SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2095809 - RJ (2023/0324281-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
		BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
		ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
		LEANDRO SOARES SOUZA - RJ199197
		CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
RECORRIDO	:	BELKISS TAVARES FERMIANO DE SOUZA
RECORRIDO	:	MYLLER OLIVEIRA FERMIANO DE SOUZA
ADVOGADO	:	OTAVIO FERNANDO DE OLIVEIRA - SP225031

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. LEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA APARÊNCIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. SOLIDARIEDADE RECONHECIDA. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE. CARÁTER NÃO ABSOLUTO. DIREITO À RESCISÃO E RESTITUIÇÃO PARCIAL. SÚMULA N. 543/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. FIXAÇÃO EM 20% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE. SEGURO PRESTAMISTA. INCLUSÃO NO MONTANTE RETIDO. REVISÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A legitimidade passiva de empresa que atua em parceria com a incorporadora, apresentando-se perante o consumidor como gestora dos recursos e integrante do negócio (teoria da aparência), fundamenta-se na solidariedade da cadeia de fornecimento (arts. 7º e 25 do CDC). A alteração dessa premissa demanda o reexame de provas. Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A existência de cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade não impede o promitente comprador de pleitear a rescisão do contrato e a restituição parcial das parcelas pagas, especialmente quando demonstrada a impossibilidade de manter o vínculo. Precedentes.

3. Na hipótese de resolução por culpa do comprador, a retenção de valores deve flutuar entre 10% e 25% das quantias pagas, conforme as peculiaridades do caso. O Tribunal de origem, ao fixar 20%, alinhou-se à jurisprudência desta Corte. Súmula n. 83/STJ.

4. Os valores despendidos com seguro prestamista e despesas operacionais consideram-se absorvidos pelo percentual de retenção estabelecido. A modificação dessa base de cálculo esbarra nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA57508637 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/06/2026 14:59:19
Publicação no DJEN/CNJ de 11/06/2026. Código de Controle do Documento: 81a06922-3e09-4d1b-8454-6b19f1fb22ac

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA57508637 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/06/2026 14:59:19
Publicação no DJEN/CNJ de 11/06/2026. Código de Controle do Documento: 81a06922-3e09-4d1b-8454-6b19f1fb22ac

RECURSO ESPECIAL Nº 2095809 - RJ (2023/0324281-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
		BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
		ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
		LEANDRO SOARES SOUZA - RJ199197
		CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
RECORRIDO	:	BELKISS TAVARES FERMIANO DE SOUZA
RECORRIDO	:	MYLLER OLIVEIRA FERMIANO DE SOUZA
ADVOGADO	:	OTAVIO FERNANDO DE OLIVEIRA - SP225031

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. LEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA APARÊNCIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. SOLIDARIEDADE RECONHECIDA. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE. CARÁTER NÃO ABSOLUTO. DIREITO À RESCISÃO E RESTITUIÇÃO PARCIAL. SÚMULA N. 543/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. FIXAÇÃO EM 20% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE. SEGURO PRESTAMISTA. INCLUSÃO NO MONTANTE RETIDO. REVISÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A legitimidade passiva de empresa que atua em parceria com a incorporadora, apresentando-se perante o consumidor como gestora dos recursos e integrante do negócio (teoria da aparência), fundamenta-se na solidariedade da cadeia de fornecimento (arts. 7º e 25 do CDC). A alteração dessa premissa demanda o reexame de provas. Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A existência de cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade não impede o promitente comprador de pleitear a rescisão do contrato e a restituição parcial das parcelas pagas, especialmente quando demonstrada a impossibilidade de manter o vínculo. Precedentes.

3. Na hipótese de resolução por culpa do comprador, a retenção de valores deve flutuar entre 10% e 25% das quantias pagas, conforme as peculiaridades do caso. O Tribunal de origem, ao fixar 20%, alinhou-se à jurisprudência desta Corte. Súmula n. 83/STJ.

4. Os valores despendidos com seguro prestamista e despesas operacionais consideram-se absorvidos pelo percentual de retenção estabelecido. A modificação dessa base de cálculo esbarra nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA57231124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 13:22:27
Código de Controle do Documento: a2304237-1610-45f7-99f9-20f24443abef

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator)

Cuida-se de recurso especial interposto por CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, no julgamento da Apelação Cível n. 0015546-89.2016.8.19.0209.

