



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2511514 - SP (2023/0389940-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JJ HORTO VILLAGIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
AGRAVADO : ALTAMIR VAZ FERNANDES
ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
LIGIA STROESSER FIGUEIROA - DEFENSORA PÚBLICA -
SP291869

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MULTA CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES. RECURSO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ estabelece que, em contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, em caso de desistência do comprador, a retenção de valores pelo vendedor deve ser limitada a 25% das parcelas pagas, sendo inaplicável a multa contratual de 20% sobre o valor do contrato naquilo em que superar o limite *retro*. Impossibilidade no caso concreto de aplicação deste limite sob pena de *reformatio in pejus*.

2. A taxa de fruição não é devida em casos de imóvel não edificado, conforme entendimento consolidado do STJ. Impossibilidade no caso concreto de aplicação deste entendimento sob pena de *reformatio in pejus*.

3. A análise de cláusulas contratuais e de fatos demandaria reexame de provas, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. 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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2511514 - SP (2023/0389940-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JJ HORTO VILLAGIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
AGRAVADO : ALTAMIR VAZ FERNANDES
ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
LIGIA STROESSER FIGUEIROA - DEFENSORA PÚBLICA -
SP291869

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MULTA CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES. RECURSO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ estabelece que, em contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, em caso de desistência do comprador, a retenção de valores pelo vendedor deve ser limitada a 25% das parcelas pagas, sendo inaplicável a multa contratual de 20% sobre o valor do contrato naquilo em que superar o limite *retro*. Impossibilidade no caso concreto de aplicação deste limite sob pena de *reformatio in pejus*.
2. A taxa de fruição não é devida em casos de imóvel não edificado, conforme entendimento consolidado do STJ. Impossibilidade no caso concreto de aplicação deste entendimento sob pena de *reformatio in pejus*.
3. A análise de cláusulas contratuais e de fatos demandaria reexame de provas, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.
4. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JJ SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado (e-STJ, fl. 353):

RESCISÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL C. C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE Rescisão por inadimplência do comprador Sentença de procedência que declarou a rescisão do ajuste e determinou a devolução dos valores pagos, com retenção do sinal e de 20% sobre as prestações pagas, e incidência de juros de mora a contar do trânsito em julgado, descontada taxa de fruição equivalente a 0,5% do valor do imóvel por mês.

RECURSO DA AUTORA Pretensão de nulidade da sentença por omissão e contradição Inadmissibilidade Insatisfação da autora com o que decidido não macula a sentença com tais vícios Pretensão de majoração da taxa de fruição Descabimento, pois sequer deveria haver condenação ao pagamento dessa taxa porque se trata de terreno (lote), adquirido originalmente sem edificação, que possibilitasse efetivo uso e fruição pelo comprador Hipótese, contudo, em que não houve recurso do interessado quanto a esse tópico Insurgência da recorrente quanto ao percentual de devolução Falta de interesse A própria autora informa não ter havido qualquer pagamento por parte do réu. CLÁUSULA PENAL Incidência determinada nos termos do contrato, considerando o período de vigência e que, segundo alega a autora, nenhuma parcela foi paga, comportando apenas sua redução para 10% do valor atualizado da alienação.

LEI DOS DISTRATOS Inaplicabilidade a contratos celebrados em data anterior a sua vigência.

SUCUMBÊNCIA A derrota do réu em maior parte, deve resultar na sua integral condenação ao pagamento das custas e despesas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação, já considerado o disposto no art. 85, § 11 do CPC.

RECURSO DA AUTORA PROVIDO EM PARTE.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos artigos 2.035 do Código Civil, e 11, 489 e 1.022 do CPC/2015.

Alega de forma genérica vício de fundamentação do acórdão recorrido, por não enfrentados os argumentos veiculados no recurso especial, com o que pugna por sua anulação.

Sustenta ser cabível a perda total em seu favor do sinal pago pelo recorrido, sem prejuízo da incidência da multa contratual.

