



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2126709 - DF (2024/0064262-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SSI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324
AGRAVADO : LORENA RODRIGUES SOARES
AGRAVADO : VALDEMIR GOMES SOARES
AGRAVADO : MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES
ADVOGADA : LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, "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" (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

1.1. As instâncias ordinárias explicitaram as peculiaridades do caso concreto para justificar a redução do referido parâmetro, apresentando elementos cuja revisão pressupõe reexame de instrumentos contratuais e dos elementos fático-probatórios dos autos, o que é vedado na instância excepcional a teor do que orientam as Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi negando provimento ao agravo interno, acompanhando o relator, e o voto da Ministra Maria Isabel Gallotti no mesmo sentido, e os votos dos Ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo acompanhando o relator, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do relator, com acréscimos de fundamentação da Ministra Maria Isabel Gallotti.

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

Brasília, 27 de março de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2126709 - DF (2024/0064262-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : SSI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324
AGRAVADO : LORENA RODRIGUES SOARES
AGRAVADO : VALDEMIR GOMES SOARES
AGRAVADO : MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES
ADVOGADA : LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme entendimento firmado pela Segunda Seção do STJ, "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" (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

1.1. As instâncias ordinárias explicitaram as peculiaridades do caso concreto para justificar a redução do referido parâmetro, apresentando elementos cuja revisão pressupõe reexame de instrumentos contratuais e dos elementos fático-probatórios dos autos, o que é vedado na instância excepcional a teor do que orientam as Súmulas n. 5 e 7/STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 443/454) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial (e-STJ fls. 435/439).

Em suas razões, a parte alega não ser caso de incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Segundo afirma, "a fixação de percentual-base (25%) está pacificado como apto a emprestar caráter indenizatório e cominatório à cláusula penal aplicada em desfavor daquele que quebra o contrato sem motivo justo e/ou por mera desistência" (e-STJ fl. 446).

Argumenta ainda que "o Tribunal afastou as disposições contratuais quanto ao percentual de retenção, diminuindo-o para apenas 10% (dez por cento), sob argumentos genéricos, sem levar em consideração as situações peculiares do caso, tampouco o novo entendimento firmado nessa C. Corte Superior (retenção de 25%)" (e-STJ fl. 448).

Assim, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado, com o provimento do recurso especial na íntegra.

Impugnação apresentada às fls. 459/475 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 435/439):

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ fl. 297/298):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DISTRATO PELOS COMPRADORES. CLÁUSULA PENAL. MULTA CONTRATUAL. REDUÇÃO PARA RETENÇÃO DE 10% DO VALOR PAGO. PERCENTUAL JUSTO E PROPORCIONAL. RESTITUIÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE POSSE OU PROPRIEDADE. ÔNUS DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO, PRELIMINAR REJEITADA E, NO MÉRITO, PARCIALMETE PROVIDO.

1. Preliminar: a apelante alega, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva ad causam em relação ao pedido de restituição das taxas condominiais. Afirma ser responsável pela incorporação e construção do empreendimento Residencial Canto do Sabiá, não se envolvendo em momento algum com a instituição do condomínio deste empreendimento.

2. Analisando-se a petição inicial verifica-se que a pretensão autoral cinge-se na determinação do responsável pelo pagamento das taxas

condominiais vinculadas a imóvel objeto de contrato de compra e venda, sobre o qual houve distrato, tendo em vista que os promitentes compradores nunca estiveram em gozo da posse do imóvel. Nesse cenário, diante da ausência de imissão da posse do imóvel aos compradores, é notória que a obrigação condominial de natureza proter rem é de responsabilidade da construtora e incorporadora, a qual detém a qualidade de titular do domínio e de possuidora do bem. Portanto, por se tratar de pedido de ressarcimento de pagamento das taxas condominiais, as quais eram de responsabilidade da requerida, não há que se falar em ilegitimidade passiva da parte. Preliminar rejeitada.

