SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2500439 - GO (2023/0382088-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
AGRAVANTE	:	APPLAUSE SPE LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703 MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	:	MIGUEL JORGE NETO
ADVOGADO	:	RODOLFO OTÁVIO PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO021841

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE RETENÇÃO. 25% DOS VALORES PAGOS. PECULIARIDADES DO CASO. REDUÇÃO MOTIVADA PARA 10% DOS VALORES PAGOS. VERIFICAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, deve prevalecer o percentual de 25% de retenção dos valores por ele pagos, salvo eventuais peculiaridades do caso a ensejar sua redução motivada, reconhecidas pela instância de origem.

2. Reconhecimento pelo Tribunal *a quo* da razoabilidade e proporcionalidade na aplicação do percentual de 10% de retenção, considerando os valores efetivamente pagos pelo promitente comprador e o estabelecido no contrato firmado entre as partes.

3. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a adoção de conclusão diversa daquela a que chegou a instância de origem implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame

Documento eletrônico VDA46300634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:06:34
Publicação no DJEN/CNJ de 28/03/2025. Código de Controle do Documento: 7ac65e43-7c6e-4463-bf2b-9d4be1d91747

dos elementos fático-probatórios dos autos, medidas inviáveis na instância especial

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de março de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA46300634 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:06:34
Publicação no DJEN/CNJ de 28/03/2025. Código de Controle do Documento: 7ac65e43-7c6e-4463-bf2b-9d4be1d91747

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2500439 - GO (2023/0382088-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
AGRAVANTE	:	APPLAUSE SPE LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703 MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	:	MIGUEL JORGE NETO
ADVOGADO	:	RODOLFO OTÁVIO PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO021841

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE RETENÇÃO. 25% DOS VALORES PAGOS. PECULIARIDADES DO CASO. REDUÇÃO MOTIVADA PARA 10% DOS VALORES PAGOS. VERIFICAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, deve prevalecer o percentual de 25% de retenção dos valores por ele pagos, salvo eventuais peculiaridades do caso a ensejar sua redução motivada, reconhecidas pela instância de origem.

2. Reconhecimento pelo Tribunal *a quo* da razoabilidade e proporcionalidade na aplicação do percentual de 10% de retenção, considerando os valores efetivamente pagos pelo promitente comprador e o estabelecido no contrato firmado entre as partes.

3. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a adoção de conclusão diversa daquela a que chegou a instância de origem implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame

Documento eletrônico VDA46300630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:06:22
Código de Controle do Documento: 97b15e71-956d-4195-89ec-29593c55d675

dos elementos fático-probatórios dos autos, medidas inviáveis na instância especial

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA. e APPLAUSE SPE LTDA. interpõem agravo interno contra a decisão de fls. 491-496, que reconsiderou a decisão de fls. 456-457 para, conhecendo do agravo, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

A parte agravante alega o seguinte (fls. 505-506):

> [...]
> 11. Logo, observa-se que a referida Decisão se restou equívoca ao aplicar a Súmula 83 do STJ ao Recurso Especial em questão. Nessa senda, permanece firme o entendimento contido no disposto acima, de que a retenção poderá ser de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.
> [...]
> 15. Destarte, não há que se falar em incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, tendo em vista que a necessidade de majoração do percentual de retenção das parcelas pagas se conclui pela simples análise do acórdão recorrido, principalmente por se tratar de valor irrisório, razão pela qual sua majoração é totalmente necessária.

Requer o provimento do agravo interno.

A impugnação foi apresentada pela parte agravada às fls. 512-522.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

A decisão agravada adotou a seguinte fundamentação (fls. 493-496):

> [...]
> O recurso não merece prosperar.
> Trata-se na origem de ação de rescisão contratual c/c declaração de nulidade de cláusulas contratuais, restituição de quantias pagas e indenização por danos materiais e morais formulada por MIGUEL JORGE NETO em face de CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA. e APPLAUSE SPE LTDA. julgada parcialmente procedente.

Documento eletrônico VDA46300630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:06:22
Código de Controle do Documento: 97b15e71-956d-4195-89ec-29593c55d675

Inconformada, a parte ré apelou.