Afirma que deve ser aplicada a multa contratual tal como pactuada, isto é, no percentual de 20% sobre o valor do contrato ou pelo menos em 10% sobre este valor.

Acrescenta que deve ser postergado o termo final de incidência da taxa de fruição para a data de efetiva reintegração da posse em seu favor, não a data da sentença, além de majoração do percentual para 1% ao mês, ou ao menos 0,75%, não o percentual de 0,5% fixado pelo acórdão recorrido. Defende que a cobrança deste valor é cabível mesmo em se tratando de imóvel sem edificação.

Prossegue com o pleito de que o recorrido "seja responsabilizado por todos os vencimentos ocorridos a partir da celebração do contrato até a concreta e futura reintegração de posse (após o trânsito em julgado e execução do mandado de reintegração de posse)" (e-STJ, fls. 390-391).

Conclui requerendo que, relativamente aos valores a serem restituídos ao recorrido, não incida correção monetária ou juros de mora, ou, caso incidam, que o termo inicial seja na data do trânsito em julgado da condenação.

Não foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fl. 479).

É o relatório.

VOTO

Constato que a Corte de origem não se pronunciou sobre as teses de perda do sinal e de postergação dos termo inicial da correção monetária e dos juros de mora, isso a despeito de veiculada a matéria nas razões da apelação e provocada a suprir a omissão em embargos de declaração pela ora recorrente (e-STJ, fls. 352-359, 442-468 e 472-476). Dessa forma, tendo a parte indicado violação do art. 1.022 nas razões do recurso especial, está configurado o prequestionamento ficto da questão à luz do art. 1.025 do CPC/2015, razão pela qual tais teses serão também a seguir analisadas.

Quanto às teses de incidência da multa contratual no percentual contratado de 20% sobre o valor do contrato, de majoração do percentual de taxa de fruição e postergação de seu termo final e de condenação do recorrido ao pagamento de despesas tributárias até a data da reintegração na posse do recorrente, assim se pronunciou o acórdão recorrido (e-STJ, fls. 356-359, grifei):

*Afasto, desde logo, a aplicação da chamada **Lei do Distrato (Lei n.º 13.786/18)**, já que o negócio foi celebrado antes de sua promulgação, não tendo a norma efeitos retroativos tempus regit actum.*

Em 12/08/2018 as partes celebraram “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra” de lote nº 10 da quadra B1, do Empreendimento Imobiliário denominado Jardim Residencial Horto Florestal Villagio, situado no município de Sorocaba, pelo valor total de R\$ 158.970,00, do qual, alega a autora, o réu nada pagou, contudo recebeu a posse precária, nos termos da cláusula 6ª do contrato.

Declarada a rescisão do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel”, celebrado entre as partes, cinge-se a controvérsia aos valores a serem devolvidos ao promissário comprador em decorrência do desfazimento do negócio.

Saliento que a relação aqui estabelecida é de consumo, nos termos do artigo 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor, pois a ré, na condição de compradora de bem imóvel, é vulnerável na relação contratual estabelecida com a autora, a qual, por outro lado, empresa comercial e incorporadora imobiliária, que atua objetivando lucro, sendo assim, fornecedora sujeita às normas consumeristas.

Inegável, ademais, que o contrato celebrado é de adesão, uma vez que a maioria de suas cláusulas foi estipulada pela fornecedora, de modo unilateral, sem que o consumidor pudesse discutir ou alterar substancialmente seu conteúdo, nos termos do artigo 54 do Código de Defesa do Consumidor.

No caso concreto, instada a informar se o réu pagou alguma parcela do financiamento, a autora arguiu que não poderia produzir tal prova, de responsabilidade e interesse do réu.

Dessa forma, carece de interesse de reforma na parte da sentença que determinou a restituição de 80% sobre o montante adimplido pelo réu, uma vez que como alega, não houve qualquer pagamento, nada há a ser devolvido ao apelado.