3. Mérito: Rescindida a promessa de compra e venda por culpa de um dos contratantes, cabível a aplicação da multa instituída em cláusula penal do ajuste, cujo valor pode ser reduzido equitativamente. No caso concreto, mostrando-se exorbitante o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) para retenção dos valores pagos, colocando o consumidor em posição de exagerada desvantagem, impõe-se a sua redução para o patamar de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos.

4. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n.º 13.786/18, 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 e não a partir da citação conforme exposto na sentença.

5. No caso, por inexistir mora anterior da construtora, eis que a rescisão se deu por culpa dos autores, a incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído deve incidir somente a partir do trânsito em julgado da sentença condenatória, momento em que é definido o percentual de retenção.

6. RECURSO CONHECIDO, PRELIMINAR REJEITADA E, NO MÉRITO, PARCIALMENTE PROVIDO, somente para determinar que os juros moratórios incidam a contar do trânsito em julgado da sentença.

Em suas razões (e-STJ fls. 327/360), a parte aponta dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 389, 394, 402, 403 e 475 do CC/2002, requerendo a majoração do percentual de retenção, a título de cláusula penal, para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ fls. 411/422).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

Decido.

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

Nesse mesmo sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

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

2. Sucumbência mínima da parte autora, impondo-se à parte ré arcar com as custas e os honorários advocatícios.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.821.981/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 16/5/2022, DJe de 19/5/2022.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

(...)

3. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, aquém do percentual de 25%. Precedentes.

4. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "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 n. 1.740.911/DF Relatora p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe 22/8/2019)

(...)

(AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1756835/PR, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 24/02/2022.)

No caso, o Tribunal de origem, soberano na análise do material cognitivo dos presentes autos, concluiu que o percentual de retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos bastaria para indenizar a parte recorrente pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual (e-STJ fls. 302/304):

No caso, a cláusula 11.1 do contrato (ID n.º 49000267 - Pág. 1/16) dispõe que em caso de rescisão ou de distrato antes da entrega das chaves, "o valor pago a título de sinal mais o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor atualizado que tiver sido efetivamente pago pelo comprador ficarão como pagamento ou ressarcimento das despesas decorridas e em hipótese alguma serão restituídas ao comprador".

Nesse sentido, é preciso reconhecer a legalidade da retenção de determinado montante pelos vendedores, a título de taxa de

administração ou para ressarcimento das despesas inerentes ao contrato e, ainda, para dispêndios financeiros inerentes ao empreendimento.

Porém, quando os valores retidos são considerados demasiados, é possível que o Judiciário os reduza, como bem pontuado pela sentença resistida.

(...)

No caso, a sentença reduziu o percentual da cláusula penal para 10% (dez por cento) dos valores que foram pagos pelos compradores, por se mostrar este montante razoável e justo a custear as despesas gerais da requerida e desestimular o rompimento unilateral do contrato. De fato, entendo escorreito esse posicionamento do Juízo a quo, quanto a possibilidade de redução do percentual aplicado na cláusula penal, por se mostrar excessivamente onerosa.

Isso porque, além de ser o percentual de 10% (dez por cento) suficiente a compensar os prejuízos ocasionados pelo rompimento do vínculo contratual suportados pela construtora, ainda pode a construtora lucrar com a venda do imóvel recolocado no mercado para ser vendido, o qual ainda compõe o seu patrimônio.

Na sentença, por sua vez, ficou assentado que (e-STJ fl. 235):

No caso dos autos, a retenção de 10% sobre o valor efetivamente pago pelo autor revela -se suficiente para ressarcir a requerida dos prejuízos decorrentes da inexecução do contrato, notadamente porque o desfazimento se deu em menos de 6 (seis) meses após a celebração da promessa de compra e venda, antes mesmo de a parte autora ingressar na posse do imóvel e, além disso, a parte requerida não desincumbiu do ônus de demonstrar efetivos e excepcionais prejuízos suportados pelo distrato.