Acerca da questão ora suscitada, o Tribunal de origem manifestou-se nestes termos (fl. 366):

> Nas razões do apelo, alegam as apelantes que, a despeito do reconhecimento de que o autor deu causa ao desfazimento do negócio, a sentença alterou cláusula contratual referente à taxa de retenção em caso de rescisão do pacto por culpa do adquirente, reduzindo o percentual de 25% para 10% sobre a quantia adimplida pelo comprador, em afronta ao disposto no art. 67-A,II, da Lei nº 4.951/64.
>
> Pois bem. Da análise detida do contrato celebrado (evento nº 23), verifica-se, por meio da Cláusula 11.1, *caput* e alínea "b", que, em caso de rescisão contratual motivada pelo comprador, serão deduzidos dos valores pagos e devidamente atualizados o equivalente a 10% a título de despesas administrativas e tributárias.
>
> Logo, não prospera a alegação dos apelantes de que o magistrado singular alterou cláusula contratual referente à taxa de retenção e reduziu o percentual de 25% para 10% sobre a quantia adimplida pelo comprador, uma vez que houve tão somente a observância ao que restou pactuado pelas partes por meio da Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária.
>
> Além disso, contrariando os argumentos dos apelantes de que houve afronta ao disposto no art. 67-A, II, da Lei nº 4.951/64, cumpre ressaltar que o referido dispositivo dispõe que "**Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: (...) I - a integralidade da comissão de corretagem, II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga**".
>
> Ademais, como bem ressaltou o juiz a quo "**tendo-se em conta o número de parcelas pagas pela parte autora, deve ser fixada a cláusula penal no importe admitido pelas jurisprudências de 10% sobre os valores efetivamente pagos de R$ 54.713,92, correspondendo a R$ 5.471,39**".
>
> Não bastasse isso, apenas a título de argumentação, a jurisprudência tem firmado entendimento no sentido de que 10% é o percentual de retenção ideal, na medida em que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sem gerar enriquecimento ilícito da parte vendedora.
>
> Diante disso, não há se falar em majoração do percentual da taxa de retenção para 25% sobre a quantia adimplida pelo comprador, mormente diante da previsão contida no instrumento contratual de retenção do percentual de 10% incidente sobre os valores pagos, na hipótese de rescisão do contrato por culpa do adquirente, nos exatos termos da Cláusula 11.1, caput e alínea "b".

Vê-se, assim, que a Corte local, soberana na análise dos fatos e provas dos autos e na interpretação de cláusulas contratuais, concluiu que o percentual de 10% de retenção era razoável, considerando o número de parcelas já pagas pela parte autora.

Desse modo, para rever as conclusões adotadas na origem e acatar a tese recursal de que o percentual de retenção fixado se mostra insuficiente para compensar os custos operacionais do negócio jurídico, seria imprescindível a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame fático-probatório dos autos, medidas vedadas em recurso especial, em face do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais disso, a conclusão adotada na origem se coaduna com a jurisprudência do STJ firmada no sentido de que é admitida a retenção no percentual de 10% a 25% dos valores pagos, em caso de rescisão, por iniciativa do comprador, de contrato de promessa de compra e venda.

Documento eletrônico VDA46300630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:06:22
Código de Controle do Documento: 97b15e71-956d-4195-89ec-29593c55d675

A propósito:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA DE BEM IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART 1.022 E 489 DO CPC. AUSÊNCIA. ASSISTÊNCIA JUDICIAL GRATUITA, AUSÊNCIA DE PROVA, TAXAS ASSOCIATIVAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA N. 7/STJ. PRECEDENTES. RETENÇÃO DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS. NÃO CABIMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. POSSIBILIDADE.
>
> 1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem manifestou-se acerca de todas as questões levadas a seu conhecimento.
>
> 2. Decidir de forma contrária ao que fora fixado na origem quanto a assistência judicial gratuita, ausência de prova, taxas associativas e honorários advocatícios, redundaria na necessária incursão na seara fática probatória. Súmula n. 7/STJ.
>
> 3. Segundo a jurisprudência do STJ, "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto d as 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.
>
> 4. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é indevida a taxa de ocupação ou de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor (AgInt no R Esp n. 2.020.258/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023).
>
> 5. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador é admitida a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Precedentes.
>
> Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.059.733/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023.)

