



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2349765 - SC (2023/0127126-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299
WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
AGRAVADO : CHARLES GONZAGA GUEDES
AGRAVADO : PAULA LARISSA CLEMENTE ALVES GUEDES
ADVOGADO : ALYSSON CAMPOS WALTRICK - SC037609

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESILIÇÃO UNILATERAL PELO COMPRADOR. TAXA DE RETENÇÃO. LIMITE DE 25%. POSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

4. O Tribunal de origem, em linha com o posicionamento deste Tribunal Superior, entendeu que nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do

rompimento unilateral do contrato. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

III. Dispositivo

5. Agravo em recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2349765 - SC (2023/0127126-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299
WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
AGRAVADO : CHARLES GONZAGA GUEDES
AGRAVADO : PAULA LARISSA CLEMENTE ALVES GUEDES
ADVOGADO : ALYSSON CAMPOS WALTRICK - SC037609

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESILIÇÃO UNILATERAL PELO COMPRADOR. TAXA DE RETENÇÃO. LIMITE DE 25%. POSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

4. O Tribunal de origem, em linha com o posicionamento deste Tribunal Superior, entendeu que nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do

rompimento unilateral do contrato. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

III. Dispositivo

5. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto por SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e 284 do STF (fls. 635-637).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 452):

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. DISTRATO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.

RECURSO DA EMPRESA RÉ.

RESCISÃO CONTRATUAL DECORRENTE DO INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. DEFENDIDA VALIDADE DA RETENÇÃO PARCIAL DE VALORES NOS TERMOS EM QUE AJUSTADO. DIREITO DE RETENÇÃO QUE DEVE SER INTERPRETAÇÃO À LUZ DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ÀS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO E AOS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. LIMITAÇÃO ENTRE 10% (DEZ POR CENTO) A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DO TOTAL DA QUANTIA PAGA, CONFORME ORIENTAÇÃO FIRMADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PENALIDADES RESCISÓRIAS RECLAMADAS PELA APELANTE QUE SUPERAM ESSE PATAMAR.

"A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato" (AgInt no AREsp 1.894.635/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 26-4-2022).

PLEITO SUBSIDIÁRIO DE MAJORAÇÃO PARA 25% (VINTE E CINCO POR CENTO). FIXAÇÃO EM 10% (DEZ POR CENTO). ACOLHIMENTO. CASO CONCRETO EM QUE O VALOR A SER RETIDO SE MOSTRA DEMASIADAMENTE DIMINUTO EM RELAÇÃO AO TEMPO DE FRUIÇÃO DO BEM. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO MONTANTE A FIM DE PRESERVAR A EQUIDADE ENTRE OS CONTRATANTES.

RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 496-499).

Nas razões do recurso especial (fls. 516-548), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c" da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

a) arts. 32-A, I e IV, da Lei n. 6.766/1979, 67-A da Lei n. 4.591/1964, 402, 409, 411, 421, parágrafo único, 421-A, 475, 884, 944, 1.196 e 1.214 do CC e 51, II e IV, do CDC, por entender que o direito de retenção foi fixado em patamar insuficiente, haja vista que o Tribunal recorrido teria deixado de levar em consideração o pactuado, bem como de incluir os honorários advocatícios, as despesas administrativas e a taxa de fruição, e

b) art. 1.022, I, do CPC, ao argumento de que não foi sanada a omissão e a contradição apontada pelo agravante, a despeito da oposição dos embargos declaratórios, e

No agravo (fls. 647-670), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 677-693).

É o relatório.

VOTO

A Corte local pronunciou-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. Desse modo, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação do art. 1.022 do CPC.

Acerca dos vícios apontados, assim se pronunciou a Corte de origem (fls. 497-498):

No que concerne às alegações de omissão e contradição do acórdão proferido, resta claro que a embargante deseja rediscutir a matéria que foi objeto de análise, uma vez que o acórdão impugnado aplicou ao caso a jurisprudência atual da Corte da Cidadania e desta Sétima Câmara de Direito Civil a respeito da matéria, bem como os preceitos legais incidentes ao contrato firmado.

