



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2098788 - RJ(2023/0343874-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : WLEIKA RODRIGUES PAIVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RECORRIDO : MARLON CAMILO MADEIRA VIEIRA
ADVOGADO : BRUNO ROZENBERG - RJ154926

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO, ARRAS CONFIRMATÓRIAS E CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE/IRRETRATABILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que reformou a sentença para rescindir o contrato, reintegrar a posse ao vendedor, declarar a perda do sinal e condenar ao pagamento de aluguéis; nas contrarrazões, arguiu-se ausência de prequestionamento, necessidade de reexame de provas e cláusulas contratuais, e deficiência na demonstração do dissídio.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários em dez por cento sobre o valor da causa, observada a gratuidade.
4. A Corte a quo deu provimento à apelação para rescindir o contrato por inadimplemento, determinar a reintegração do autor na posse, reconhecer a perda do sinal como arras confirmatórias, condenar ao pagamento de aluguéis e fixar honorários em doze por cento do valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade impede a resolução por inadimplemento e se é possível a perda integral do sinal pago a título de arras confirmatórias, cumulada com aluguéis, sem enriquecimento sem causa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade não obsta a resolução por inadimplemento do devedor; as arras identificadas como confirmatórias podem ser retidas por quem não deu causa à rescisão, porém a retenção deve observar limite razoável, entre dez e vinte e cinco por cento dos valores pagos, aplicando-se a orientação consolidada desta Corte (Súmula n. 568 do STJ), e não configura bis in idem a cumulação da retenção com indenização pelo uso do imóvel, por possuírem naturezas distintas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 568 do STJ para limitar a retenção das arras confirmatórias, em rescisão por inadimplemento, ao intervalo de 10% a 25% dos valores pagos. 2. A cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade não impede a resolução do contrato por inadimplemento do devedor. 3. A cumulação da retenção parcial com o pagamento de aluguéis pelo período de ocupação não configura bis in idem, porquanto possuem finalidades diversas”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 402, 413, 419, 420, 884, 885.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 204.709/MG, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 20/2/2001; STJ, AgInt no REsp n. 1.167.766/ES, relator Ministro Raul Araújo, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 16/11/2017; STJ, Súmula n. 568.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2098788 - RJ(2023/0343874-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **WLEIKA RODRIGUES PAIVA**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
RECORRIDO : **MARLON CAMILO MADEIRA VIEIRA**
ADVOGADO : **BRUNO ROZENBERG - RJ154926**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO, ARRAS CONFIRMATÓRIAS E CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE/IRRETRATABILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que reformou a sentença para rescindir o contrato, reintegrar a posse ao vendedor, declarar a perda do sinal e condenar ao pagamento de aluguéis; nas contrarrazões, arguiu-se ausência de prequestionamento, necessidade de reexame de provas e cláusulas contratuais, e deficiência na demonstração do dissídio.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários em dez por cento sobre o valor da causa, observada a gratuidade.
4. A Corte a quo deu provimento à apelação para rescindir o contrato por inadimplemento, determinar a reintegração do autor na posse, reconhecer a perda do sinal como arras confirmatórias, condenar ao pagamento de aluguéis e fixar honorários em doze por cento do valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade impede a resolução por inadimplemento e se é possível a perda integral do sinal pago a título de arras confirmatórias, cumulada com aluguéis, sem enriquecimento sem causa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade não obsta a resolução por inadimplemento do devedor; as arras identificadas como confirmatórias podem ser retidas por quem não deu causa à rescisão, porém a retenção deve observar limite razoável, entre dez e vinte e cinco por cento dos valores pagos, aplicando-se a orientação consolidada desta Corte (Súmula n. 568 do STJ), e não configura bis in idem a cumulação da retenção com indenização pelo uso do imóvel, por possuírem naturezas distintas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 568 do STJ para limitar a retenção das arras confirmatórias, em rescisão por inadimplemento, ao intervalo de 10% a 25% dos valores pagos. 2. A cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade não impede a resolução do contrato por inadimplemento do devedor. 3. A cumulação da retenção parcial com o pagamento de aluguéis pelo período de ocupação não configura bis in idem, porquanto possuem finalidades diversas”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 402, 413, 419, 420, 884, 885.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 204.709/MG, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 20/2/2001; STJ, AgInt no REsp n. 1.167.766/ES, relator Ministro Raul Araújo, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 16/11/2017; STJ, Súmula n. 568.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por WLEIKA RODRIGUES PAIVA com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse.