Dessa forma, o Tribunal de origem, com base nas peculiaridades do caso concreto, notadamente na pouca duração do contrato, reduziu o percentual de retenção pactuado no contrato para 10% (dez por cento) dos valores pagos, discorrendo acerca das peculiaridades que justificasse a redução. Alterar tal entendimento exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede recursal, a teor da Súmula n. 7/STJ.

Por fim, esta Corte tem entendimento no sentido de que a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o exame do dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

Diante do exposto, NÃO CONHEÇO ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 20% (vinte por cento) o valor atualizado dos honorários advocatícios arbitrados na origem, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intemem-se.

Cuida-se, na origem, de ação de rescisão de contrato c/c restituição de quantia paga, em decorrência de instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel com financiamento bancário do preço e outras avenças, firmado no ano de 2015.

O magistrado singular julgou procedente os pedidos para "(i) reduzir o percentual da retenção decorrente do distrato, ao patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor pago pelos requerentes; (ii) condenar a requerida ao pagamento da

quantia de R\$ 19.968,81 (dezenove mil novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e um centavos), a título de ressarcimento dos valores indevidamente retidos, com o acréscimo de correção monetária, a contar do desembolso, e juros de mora, estes à taxa de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação; (iii) condenar a requerida ao pagamento da importância de R\$ 3.000,24 (três mil e vinte e quatro centavos), a título de ressarcimento das despesas condominiais pagas pelos requerentes, com o acréscimo de correção monetária, a contar do desembolso, e juros de mora, estes à taxa de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação" (e-STJ fl. 238).

O TJDF, por sua vez, deu parcial provimento ao recurso de apelação "somente para determinar que os juros moratórios incidam a contar do trânsito em julgado da sentença, mantendo, dessa forma, a condenação da requerida ao pagamento da quantia de R\$ 19.968,81 (dezenove mil novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e um centavos), a título de ressarcimento dos valores indevidamente retidos, com o acréscimo de correção monetária, a contar do desembolso" (e-STJ fl. 238).

Com relação à cláusula penal, esta Corte possui entendimento consolidado de que, na rescisão de promessa de compra e venda de imóvel firmada antes da Lei n. 13.786/2018, por desistência imotivada do promitente comprador, o percentual de retenção a prevalecer é o de 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos, a não ser que haja particularidade a justificar a redução do referido parâmetro.

Segundo consta da sentença, "no caso dos autos, a retenção de 10% sobre o valor efetivamente pago pelo autor revela -se suficiente para ressarcir a requerida dos prejuízos decorrentes da inexecução do contrato, **notadamente porque o desfazimento se deu em menos de 6 (seis) meses após a celebração da promessa de compra e venda, antes mesmo de a parte autora ingressar na posse do imóvel e, além disso, a parte requerida não desincumbiu do ônus de demonstrar efetivos e excepcionais prejuízos suportados pelo distrato**" (e-STJ fl. 235 - grifei).

Assim, houve motivação idônea a justificar o arbitramento, pelas instâncias de origem, do percentual de retenção de 10% (dez por cento) do que foi pago.

Portanto, a decisão local está de acordo com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual, a devolução do valor pelo promitente vendedor permite a retenção de 10% a 25% das prestações pagas, a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio. A esse respeito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DAS RÉIS.

[...]

2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, deve ser observada a flutuação do percentual de

retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.809.838/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/8/2019, DJe de 30/8/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DO ADQUIRENTE. DIREITO DE RETENÇÃO. MULTA COMPENSATÓRIA. PERCENTUAL RETIDO. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284 DO STF. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. "A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados" (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017).

2. Ademais, não é possível na via especial rever a conclusão contida no aresto atacado acerca do percentual retido a título de cláusula penal melhor condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, pois a isso se opõem os óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

[...]

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.366.813/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 1/4/2019.)