Nesse sentido, o acórdão é explícito ao considerar abusivos os percentuais pretendidos pela embargante por afronta ao disposto no artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, já que estabelecem obrigações abusivas e que colocam o consumidor em desvantagem exagerada.

Portanto, não há falar em negativa de vigência aos dispositivos da Lei n. 6.766/1979 em vista do princípio da especialidade.

Ademais disso, relativo à taxa de fruição, rejeitou-se a pretensão diante de sua abusividade no caso concreto, de modo que não há falar em contradição.

Válido recordar que, nos termos da Súmula 56 desta Corte de Justiça, "a contradição que enseja a oposição de embargos de declaração deve estar

presente internamente na decisão atacada, ou seja, quando os fundamentos são incompatíveis com a sua conclusão". O que não é o caso dos autos.

Logo, não se constata os vícios alegados.

No que diz respeito à fixação do percentual do direito de retenção decorrente da rescisão contratual relativa à compra e venda de bem imóvel, a Corte local assim se manifestou (fls. 456-457):

De acordo com as informações trazidas pela apelante em contestação (evento 33, Informação 75), o valor do contrato era de R\$ 83.979,01 (oitenta e três mil, novecentos e setenta e nove reais e um centavo), tendo os apelados quitado as prestações do período de 28-8-2015 a 31-7-2019, estando em aberto as parcelas do período de 31-8-2019 a 18-12-2027. De modo que o total pago pelos apelados corresponde ao montante de R\$ 51.460,28 (cinquenta e um mil, quatrocentos e sessenta reais e vinte e oito centavos) e o saldo devedor de R\$ 124.987,78 (cento e vinte e quatro mil, novecentos e oitenta e sete reais e setenta e oito centavos).

Ao que se verifica, houve a fruição do bem pelos apelados (seja por si ou pelos cedentes firmatários do contrato originário) de janeiro/2016 a dezembro/2018 (data em que encaminhada notificação extrajudicial - evento 1, Informação 36-37, da origem) ou seja, por aproximadamente 2 (dois) anos.

A retenção de 10% (dez por cento) do valor pago corresponderia a, aproximadamente, R\$ 5.146,00 (cinco mil, cento e quarenta e seis reais) pela ocupação do imóvel por 2 (dois) anos.

Se, por um lado, mostram-se abusivos os percentuais requeridos pela apelante a título de despesas tributárias e custos operacionais (11% do valor quitado), honorários advocatícios extrajudiciais (10% do valor atualizado da transação), multa rescisória (10% do valor quitado) e taxa de fruição por afronta ao disposto no artigo 51, IV do Código de Defesa do Consumidor, já que estabelecem obrigações abusivas e que colocam o consumidor em desvantagem exagerada, a retenção de apenas 10% (dez por cento) não se mostra compatível com o princípio da equidade.

De modo que plenamente possível, diante da situação concreta, o acolhimento do pleito subsidiário da apelante para fixar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago.

Neste contexto, rever a conclusão do acórdão, quanto à fixação da taxa de retenção, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, a decisão prolatada pelo Tribunal recorrido, no que diz respeito ao limite percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção em favor da construtora para os contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, quando ocorrido o rompimento unilateral por iniciativa do comprador, como ocorre no caso, encontra-se alinhada ao posicionamento prevalente desta Corte Superior. A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. DECISÃO MANTIDA.

1. "A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1822832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022).

2. A decisão ora recorrida, ao estabelecer a cláusula penal em 24,1% (vinte e quatro inteiros e um décimo por cento) dos valores pagos, em observância aos pedidos apresentados no recurso especial, está de acordo com a jurisprudência desta Corte 3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.561.910/ES, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11 do CPC/2015, **MAJORO** os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.349.765 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0127126-9

Número de Origem:

03007137120198240007 3007137120198240007

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299

WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269

AGRAVADO : CHARLES GONZAGA GUEDES

AGRAVADO : PAULA LARISSA CLEMENTE ALVES GUEDES

ADVOGADO : ALYSSON CAMPOS WALTRICK - SC037609

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025