O julgado foi assim ementado (fls. 287-288):

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE PARTICULARES. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO DO CONTRATO E REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO BEM. 1. Partes que celebraram contrato de compra e venda de imóvel em 22/01/2019, mediante o pagamento do valor de R\$ 175.000,00, com entrada no importe de R\$ 70.000,00, e R\$ 105.000,00 que seria pago até dezembro de 2019, mas a parte ré somente efetuou o pagamento de R\$ 65.000,00 e permaneceu residindo no imóvel sem mais nada pagar. 2. Contestação confessando não ter tido condições de adimplir o valor devido, mas como não há cláusula prevendo a resolução do contrato por falta de pagamento e a cláusula 4ª prevê a irrevogabilidade e irretratabilidade, entende que cabe ao autor, tão somente, postular ação de cobrança. 3. Recurso da parte autora contra a sentença que julgou improcedente o pedido acolhendo a tese defensiva da parte ré. 4. O inadimplemento é uma das causas de rescisão contratual positivada pela legislação, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil. 5. É da doutrina e da jurisprudência o entendimento segundo o qual a cláusula resolutiva tácita põe-se presente em todos os contratos bilaterais, independentemente de achar-se expressa, o que significa que qualquer das partes pode requerer a resolução do contrato diante do inadimplemento da outra (REsp nº 159.661-MS, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira). 6. Apesar de ter sido notificada extrajudicialmente para pagamento do débito em atraso ou desocupar o imóvel, a compradora não emendou a mora no prazo estipulado ou durante o trâmite processual, permanecendo inerte neste particular, o que leva à conclusão de que o autor tem direito a rescindir o contrato, sendo certo que a previsão de irrevogabilidade e de irretratabilidade do compromisso não impede a resolução da avença por inadimplemento do devedor. 5. O contrato celebrado indica, de forma expressa, que o pagamento preliminar realizado pela parte ré se tratava de entrada e início de pagamento, portanto, com natureza de arras confirmatórias, razão pela qual é direito do autor retê-las. 6. Por fim, merece prosperar o pedido de condenação da parte ré ao pagamento dos aluguéis mensais a contar de dezembro de 2019, data do vencimento da obrigação, até a data da efetiva reintegração do bem na posse do autor, o que deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença. 7. Conhecimento e provimento do recurso para rescindir o contrato objeto da lide por culpa da compradora, ora ré, determinando a reintegração do autor na posse do referido imóvel, declarar a perda do sinal em razão do

inadimplemento e condenar a parte ré ao pagamento dos aluguéis mensais a contar de dezembro de 2019, até a data da efetiva reintegração do bem na posse do autor, o que deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nesses termos (fls. 332-333):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE PARTICULARES. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO DO CONTRATO E REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO BEM. Embargos de declaração opostos contra Acórdão que deu provimento à apelação do autor para rescindir o contrato objeto da lide por culpa da compradora, ora ré, determinando a reintegração do autor na posse do referido imóvel, declarar a perda do sinal em razão do inadimplemento e condenar a parte ré ao pagamento dos aluguéis mensais a contar de dezembro de 2019, até a data da efetiva reintegração do bem na posse do autor, o que deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença. A apelada opôs embargos de declaração ponderando que se o negócio jurídico é irrevogável e irretratável, torna-se contraditório se rescindir o contrato, com aplicação do arras, destacando que a jurisprudência vem se posicionando no sentido de permitir a retenção de apenas 10 a 25% do valor pago pelo comprador. Como consignado na fundamentação do Acórdão embargado, a previsão de irrevogabilidade e de irretratabilidade do compromisso não impede a resolução da avença por inadimplemento do devedor, esclarecendo, ainda, que o contrato celebrado indica, de forma expressa, que o pagamento preliminar realizado pela parte ré se tratava de entrada e início de pagamento, portanto, com natureza de arras confirmatórias, sendo direito do autor retê-las, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça. A simples pretensão de revisão do julgado, mesmo mascarada com o véu do prequestionamento, não pode ser acolhida se resta claro no julgado as razões de decidir e as normas legais em que se finca tal conclusão. Recurso que se presta a sanar contradição, obscuridade, omissão ou erro material de julgamento. Art. 1.022 do CPC. Ausência de quaisquer vícios no referido julgado, o qual enfrentou todas as matérias discutidas. Insatisfação da parte embargante que não merece amparo. Prequestionamento que já se considera alcançado nos termos do art. 1.025 do CPC. Enunciados 52 e 172 da súmula deste TJERJ. Recurso conhecido e não provido.