Além disso, tratando-se de porcentagem dentro dos parâmetros adotados pelo STJ, não há como afastá-la sem o ingresso no campo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais e das provas, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS N. 5 E N. 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto.

2. Na hipótese em epígrafe, a retenção de 15% (quinze por cento) é consentânea com os precedentes jurisprudenciais perfilhados por esta Corte Superior, situação que enseja a devida manutenção.

3. A revisão do percentual de retenção dos valores devidos pela rescisão contratual de compra e venda demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório constante nos autos, situação que enseja a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.384.313/PE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 29/3/2019.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL RURAL. RESCISÃO CONTRATUAL. **RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO) PELOS VENDEDORES. POSSIBILIDADE.** REVISÃO. INVIABILIDADE. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar conteúdo contratual (Súmula 5 /STJ), bem como matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.698.586/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/3/2021, DJe de 11/3/2021 - grifei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA E COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES DESPENDIDOS. CABIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ. ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

[...]

2. 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% e 25% do total da quantia paga.

3. Na espécie, o v. acórdão estadual determinou a retenção de 10% sobre os valores já pagos, logo, em consonância com a jurisprudência do STJ, atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. A pretensão de alterar o referido percentual, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.263.262/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/2/2019, DJe de 13/3/2019.)

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2126709 - DF (2024/0064262-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **SSI ENGENHARIA LTDA**
ADVOGADOS : **ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161**
: **RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324**
AGRAVADO : **LORENA RODRIGUES SOARES**
AGRAVADO : **VALDEMIR GOMES SOARES**
AGRAVADO : **MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES**
ADVOGADA : **LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766**

VOTO

Trata-se, na origem, de ação revisional de contrato cumulada com restituição de quantia paga ajuizada por Lorena Rodrigues Soares e outros em face de SSI Engenharia Ltda., objetivando a redução para 10% (dez por cento) sobre o valor pago pelos requerentes, a título de cláusula penal pelo distrato de contrato de compra e venda de imóvel, assim como a restituição aos autores, com juros e correção monetária, desde o seu desembolso, do "valor de R\$ 19.968,81 (dezenove mil, novecentos e sessenta e oito reais, oitenta e um centavos), que corresponde a diferença entre o valor retido pela Requerida (30,23% - R\$ 30.000,00) e o valor devido (10% = R\$ 10.031,19)" (fl. 16).

Os autores sustentaram que firmaram com a requerida o "instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel pronto e acabado com financiamento bancário do preço e outras avenças" (doc. anexo), no qual ficou estipulado, além do pagamento do supracitado sinal, 36 (trinta e seis) parcelas, 'mensais e sucessivas', no valor originário de R\$ 100,00 (cem reais) e 1 (uma) parcela mediante 'financiamento bancário' no valor originário de R\$ 327.217,35 (trezentos e vinte e sete mil, duzentos e dezessete reais, trinta e cinco centavos)" (fl. 8).

Afirmaram que ficaram impossibilitados de cumprir com as obrigações contratuais, razão pela qual, em setembro de 2015, "assinaram 'distrato do contrato de promessa de compra e venda de imóvel pronto e acabado com financiamento bancário do preço e outras avenças, celebrado de forma irrevogável e irretratável, por conveniência do adquirente" (fl. 9).

Alegaram que a retenção feita pela parte ré, na ocasião do distrato, sobre o montante pago pelos autores foi arbitrária.

Argumentaram que "a retenção sofrida pelos requerentes em razão do distrato foi de 30,23% (trinta vírgula vinte e três por cento), ou seja, superior ao estabelecido no contrato de compra e venda e, principalmente, demasiadamente

elevado em relação à razoabilidade admitida para cláusula penal, cujo patamar é de, no máximo, 10% (dez por cento) sobre o valor pago" (fl. 10).