Embora tenha a sentença condenado o réu ao pagamento da taxa de fruição, não se tem notícia de fruição do imóvel pelo adquirente, já que ele não construiu no terreno.

Além disso, inexistem nos autos qualquer prova de que o réu tenha se imitado na posse direta do imóvel. A meu ver, a posse precária prevista no compromisso de compra e venda não justifica a indenização pretendida.

Contudo, o réu é revel, não recorreu da sentença, que é mantida nesse ponto.

Em relação à cláusula penal, entendo que o ordenamento jurídico não possui qualquer previsão que autorize o Julgador a excluir de ofício cláusula penal, mas apenas a reduzi-la, vejamos o disposto nos artigos 412 e 413 do Código Civil:

[...]

Assim, tratando-se de cláusula repita-se, livremente acordada entre os litigantes que somente terá lugar de ser no caso de inadimplemento da parte devedor, se mostrar desproporcional, no meu sentir, tal como define a lei.

Pelo contrato de fls. 37/49, os contratantes (apelante/apelado) atribuíram o valor total do contrato em R\$ 165.970,00.

[...]

A recorrente informou que o comprador nada pagou.

A melhor interpretação que se pode fazer do contrato com base na sua função social mas, principalmente, evitando o enriquecimento sem causa e aplicando-se o disposto nos artigos 412 e 413 do Código Civil já recordados, leva-nos à conclusão de aplicação da cláusula penal, mas com a devida redução do percentual da multa para 10% do preço total da alienação.

Não merece censura o acórdão recorrido na parte em que limitou a incidência da cláusula penal a 10% do valor do contrato, tratando-se de contrato anterior à vigência da Lei 13.786/2018.

É que, para indenizar o vendedor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato, esta Corte Superior tem como padronizado o percentual de 25% **sobre os valores pagos**, apenas admitindo flutuação caso presentes particularidades que justifiquem no caso concreto.

Conforme essa posição, o referido percentual tem caráter indenizatório e cominatório, servindo como modo de desestimular o rompimento unilateral e imotivado do contrato, sendo irrelevante a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais suportadas com o empreendimento.

Além disso, em respeito ao pactuado pelos contratantes, a estipulação contratual dentro do limite de 25% dos valores pagos deve ser observada, exceto na hipótese de efetiva demonstração de índole abusiva, mediante indicação de circunstância específica justificadora da redução.

Dessa forma, a exclusão dos percentuais pactuados pelas partes deveria ser restrita àquilo que excedeu o percentual de 25% dos **valores pagos**, devendo ser cancelado o desconto, com base nas cláusulas contratuais, até este limite.

A conferir:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA DE

NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. SÚMULA 284 DO STF. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A agravante realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial. Decisão da Presidência reconsiderada.

2. O apontamento de violação do art. 489 do CPC realizado de forma genérica, isto é, sem a particularização dos pontos omissos do acórdão recorrido, implica a incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF.

3. **A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP (Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI), consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.**

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de fixar em 25% (vinte e cinco por cento) a retenção sobre os valores pagos.

(AgInt no AREsp n. 2.565.087/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024, grifei.)

DIREITO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COLETIVA DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍNCULO CONTRATUAL. EXTINÇÃO. CULPA. COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABRANGÊNCIA.

1. Cuida-se, na origem, de ação coletiva de consumo por meio da qual se questiona a abusividade de cláusula que estabelece a retenção de valores entre 50 e 70% do montante pago pelo adquirente na hipótese de extinção do contrato de aquisição de unidades imobiliárias, em virtude da culpa do consumidor.

2. Recurso especial interposto em: 18/12/2018; concluso ao gabinete em: 13/08/2019. Julgamento: CPC/15.

3. O propósito recursal consiste em determinar se: a) no rompimento do vínculo contratual por rescisão unilateral ou por inadimplemento do consumidor, pode ser limitado o percentual de retenção dos valores já pagos ao vendedor; e b) o percentual de retenção abrange as despesas com a comissão de corretagem.