No recurso especial, a parte aponta violação do seguinte artigo: 420 do CPC, porque o acórdão teria aplicado indevidamente o regime das arras ao admitir rescisão contratual em hipótese de negócio jurídico irrevogável e irretratável, sustentando que não cabe arras penitenciais e que, mesmo em caso de resolução por inadimplemento, não se pode decretar perda integral do valor pago a título de entrada, sob pena de enriquecimento sem causa.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que há ausência de prequestionamento das matérias federais (Súmula n. 211 do STJ), bem como a pretensão de reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ), além da falta de demonstração de dissídio nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 2º, do RISTJ, e requer a inadmissão do recurso ou, subsidiariamente, seu desprovimento.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse em que a parte autora pleiteou rescindir o contrato de compra e venda por inadimplemento da compradora e reintegrar-se na posse do imóvel.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, afirmou a impossibilidade de rescisão diante de cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, condenou o autor ao pagamento de custas e honorários fixados em dez por cento sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça.

A Corte estadual reformou a sentença, deu provimento à apelação para rescindir o contrato por inadimplemento, determinar a reintegração do autor na posse, declarar a perda do sinal como arras confirmatórias e condenar a ré ao pagamento de aluguéis mensais desde dezembro de 2019 até a efetiva reintegração, fixando honorários em doze por cento do valor da condenação.

II -Art. 420 do CC

A recorrente alega violação ao art. 420 do Código Civil, sustentando que a aplicação do instituto das arras confirmatórias com a consequente perda integral

do sinal seria incompatível com a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade prevista no contrato.

Sem razão a recorrente.

No que concerne à possibilidade de rescisão contratual em contratos que contenham cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, esta Corte possui entendimento consolidado no sentido de que tal previsão não impede a resolução da avença por inadimplemento do devedor.

No julgamento do REsp n. 204.709/MG (relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 20/2/2001), este Superior Tribunal já decidia que "caracterizado o inadimplemento dos devedores, à parte lesada era permitido requerer a resolução da avença" e que a "existência da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade" é "irrelevante para a solução da controvérsia".

Esse entendimento foi reiterado em decisões mais recentes, como se verifica no AgInt no AREsp n. 2.249795/SP (relator Ministro João Otávio de Noronha, decisão de 07/2/2023), em que se reconheceu que "a despeito do caráter irretratável do contrato de compra e venda, a jurisprudência reconhece, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação, a fim de rescindir o contrato, não havendo como se impor aos compradores a manutenção dos efeitos de um ato jurídico que não mais desejam".

Quanto à natureza das arras, o acórdão recorrido reconheceu, com base nas provas dos autos, que o pagamento preliminar realizado pela recorrente tinha natureza de arras confirmatórias, que "servem para provar a existência do contrato e reforçar a obrigação do seu cumprimento, confirmando a intenção das partes a cumprir o acordado".

Nesse sentido, correta a conclusão do Tribunal de origem de que, sendo arras confirmatórias, a parte que deu causa à rescisão contratual pode perder o valor entregue a esse título.