Na origem, cuida-se de ação ordinária de rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel cumulada com devolução de parcelas pagas. Os autores, MYLLER OLIVEIRA FERMIANO DE SOUZA e BELKISS TAVARES PERMIANO DE SOUZA, alegam que firmaram contrato para aquisição de unidade imobiliária na planta em 10/11/2012, mas que, diante de dificuldades financeiras e alegado atraso na entrega, notificaram a ré em 22/4/2015 manifestando interesse no distrato. Pleitearam a rescisão do contrato com a retenção de, no máximo, 15% dos valores pagos (fls. 3-23).

Foi proferida sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para determinar a suspensão de cobranças, declarar a nulidade de cláusulas que importem em retenção integral ou substancial e condenar a ré a devolver 80% da totalidade dos valores pagos, com juros de 1% ao mês da citação e correção monetária do trânsito em julgado (fls. 314-318).

Irresignada, a recorrente interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 442-443):

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A CONSTRUIR. DISTRATO MOTIVADO POR CULPA DOS PROMITENTES COMPRADORES. PROCEDÊNCIA PARCIAL. APELO DA RÉ. 1. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Depoimento pessoal da 2ª autora, colhido em processo conexo, que demonstra a aquisição do imóvel para moradia dos réus e de seus filhos, não tendo sido adquirido para fins de investimento financeiro. 2. Caracterização da relação de consumo. Art. 14, § 3º, do CDC. 3. Preliminar de ilegitimidade passiva. Ré que foi responsável pela elaboração do extrato de todos os pagamentos efetuados pelos autores, documento que foi confeccionado em papel com seu timbre, revelando que atuava em parceria com a promitente vendedora para a concretização do empreendimento imobiliário, realizando a gestão dos recursos captados com a venda das unidades imobiliárias. 4. Configuração da solidariedade entre ambas as empresas para responderem por eventuais danos causados aos seus consumidores, nos termos dos art. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC. 5. Aplicação das regras contidas no Código de Proteção e Defesa do Consumidor, figurando os autores

Documento eletrônico VDA57231124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 13:22:27
Código de Controle do Documento: a2304237-1610-45f7-99f9-20f24443abef

como consumidores e a ré como fornecedora de serviços. 6. Rescisão antecipada ocorrida por culpa dos promitentes compradores, diante da impossibilidade de continuação dos pagamentos das parcelas do contrato. Aplicação da Súmula 543 do STJ. Devolução de 80% do total pago. 7. Retenção das arras. Descabimento. Natureza confirmatória. Precedentes do STJ. 8. No tocante aos valores pagos a título de seguro prestamista, a Corte Superior possui entendimento no sentido de que todas as despesas do construtor, tais como despesas de rateio e seguro, já estão incluídas no percentual de retenção dos valores pagos pelos adquirentes. 9. Rescisão contratual que constitui direito subjetivo do consumidor, operando-se por simples manifestação de vontade da parte que não tem mais interesse em dar continuidade ao vínculo contratual, ainda que haja previsão contratual expressa impeditiva do desfazimento unilateral. Art. 53 do CDC. 10. Incidência dos juros a partir do trânsito em julgado que se reserva às situações em que não há mora anterior da construtora, como no caso. Tema 1002 do STJ. 11. Provimento parcial do recurso.

Rejeitados, por unanimidade, os embargos de declaração opostos (fls. 481-488).

No presente recurso especial, alega a recorrente a ilegitimidade passiva *ad causam*, sustentando que não é a pessoa jurídica que figura no contrato de compra e venda. Aduz que houve desconsideração da personalidade jurídica antecipada sem a instauração do incidente previsto no CPC.

No mérito, aponta violação dos artigos 463, 474 e 475 do Código Civil, alegando a inaplicabilidade da Súmula n. 543/STJ por se tratar de resilição unilateral imotivada por parte dos compradores em contrato com cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade. Defende que a resolução só poderia ser requerida pela parte lesada (vendedora).

Subsidiariamente, pleiteia a majoração do percentual de retenção para 25%, em conformidade com o entendimento da Segunda Seção do STJ para contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018. Argumenta, ainda, a impossibilidade de restituição dos valores pagos a título de seguro prestamista. Aponta divergência jurisprudencial com julgados desta Corte.