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos constantes da inicial, para "(i) reduzir o percentual da retenção decorrente do distrato, ao patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor pago pelos requerentes; (ii) condenar a requerida ao pagamento da quantia de R\$ 19.968,81 (dezenove mil novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e um centavos), a título de ressarcimento dos valores indevidamente retidos, com o acréscimo de correção monetária, a contar do desembolso, e juros de mora, estes à taxa de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação; (iii) condenar a requerida ao pagamento da importância de R\$ 3.000,24 (três mil e vinte e quatro centavos), a título de ressarcimento das despesas condominiais pagas pelos requerentes, com o acréscimo de correção monetária, a contar do desembolso, e juros de mora, estes à taxa de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação" (fl. 238).

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação interposta pela construtora somente para determinar que os juros de mora incidam a partir do trânsito em julgado da sentença. O acórdão recorrido ficou retratado na seguinte ementa (fl. 311):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DISTRATO PELOS COMPRADORES. CLÁUSULA PENAL. MULTA CONTRATUAL. REDUÇÃO PARA RETENÇÃO DE 10% DO VALOR PAGO. PERCENTUAL JUSTO E PROPORCIONAL. RESTITUIÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE POSSE OU PROPRIEDADE. ÔNUS DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO, PRELIMINAR REJEITADA E, NO MÉRITO, PARCIALMETE PROVIDO.

1. Preliminar: a apelante alega, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva ad causam em relação ao pedido de restituição das taxas condominiais. Afirma ser responsável pela incorporação e construção do empreendimento Residencial Canto do Sabiá, não se envolvendo em momento algum com a instituição do condomínio deste empreendimento.

2. Analisando-se a petição inicial verifica-se que a pretensão autoral cinge-se na determinação do responsável pelo pagamento das taxas condominiais vinculadas a imóvel objeto de contrato de compra e venda, sobre o qual houve distrato, tendo em vista que os promitentes compradores nunca estiveram em gozo da posse do imóvel. Nesse cenário, diante da ausência de imissão da posse do imóvel aos compradores, é notória que a obrigação condominial de natureza proter rem é de responsabilidade da construtora e incorporadora, a qual detém a qualidade de titular do domínio e de possuidora do bem. Portanto, por se tratar de pedido de ressarcimento de pagamento das taxas condominiais, as quais eram de responsabilidade da requerida, não há que se falar em ilegitimidade passiva da parte. Preliminar rejeitada.

3. Mérito: Rescindida a promessa de compra e venda por culpa de um dos contratantes, cabível a aplicação da multa instituída em cláusula penal do ajuste, cujo valor pode ser reduzido equitativamente. No caso concreto, mostrando-se exorbitante o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) para retenção dos

valores pagos, colocando o consumidor em posição de exagerada desvantagem, impõe-se a sua redução para o patamar de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos.

4. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n.º 13.786/18, 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 e não a partir da citação conforme exposto na sentença.

5. No caso, por inexistir mora anterior da construtora, eis que a rescisão se deu por culpa dos autores, a incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído deve incidir somente a partir do trânsito em julgado da sentença condenatória, momento em que é definido o percentual de retenção.

6. RECURSO CONHECIDO, PRELIMINAR REJEITADA E, NO MÉRITO, PARCIALMENTE PROVIDO, somente para determinar que os juros moratórios incidam a contar do trânsito em julgado da sentença.

Acerca do percentual da cláusula penal contratual, assim discorreu o Tribunal local (fls. 313/321):

(...)

Do percentual da cláusula penal contratual

No mérito, aduz ser legal a cobrança do percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes à título de cláusula penal contratual, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Inicialmente, destaca-se que apesar do contrato ter se findado em decorrência de transação e quitação entre as partes, não há óbice de revisão contratual por parte do Judiciário para se apurar ilegalidades e abusividade das cláusulas contratuais firmadas.

Assim, adentro ao mérito.

É importante consignar a aplicabilidade do Código de Defesa ao Consumidor à espécie. De fato, a relação jurídica firmada entre as partes é nitidamente de consumo, pois as partes se encontram no conceito de consumidor e fornecedor de produtos e serviços, conforme estabelecem os artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, atraindo, assim, a incidência da legislação consumerista.