III - Do percentual de retenção e da alegação de *bis in idem*

Não obstante o reconhecimento da possibilidade de resolução contratual e da natureza confirmatória das arras, merece análise a alegação da recorrente quanto à extensão da retenção do sinal pago e sua cumulação com a cobrança de aluguéis.

Esta Corte Superior possui jurisprudência consolidada no sentido de que, na rescisão de compromisso de compra e venda por inadimplemento do comprador, é razoável a retenção pelo vendedor de percentual entre 10% a 25% dos valores pagos, para ressarcimento de despesas e indenização pelo tempo de imobilização do imóvel, evitando-se o enriquecimento sem causa.

Como bem evidenciado no AgInt no AREsp n. 1.373.622/GO (relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 13/5/2019, DJe 15/05/2019), "a jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga". Esse entendimento, inclusive, está consolidado na Súmula n. 568 do STJ.

Esse entendimento tem sido constantemente reafirmado, como se verifica no recente AgInt no AREsp n. 2.579.263/RJ (relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 02/9/2024, DJe 04/9/2024), onde se decidiu que "a jurisprudência consolidada nesta Corte é no sentido de permitir a retenção no percentual de 10% a 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente-comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar em reexame fático-probatório".

Nesse sentido, o Enunciado n. 165 da III Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal estabelece que "a previsão de redução equitativa,

contida no artigo 413, do Código Civil, também se aplica ao sinal, sejam as arras confirmatórias ou penitenciais".

Quanto à possibilidade de cumulação da retenção parcial com o pagamento de aluguéis pelo período de ocupação do imóvel, no recente AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.843.743/RS (relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe 28/8/2024), esta Corte decidiu que: "De acordo com a jurisprudência do STJ, a garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor".

Nesse mesmo julgado, estabeleceu-se que "o ressarcimento pela ocupação do imóvel trata-se de consectário lógico do retorno das partes ao estado anterior, pois cabe ao magistrado, ao determinar a rescisão contratual, dispor acerca da forma como as partes deverão ser restituídas à condição original, sendo desnecessário, portanto, pedido expresso na petição inicial, reconvenção ou ação própria para essa finalidade, à luz do princípio *restitutio in integrum*".

Portanto, não há *bis in idem* na cumulação da retenção parcial do valor pago (limitada a 25%) com a cobrança de aluguéis pelo período de ocupação do imóvel, pois possuem naturezas distintas: a primeira visa compensar o vendedor pelas despesas administrativas e pela imobilização do imóvel, enquanto a segunda busca remunerar o uso efetivo do bem pelo período em que o comprador permaneceu na posse.

No caso em análise, o Tribunal de origem determinou a perda integral do sinal pago pela recorrente (R\$ 65.000,00) e, cumulativamente, a condenação ao pagamento de aluguéis mensais a partir de dezembro de 2019 até a efetiva reintegração do imóvel.

Considerando que o valor total do contrato era de R\$ 175.000,00, a retenção de R\$ 65.000,00 corresponde a aproximadamente 37% do valor total, percentual que supera consideravelmente o limite de 25% que esta Corte tem considerado razoável, conforme entendimento sedimentado na jurisprudência.

Assim, ainda que seja legítima a cumulação da retenção parcial com o pagamento de aluguéis, no caso concreto, o percentual de retenção deve ser limitado a 25% do valor do contrato, em conformidade com a jurisprudência desta Corte.

V - Conclusão

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe parcial provimento para determinar que a retenção do valor pago a título de arras confirmatórias seja limitada a 25% do valor total do contrato (R\$ 175.000,00), devendo o excedente ser devolvido à recorrente.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.098.788 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0343874-1

Número de Origem:

00230944120208190205 202325114352 230944120208190205

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WLEIKA RODRIGUES PAIVA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RECORRIDO : MARLON CAMILO MADEIRA VIEIRA

ADVOGADO : BRUNO ROZENBERG - RJ154926

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 02 de março de 2026