4. Segundo a orientação mais atual da Segunda Seção, **nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedente.**

5. Referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade.

6. Ainda que, conforme tese repetitiva (Tema 938/STJ, REsp 1.599.511/SP) seja válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, referido pagamento é despesa administrativa da

vendedora, que deve ser devolvido integralmente na hipótese de desfazimento do contrato por culpa da vendedora (precedentes) e considerado abrangido pelo percentual de 25% de retenção na culpa do comprador. 7. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1820330/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/11/2020, DJe 01/12/2020, grifei)

Como o acórdão concluiu que **não houve valores pagos** pelos recorridos, a aplicação do entendimento *supra* - limitação da multa contratada em 20% sobre o valor do contrato ao montante de 25% dos valores pagos pelos compradores -, na verdade, importaria provimento desfavorável ao recorrente, o que resta vedado, sob pena de *reformatio in pejus*, uma vez que não há recurso dos compradores.

Quanto à taxa de fruição e o pagamento de despesas tributárias posteriores à imissão dos recorridos na posse do imóvel e até a data da reintegração na posse dos recorrentes, o acórdão recorrido, consoante acima transcrito, concluiu que: (i) trata-se de imóvel não edificado; e (ii) não houve imissão dos recorridos em sua posse.

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das **Súmulas 5 e 7/STJ**.

Adotando tal quadro fático, além de prejudicada a tese recursal de pagamento de despesas posteriores à imissão na posse, vez que esta inexistiu, restando também prejudicada a tese de postergação do termo inicial de incidência de juros de mora e correção monetária sobre os valores a serem devolvidos aos recorridos, pois tal devolução inexistirá (à míngua da existência de pagamentos), a pragmática análise da tese de majoração da taxa de fruição, na verdade, conduziria a provimento desfavorável ao recorrente, porque esta Corte Superior veda a cobrança quando se trata de imóvel não edificado.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE-COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO INSTRUMENTO CONTRATUAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, uma vez que ficou demonstrado que houve a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial.

2. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PÉ, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento

unilateral do contrato (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

3. Esta Corte Superior entende que é válida a "cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem", situação que não ocorreu nos autos (REsp 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016).

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para determinar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga na hipótese dos autos.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.681.985/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025, grifei.)

Quanto à retenção das arras confirmatórias, a tese do recorrente é frontalmente contrária à jurisprudência desta Corte Superior, conforme a seguir se exemplifica:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO COMPRADOR. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO A QUO. DATA DO DESEMBOLSO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF. FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência do STJ, "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020), o que foi observado pelo Tribunal de origem.

[...]

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.023.346/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 26/5/2022, grifei.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. 1. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF E 211/STJ. 2. RESCISÃO UNILATERAL. INICIATIVA DO ADQUIRENTE, POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 83/STJ. 3. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. 4. SÉGURO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284/STF. 5. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA, NA ESPÉCIE. 6. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. IMPOSSIBILIDADE. 7. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Incidem as Súmulas 211 do STJ, 282 e 356 do STF, na espécie, porquanto ausente o prequestionamento.

2. Com efeito, segundo a jurisprudência do STJ, é possível ao adquirente rescindir unilateralmente o contrato de promessa de compra e venda de imóvel, desde que ressarcido o vendedor das despesas com a execução contratual. Precedentes.

3. De acordo com o entendimento desta Corte, **"as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador"** (AgInt no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020).

[...]

7. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.910.692/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 29/4/2022, grifei.)

Ante o exposto, **conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.511.514 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0389940-9

Número de Origem:
10126573320198260602

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JJ HORTO VILLAGIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812

AGRAVADO : ALTAMIR VAZ FERNANDES

ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIGIA STROESSER FIGUEIROA - DEFENSORA PÚBLICA - SP291869

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de novembro de 2025