudência vigente no Superior Tribunal de Justiça, rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel (anterior à Lei n. 13.786/2018) por culpa do comprador, é possível a retenção do percentual de 10% a 25% dos valores pagos pelo contratante durante a vigência do pacto. Incidência da Súmula 83/STJ.
3. "Nas hipóteses de rescisão do compromisso de compra e venda por inadimplência dos promitentes compradores, os juros de mora relativos às parcelas pagas incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.355.223/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/6/2020, DJe de 26/6/2020.).
4. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.
5. Agravo interno improvido.
(AgInt no AgInt no AREsp 1.658.108/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023)

Assim, as conclusões adotadas pelo Tribunal estadual estão em consonância com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça.

Ademais, sustenta a recorrente a inexistência de danos morais indenizáveis, ao argumento de que "*não há qualquer prova nos autos que comprove abalo que extrapole o mero aborrecimento*" (e-STJ fl. 690).

Compulsando os autos, verifica-se que o Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, constatou a configuração de danos morais, ante os seguintes fundamentos:

Documento eletrônico VDA54445306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/02/2026 11:00:00
Código de Controle do Documento: ced6246a-efac-4d51-9bcf-924d55afb944

> *"Quanto ao dano extrapatrimonial, é certo que o mero inadimplemento contratual não gera dano moral, porém, tratando-se da frustração dos apelados de terem os valores referentes às parcelas pagas retidos pela parte ré, embora houvesse previsão contratual (décima terceira cláusula), é inegável que este gera abalo sensível ao direito da personalidade, além de aborrecimentos e angústias, em razão da falha de serviço prestada pela apelante.*
> *Contudo, observadas as peculiaridades do caso em comento, entende-se que o valor arbitrado pelo juízo a quo merece redução para o montante de R$ 10.000,00, uma vez que não representa enriquecimento sem causa, serve de desestímulo à conduta, e se encontra em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade"* (e-STJ fls. 573)

Desse modo, o acolhimento das alegações recursais, para afastar a configuração de danos morais indenizáveis, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54445306 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/02/2026 11:00:00
Código de Controle do Documento: ced6246a-efac-4d51-9bcf-924d55afb944

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.147.848 / RJ

Número Registro: 2022/0182788-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00013610920178190210 13610920178190210 202224502960

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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	:	SPE RESERVA I - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
OUTRO NOME	:	SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
		EDUARDO ABREU BIONDI - RJ136258
		BRUNO TEIXEIRA DA SILVA BOCKS - RJ176649
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
		BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
AGRAVADO	:	ANTONIO GERALDO DE SOUSA
AGRAVADO	:	MARIA DO CARMO DE SOUZA
ADVOGADOS	:	LAIZA OLIVEIRA DE ALCÂNTARA - RJ197227
		BRUNA DUARTE TEIXEIRA MARTINS - RJ169431

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

Documento eletrônico VDA55295479 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/03/2026 00:55:56
Código de Controle do Documento: a9e80663-88cd-4be0-809d-2b3e7223349f

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Brasília, 23 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55295479 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/03/2026 00:55:56
Código de Controle do Documento: a9e80663-88cd-4be0-809d-2b3e7223349f