Sem contrarrazões ao recurso especial, conforme certificado nos autos (fl. 596).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator)

Documento eletrônico VDA57231124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 13:22:27
Código de Controle do Documento: a2304237-1610-45f7-99f9-20f24443abef

A controvérsia cinge-se à verificação da legitimidade passiva *ad causam* da recorrente CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. para figurar no polo passivo de demanda que visa à rescisão de contrato de promessa de compra e venda e à restituição de valores pagos.

O recorrente alega, em síntese, sua ilegitimidade passiva, sustentando violação dos arts. 17 e 485, VI, do CPC. Argumenta que não figurou no contrato de compra e venda celebrado com os autores, o qual teria sido firmado exclusivamente com a Sociedade de Propósito Específico (SPE). Aduz, ainda, que o reconhecimento de sua responsabilidade configuraria desconsideração da personalidade jurídica antecipada, sem a observância do rito previsto nos arts. 133 a 137 do CPC.

Não assiste razão ao recorrente.

Acerca do tema, o acórdão recorrido consignou que (fls. 450-451):

> Constata-se que foi a ré a responsável pela elaboração do extrato de todos os pagamentos efetuados pelos autores, documento que foi confeccionado em papel com seu timbre, revelando que atuava em parceria com a promitente vendedora para concretização do empreendimento imobiliário, realizando a gestão dos recursos captados com a venda das unidades imobiliárias. Logo, se afigura evidente a solidariedade entre ambas as empresas para responderem por eventuais danos causados aos seus consumidores, nos termos dos artigos 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse contexto, verifica-se que a alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, para acolher a tese de ilegitimidade passiva ou afastar a solidariedade reconhecida com base na cadeia de fornecimento e nos documentos constantes dos autos (como o timbre em extratos de pagamento), demandaria, necessariamente, o reexame do acervo fático-probatório, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Uma análise atenta do acórdão recorrido revela que a Corte estadual, soberana na apreciação do acervo fático-probatório, fundamentou suas conclusões em elementos concretos extraídos dos autos, concluindo que a ora recorrente se apresentou perante os consumidores e terceiros como parte integrante e garantidora do negócio.

Dessa forma, verifica-se que a pretensão recursal não se limita à revaloração jurídica, a qual seria cabível apenas quando, a partir de um quadro fático incontroverso e já delineado pelas instâncias ordinárias, se discutisse o enquadramento do direito. No caso em tela, a recorrente não parte de fatos incontroversos; ao contrário, contesta as próprias premissas do acórdão acerca de sua participação na cadeia de consumo, o que configura o vedado reexame de provas. Nesse sentido, esta Corte já se posicionou:

Documento eletrônico VDA57231124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 13:22:27
Código de Controle do Documento: a2304237-1610-45f7-99f9-20f24443abef

> PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE COBERTURA PARA INTERNAÇÃO DE EMERGÊNCIA. PERÍODO DE CARÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.
> 1. Não se configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o acórdão recorrido manifesta-se de forma clara e fundamentada sobre as questões essenciais, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte. Divergência quanto ao resultado do julgamento que não caracteriza omissão ou negativa de prestação jurisdicional.
> **2. Alterar as conclusões do Tribunal de origem sobre ilegitimidade passiva e responsabilidade solidária demandaria reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais. Reconhecimento da recorrente como integrante da cadeia de consumo fundado em análise de provas e aplicação da teoria da aparência. Óbice das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.**
> 3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.980.476/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026, grifo meu.)

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em harmonia com o entendimento desta Corte e considerando que solução diversa demandaria a revisão de provas e cláusulas contratuais, o presente recurso encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7/STJ, e o não conhecimento do recurso é medida que se impõe.

I) Da rescisão contratual: cláusula de irretratabilidade e incidência das Súmulas n. 83 e 543/STJ

A controvérsia cinge-se à possibilidade de rescisão de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, diante da existência de cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade no instrumento contratual.

O recorrente alega violação dos arts. 463, 474 e 475 do Código Civil. Sustenta que o contrato possui cláusula de irretratabilidade, o que impediria a resilição unilateral imotivada por parte dos adquirentes. Argumenta que a resolução do ajuste é faculdade conferida apenas à parte lesada pelo inadimplemento e que a aplicação da Súmula n. 543/STJ pressupõe a existência de direito à rescisão, o que inexistiria na espécie devido à natureza do contrato.