Neste diapasão, em se tratando de relação consumerista, imperiosa a interpretação das cláusulas contratuais de forma mais favorável ao consumidor, nos termos do art. 47 do CDC.

No que concerne ao direito de retenção de valores pagos, a título de multa contratual pela rescisão imotivada, pleiteada pelo consumidor, esta Corte, atenta a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, tem fixado balizas, com o objetivo de evitar a ocorrência de onerosidade excessiva ao consumidor e, por conseguinte, a sua nulidade.

No caso, a cláusula 11.1 do contrato (ID n.º 49000267 - Pág. 1/16) dispõe que em caso de rescisão ou de distrato antes da entrega das chaves, "o valor pago a título de sinal mais o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor atualizado que tiver sido efetivamente pago pelo comprador ficarão como pagamento ou ressarcimento das despesas decorridas e em hipótese alguma serão restituídas ao comprador".

Nesse sentido, é preciso reconhecer a legalidade da retenção de determinado montante pelos vendedores, a título de taxa de administração ou para ressarcimento das despesas inerentes ao contrato e, ainda, para dispêndios financeiros inerentes ao empreendimento.

Porém, quando os valores retidos são considerados demasiados, é possível que o Judiciário os reduza, como bem pontuado pela sentença resistida.

A esse respeito o art. 413 do Código Civil estabelece que: "A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio".

O Superior Tribunal de Justiça já teve a oportunidade de fixar que, rescindida a promessa de compra e venda por culpa de um dos contratantes, cabível a aplicação da multa instituída em cláusula penal do ajuste, cujo valor pode ser reduzido quando manifestamente excessivo, vejamos:

(...)

No caso, a sentença reduziu o percentual da cláusula penal para 10% (dez por cento) dos valores que foram pagos pelos compradores, por se mostrar este montante razoável e justo a custear as despesas gerais da requerida e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

De fato, entendo escorreito esse posicionamento do Juízo a quo, quanto a possibilidade de redução do percentual aplicado na cláusula penal, por se mostrar excessivamente onerosa. Isso porque, além de ser o percentual de 10% (dez por cento) suficiente a compensar os prejuízos ocasionados pelo rompimento do vínculo contratual suportados pela construtora, ainda pode a construtora lucrar com a venda do imóvel recolocado no mercado para ser vendido, o qual ainda compõe o seu patrimônio.

(...)

Portanto, escorreita a redução da cláusula penal para retenção dos valores pagos no percentual de 10% (dez por cento) por se mostrar este montante razoável e justo a custear as despesas gerais da requerida e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

Da devolução de valores retidos

Determinada a redução da cláusula penal para retenção dos valores pagos no percentual de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos pelos compradores, o que totaliza a quantia de R\$ 10.031,19, verifica-se que a ré deve ressarcir a quantia de R\$ 19.968,81 (dezenove mil novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e um centavos) aos autores, a título de ressarcimento dos valores indevidamente retidos (R\$ 30.000,00), com o acréscimo de correção monetária.

Dos Juros de mora

Em relação ao termo inicial para incidir os juros de mora, a apelante afirma que nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n.º 13.786/18, 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 e não a partir da citação conforme exposto na sentença.

Com razão.

Isto porque comungo do entendimento de que, por inexistir mora anterior da construtora, eis que a rescisão se deu por culpa dos autores, a incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído deve incidir somente a partir do trânsito em julgado da sentença condenatória, momento em que é definido o percentual de retenção.

(...)

Dessa forma, o recurso da parte ré deve ser provido, para que os juros de mora incidam a partir do trânsito em julgado da sentença.

(...)

DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, conheço do recurso, REJEITO A PRELIMINAR e, no mérito, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao apelo somente para determinar que os juros

moratórios incidam a contar do trânsito em julgado da sentença, mantendo, dessa forma, a condenação da requerida ao pagamento da quantia de R\$ 19.968,81 (dezenove mil novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e um centavos), a título de ressarcimento dos valores indevidamente retidos, com o acréscimo de correção monetária, a contar do desembolso.
(...) (destaquei)

A incorporadora interpôs recurso especial no qual se alegou violação dos arts. 389, 394, 402, 403 e 475 do Código Civil, associada a dissídio jurisprudencial.

A recorrente sustenta que o acórdão recorrido, ao reduzir o percentual de retenção previsto no contrato, em caso de distrato, para 10% (dez por cento) do valor pago atualizado, deixou de considerar "que o contrato foi assinado de forma livre e espontânea, não se verificando qualquer das condições passíveis para eventual declaração de nulidade da cláusula 11.1, sendo certo que a possibilidade de retenção no patamar de 25% (vinte e cinco por cento) é justa e legal, sendo medida pela qual se evita não só o inadimplemento, mas também graves prejuízos à recorrente, mesmo que a unidade imobiliária retorne para o patrimônio da empresa" (fl. 343).

Afirma que o acórdão recorrido não demonstrou nenhuma peculiaridade que teria o condão de justificar a falta de aplicação da cláusula contratual em referência, e que "comprovou nos autos que a retenção de apenas 10% dos valores pagos pelos recorridos, culpados pelo desfazimento prematuro do contrato, não cobre os danos sofridos, consoante os próprios parâmetros estabelecidos no contrato" (fl. 344).

Ressalta que "arcou com gastos com publicidade, custas cartorárias, custos operacionais e administrativos, encargos de recolocação do imóvel no mercado, entre outros, com altos custos e encargos, estes que jamais poderão ser ressarcidos pela venda posterior da mesma unidade, dado o decurso do tempo, bem como pelo simples fato de que alguns dos valores despendidos com a promessa de compra e venda celebrada com os recorridos jamais serão recuperados, mesmo que o imóvel seja novamente alienado" (fls. 346/347).

Requer, dessa forma, seja reconhecida a legalidade e regularidade da cláusula 11.1 prevista no contrato celebrado entre as partes, "retendo-se o somatório do sinal/arras, acrescido do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago atualizado, a título de multa, sobre o total das parcelas pagas pelo preço do imóvel, subsidiariamente, caso não seja este o entendimento que seja fixado o percentual de 25% conforme jurisprudência dessa C. Corte, quando a rescisão do referido negócio jurídico se dá por manifestação e iniciativa exclusiva dos compradores, ora recorridos" (fl. 347).

O Relator, Ministro Antonio Carlos Ferreira, não conheceu do recurso especial, ao fundamento de que rever o entendimento do Tribunal de origem, o qual concluiu que o percentual de retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos bastaria para indenizar a parte recorrente pelos prejuízos oriundos da rescisão contratual, demandaria o reexame fático dos autos, razão pela qual aplicou o óbice da Súmula n. 7 do STJ, ao caso (fls. 435/439).

A construtora interpôs agravo interno sustentando que não incide, ao caso, o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Reitera que o contrato prevê expressamente a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos em favor da promitente-vendedora em caso de rescisão do negócio jurídico por iniciativa e/ou culpa dos promitentes-compradores.

Ressalta que a jurisprudência do STJ fixou o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) como padrão-base de retenção em casos análogos à presente hipótese, bem como repisa que "a fixação de percentual-base (25%) está pacificado como apto a emprestar caráter indenizatório e cominatório à cláusula penal aplicada em desfavor daquele que quebra o contrato sem motivo justo e/ou por mera desistência" (fl. 446).

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 459/476.