É caso, pois, de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Ante o exposto, **reconsidero a decisão de fls. 456-457 para, conhecendo do agravo, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento**.

Conforme devidamente esclarecido na decisão ora agravada, a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, entendeu que deve prevalecer, como retenção de parte dos valores pagos pelo comprador, o percentual de 25%, por ser adequado e suficiente para indenizar o vendedor e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

Documento eletrônico VDA46300630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:06:22
Código de Controle do Documento: 97b15e71-956d-4195-89ec-29593c55d675

Confira-se a ementa do julgado:

> 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 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 n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019, destaquei.)

No corpo do acórdão, a Ministra relatora destacou que "há nos dias de hoje enorme dispersão na jurisprudência dos Tribunais Estaduais [...]. Na maioria dos casos, o percentual de retenção é fixado pelo tribunal de origem de forma aleatória, em 10% 15% ou 20%, desprezando os termos do contrato, com base apenas na jurisprudência (na prática, tabelamento) de cada câmara, em atenção a supostas 'circunstâncias da causa' não descritas, e sequer referidas, no acórdão".

Concluiu, então, que "é salutar que haja um padrão-base aceitável de

Documento eletrônico VDA46300630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:06:22
Código de Controle do Documento: 97b15e71-956d-4195-89ec-29593c55d675

cláusula penal de retenção de valores em caso de desistência de um dos contratantes, **na hipótese de ausência de peculiaridade relevante segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça**" (destaquei).

Enfatizou ainda que "o referido percentual, sob a perspectiva da segurança jurídica, representa uma sinalização aos contratantes, a orientação de padrão-base aceitável de cláusula penal de retenção de valores em caso de desistência imotivada pelo comprador, cujo limite deve ser observado, sob pena de intervenção na autonomia da vontade das partes. A estipulação dentro do limite proposto, vale dizer, de **no máximo 25%**, a *contrario sensu*, deve ensejar respeito à vontade dos contratantes, **caso não seja efetivamente demonstrada a existência de abusividade, por qualquer circunstância específica, particular, a qual deve ser mencionada pelo tribunal de origem** para fugir ao percentual estabelecido no contrato e ao parâmetro da jurisprudência consolidada deste Tribunal (Segunda Seção, EAg 1.138.183/PE)" (destaquei).

Assim, o parâmetro de retenção fixado, no máximo, em 25% do valor pago pelo adquirente é adotado quando "ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018" que enseje reparação.

Nesse sentido:

> CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DISTRATO. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. CDC. APLICABILIDADE. RETENÇÃO. RAZOABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
>
> 1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 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.

Documento eletrônico VDA46300630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:06:22
Código de Controle do Documento: 97b15e71-956d-4195-89ec-29593c55d675

2. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação do recurso especial que alega violação do art. 1.022 CPC/2015, mas não demonstra, clara e objetivamente, qual o ponto omisso, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido que não teria sido sanado no julgamento dos embargos de declaração.

3. "É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual" (AgInt no REsp 1809838/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/08/2019, DJe 30/08/2019).

4. Segundo a jurisprudência do STJ, "o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)" (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019).

5. "Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda por atuação do promitente comprador, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 25% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio" (AgInt no REsp 1729761/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018).

6. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos. (AgInt no AREsp n. 1.878.330/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/8/2021, DJe de 1º/9/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULAS 282 E 356/STF. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. ABUSIVIDADE DA RETENÇÃO PREVISTA NO CONTRATO. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS. DISTRIBUIÇÃO DE SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA.

1. Não se admite o recurso especial, quando não ventilada, na decisão proferida pelo tribunal de origem, a questão federal suscitada (Súmulas 282 e 356/STF).

2. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ).

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.897.446/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023.)