Não assiste razão ao recorrente.

Não obstante o princípio da autonomia da vontade e a força obrigatória das convenções, as cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade constantes em contratos de promessa de compra e venda submetidos ao Código de Defesa do Consumidor devem ser interpretadas à luz da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

Documento eletrônico VDA57231124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 13:22:27
Código de Controle do Documento: a2304237-1610-45f7-99f9-20f24443abef

Tais disposições não ostentam caráter absoluto, de modo que não impedem o consumidor de pleitear a rescisão do ajuste e a restituição das parcelas pagas, especialmente quando demonstrada a impossibilidade superveniente de arcar com as prestações contratuais, sob pena de se autorizar o enriquecimento sem causa da vendedora.

O acórdão recorrido, ao enfrentar o tema, consignou que (fl. 452):

> [...] a rescisão antecipada ocorreu por culpa dos promitentes compradores, em razão da insuficiência de recursos para arcar com pagamento das parcelas do contrato imobiliário. Nesse contexto, resta evidenciada a desistência do negócio por culpa dos promitentes compradores, devendo incidir a Súmula 543 da Corte Superior, que prevê a devolução parcial das parcelas pagas no caso de rescisão por culpa exclusiva do comprador.

Prosseguiu afirmando que (fl. 453):

> No que diz respeito às cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade, ressalte-se que ninguém é obrigado a permanecer no vínculo contratual, de modo que, em observância ao princípio da autonomia da vontade, cabível a rescisão pretendida, não sendo possível se impor a perda do valor total pago, ou de percentual desarrazoado, se o contrato não se aperfeiçoar, sob pena de enriquecimento sem causa da outra parte.

O acórdão recorrido, portanto, está alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte Superior, que reconhece o direito do promitente comprador à resolução do contrato, nos termos da Súmula n. 543/STJ:

> Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador — integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

No caso em exame, sendo a rescisão motivada pela desistência dos promitentes compradores, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer de forma parcial, conforme determinado pelas instâncias ordinárias. Outrossim, a retenção de parte dos valores visa indenizar a vendedora pelos prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio, não configurando óbice ao direito subjetivo de rescisão garantido pelo Código de Defesa do Consumidor.

A propósito, cito precedente desta Corte que reafirma a aplicação da Súmula n. 543/STJ e a possibilidade de rescisão mesmo em contratos irretratáveis:

Documento eletrônico VDA57231124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 13:22:27
Código de Controle do Documento: a2304237-1610-45f7-99f9-20f24443abef

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 do 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

Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido.

Documento eletrônico VDA57231124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 13:22:27
Código de Controle do Documento: a2304237-1610-45f7-99f9-20f24443abef

(REsp n. 2.154.606/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025, grifo meu.)

Dessa forma, verifica-se que o acórdão de origem está em consonância com a orientação desta Corte, a atrair a aplicação da Súmula n. 83/STJ.

II) Do percentual de retenção: incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ

A controvérsia, neste ponto, reside na possibilidade de majoração do percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, bem como na exclusão dos valores relativos ao seguro prestamista da base de cálculo da restituição.

A parte recorrente sustenta a violação dos arts. 389, 394, 395, 402, 404, 408 e 475 do Código Civil. Argumenta que a retenção fixada em 20% (vinte por cento) é insuficiente para fazer frente às despesas administrativas e operacionais do negócio desfeito, defendendo a aplicação do patamar de 25% (vinte e cinco por cento) conforme entendimento da Segunda Seção desta Corte para contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018. Aduz, ainda, que o seguro prestamista possui natureza autônoma e não deve ser restituído.

Não assiste razão ao recorrente.

O acórdão recorrido, ao analisar as especificidades do caso, manteve a sentença que fixou a retenção em 20% (vinte por cento), consignando que: "No que pertine ao valor a ser restituído, a retenção deve seguir a orientação da Corte Superior, cuja jurisprudência se consolidou entre o índice de 10% e 25% do valor pago, conforme determinem as circunstâncias de cada caso" (fl. 457).

Quanto ao seguro prestamista, o Tribunal de origem destacou que: "No tocante aos valores pagos a título de seguro prestamista, a Corte Superior possui entendimento no sentido de que todas as despesas do construtor, tais como rateio e seguro, já estão incluídas no percentual de retenção dos valores pagos pelos adquirentes" (fl. 453).

Verifica-se que o entendimento adotado pela instância ordinária está em estrita harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, que estabelece a possibilidade de flutuação do percentual de retenção entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as provas dos autos, e que eventuais gastos operacionais (como seguros) são absorvidos por essa retenção. Incide, portanto, a Súmula n. 83/STJ. A propósito, confiram-se precedentes desta Corte:

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

Documento eletrônico VDA57231124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 13:22:27
Código de Controle do Documento: a2304237-1610-45f7-99f9-20f24443abef

> 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.
> 6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
> (AREsp n. 2.147.848/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026, grifo meu.)

Ademais, alterar as conclusões do Tribunal de origem demandaria, invariavelmente, a reanálise de matéria fática e de cláusulas contratuais, procedimento igualmente vedado nesta instância ordinária. Nesse sentido, cito:

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE PAGAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CLÁUSULA DE RETENÇÃO ABUSIVA EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ABUSIVIDADE NO CASO CONCRETO. REDUÇÃO EQUITATIVA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5/STJ E 7/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS.

Documento eletrônico VDA57231124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 13:22:27
Código de Controle do Documento: a2304237-1610-45f7-99f9-20f24443abef

PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. RECURSO NÃO PROVIDO.
1. O Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito cabível à hipótese, não configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. A cláusula de retenção de 90,95% dos valores pagos pelo adquirente foi considerada abusiva, sendo fixado o percentual de retenção em 22% com base nos princípios da proporcionalidade, razoabilidade e vedação ao enriquecimento sem causa, conforme o art. 413 do Código Civil e precedentes do Superior Tribunal de Justiça.
A modificação do acórdão recorrido demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.
4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
(AREsp n. 3.065.590/MA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026, grifo meu.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. COMPRADOR. DESISTÊNCIA. SINAL. SEGURO. TAXA DE RATEIO. BASE DE CÁLCULO. ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A falta de prequestionamento dos artigos apontados como violados, a ausência de impugnação dos fundamentos do aresto recorrido e a falta de correspondência entre os artigos alegadamente violados e a motivação do acórdão atraem os óbices das Súmulas nºs 282, 283 e 284/STF.
3. Na hipótese, rever a conclusão da Corte local, no sentido de que os valores pagos a título de sinal, seguro e taxa de rateio estão incorporados no valor de venda do imóvel, demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos e o reexame das cláusulas contratuais, procedimentos inviáveis em recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Documento eletrônico VDA57231124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 13:22:27
Código de Controle do Documento: a2304237-1610-45f7-99f9-20f24443abef

> **4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.**
> **5. A modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).**
> 6. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso. Precedentes.
> 7. Agravo interno não provido.
> (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.882.426/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022, grifo meu.)

À luz dos óbices mencionados, o não conhecimento do recurso neste ponto é medida que se impõe.

Dispositivo

Ante o exposto, com fulcro no art. 932, incisos III e IV, do Código de Processo Civil, não conheço do recurso especial.

À vista do trabalho adicional realizado em grau recursal, majoro os honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, com fulcro no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, suspensa a exigibilidade na hipótese de eventual gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA57231124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 13:22:27
Código de Controle do Documento: a2304237-1610-45f7-99f9-20f24443abef

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.095.809 / RJ

Número Registro: 2023/0324281-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00155468920168190209 155468920168190209 202325110487

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	: ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
	LEANDRO SOARES SOUZA - RJ199197
	CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
	BEATRIZ BRITTO DE ARRUDA GONÇALVES - RJ242007
RECORRIDO	: BELKISS TAVARES FERMIANO DE SOUZA
RECORRIDO	: MYLLER OLIVEIRA FERMIANO DE SOUZA
ADVOGADO	: OTAVIO FERNANDO DE OLIVEIRA - SP225031

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA57472947 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 09/06/2026 00:43:59
Código de Controle do Documento: 715f4269-b0c5-4f8a-a5bf-402728e6ef42

Brasília, 08 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA57472947 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 09/06/2026 00:43:59
Código de Controle do Documento: 715f4269-b0c5-4f8a-a5bf-402728e6ef42