Desse modo, a fixação de um parâmetro para a retenção de parte dos valores a serem restituídos ao comprador, como forma de indenizá-lo de eventuais prejuízos e desestimular o rompimento unilateral do contrato, visando,

Documento eletrônico VDA46300630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:06:22
Código de Controle do Documento: 97b15e71-956d-4195-89ec-29593c55d675

assim, promover segurança jurídica e atender aos primados da boa-fé objetiva e da função social do contato, não deve inviabilizar a correção de eventual abusividade contratual constatada em desfavor do consumidor, a ensejar reparação, o que deve ser feito de forma motivada.

Na hipótese, consoante exposto na decisão agravada, o Tribunal *a quo* com amparo no estabelecido no contrato pelas partes e nas peculiaridades do caso conclui no sentido de ser ideal para a retenção o percentual de 10%, levando-se em conta, além dos valores efetivamente pagos pelo promitente comprador os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sem que gerasse o enriquecimento ilícito da parte vendedora.

Nesse contexto, não caberia ao STJ modificar o referido entendimento por implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, medidas inviáveis na instância especial, ante os óbices Sumulares de n. 5 e 7 do STJ.

Dessa forma, a parte ora recorrente não apresentou argumentos suficientes para a modificação da decisão ora agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA46300630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2025 15:06:22
Código de Controle do Documento: 97b15e71-956d-4195-89ec-29593c55d675

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.500.439 / GO

Número Registro: 2023/0382088-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
535782555 53578255520208090051

Sessão Virtual de 29/10/2024 a 04/11/2024

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
AGRAVANTE	: APPLAUSE SPE LTDA
ADVOGADOS	: CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
	MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	: MIGUEL JORGE NETO
ADVOGADO	: RODOLFO OTÁVIO PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO021841

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
AGRAVANTE	: APPLAUSE SPE LTDA
ADVOGADOS	: CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
	MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	: MIGUEL JORGE NETO
ADVOGADO	: RODOLFO OTÁVIO PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO021841

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta em 04/11/2024.

Documento eletrônico VDA44298972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/11/2024 00:32:34
Código de Controle do Documento: 2fd7cd13-eb0e-46e8-a8a0-37344a13bf1d

Brasília, 04 de novembro de 2024

Documento eletrônico VDA44298972 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/11/2024 00:32:34
Código de Controle do Documento: 2fd7cd13-eb0e-46e8-a8a0-37344a13bf1d

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0382088-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AgInt no AREsp 2.500.439 / GO**

Números Origem: 535782555 53578255520208090051

PAUTA: 11/03/2025 JULGADO: 11/03/2025

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
AGRAVANTE	:	APPLAUSE SPE LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703 MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	:	MIGUEL JORGE NETO
ADVOGADO	:	RODOLFO OTÁVIO PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO021841

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Perdas e Danos

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
AGRAVANTE	:	APPLAUSE SPE LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703 MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	:	MIGUEL JORGE NETO
ADVOGADO	:	RODOLFO OTÁVIO PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO021841

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

Documento eletrônico VDA46075297 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 11/03/2025 20:37:28
Código de Controle do Documento: 11EE10CF-1E1D-4A4E-AE20-FA4CE42E2F5E

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0382088-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AgInt no AREsp 2.500.439 / GO**

Números Origem: 535782555 53578255520208090051

PAUTA: 11/03/2025 JULGADO: 20/03/2025

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
AGRAVANTE	:	APPLAUSE SPE LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
		MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	:	MIGUEL JORGE NETO
ADVOGADO	:	RODOLFO OTÁVIO PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO021841

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Perdas e Danos

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA MERZIAN LTDA
AGRAVANTE	:	APPLAUSE SPE LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
		MATHEUS DIAS MACIEL DE ALMEIDA LIMA - GO055871
AGRAVADO	:	MIGUEL JORGE NETO
ADVOGADO	:	RODOLFO OTÁVIO PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO021841

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Documento eletrônico VDA46263150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 20/03/2025 17:40:55
Código de Controle do Documento: 03E8CFC8-7659-484A-83A0-497619EAD352