O Ministro Antonio Carlos proferiu voto negando provimento ao agravo interno da incorporadora, destacando que as instâncias ordinárias justificaram o arbitramento do percentual de retenção de 10% (dez por cento) do que foi pago pelos compradores, considerando que a referida retenção se revelou suficiente para ressarcir a requerida dos prejuízos decorrentes da inexecução do contrato, "notadamente porque o desfazimento se deu em menos de 6 (seis) meses após a celebração da promessa de compra e venda, antes mesmo de a parte autora ingressar na posse do imóvel e, além disso, a parte requerida não desincumbiu do ônus de demonstrar efetivos e excepcionais prejuízos suportados pelo distrato (e-STJ fl. 235- grifei)".

Além disso, o Relator consignou que "a decisão local está de acordo com a jurisprudência do STJ, segundo a qual, a devolução da valor pelo promitente vendedor permite a retenção de 10% a 25% das prestações pagas, a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio".

Nesse contexto, acrescentou que, estando a porcentagem dentro dos parâmetros adotados por esta Corte, não há como afastá-la sem o ingresso no campo fático e contratual dos autos, situação que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Inicialmente, com a devida vênia, divirjo da questão referente ao percentual de retenção dos valores pagos pelos adquirentes à título de cláusula penal contratual.

Quanto ao ponto, anoto que a Segunda Seção do STJ firmou o entendimento de que, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda por iniciativa do comprador, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, 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. A propósito, confira-se:

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 irretroatável 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.)

Na mesma linha, cito os seguintes precedentes da Quarta Turma:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. DECISÃO MANTIDA.

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

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

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.561.910/ES, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19.8.2024, DJe de 22.8.2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO URBANO. INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES. SÚMULA N. 7 DO STJ. LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 25% DOS VALORES PAGOS. CONTRATO FIRMADO ANTES DA LEI N. 13.786/08. VIABILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. NÃO PROVIDO.

1. "Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022). Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.077.588/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4.3.2024, DJe de 7.3.2024.)

No caso dos autos, o contrato dispõe que "em caso de rescisão ou de distrato antes da entrega das chaves, 'o valor pago a título de sinal mais o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor atualizado que tiver sido efetivamente pago pelo comprador ficarão como pagamento ou ressarcimento das despesas decorridas e em hipótese alguma serão restituídas ao comprador" (fls. 302/303).

O Tribunal de origem, por sua vez, afastou a referida cláusula e manteve a sentença, que entendeu que o percentual de 10% (dez por cento) de retenção se mostrou suficiente para compensar os prejuízos ocasionados pelo rompimento do vínculo contratual suportados pela construtora, assim como asseverou que a construtora ainda pode lucrar com a venda do imóvel recolocado no mercado para ser vendido, o qual ainda compõe o seu patrimônio.

Penso, ao contrário do acórdão recorrido, que não é ônus da construtora demonstrar o percentual necessário para ressarcir o prejuízo que sofreu com a opção do comprador de rescindir o contrato.

No caso, o percentual de 25% foi prefixado no contrato, ao qual o consumidor livremente aderiu, percentual este que não é abusivo, sendo precisamente o percentual acolhido pela jurisprudência da Segunda Seção. A circunstância de o imóvel ter sido ocupado ou não pelo adquirente também não é relevante para a definição do percentual de retenção no caso de desistência unilateral pelo consumidor, como enfatizado no acórdão da Segunda Seção no REsp 1.723.519/SP já mencionado.

Igualmente, a circunstância de o arrependimento ter sido apresentado meses após a assinatura do contrato não é relevante. O contrato obriga ambas as partes desde o dia em que assinado. A partir deste instante, a construtora não pode mais dispor do imóvel em seu catálogo. Ademais, como é notório, os preços dos imóveis no mercado oscila, não se sabendo se será maior ou menor quanto do distrato.

Há, todavia, uma circunstância, ressaltada no voto vista do Ministro Buzzi, que me faz aderir à conclusão do voto do relator, ao manter o acórdão recorrido.

Na inicial, alega-se, sem que essa alegação tenha sido infirmada na contestação, que a construtora contribuiu para o percalço tido pelos adquirentes na aquisição do financiamento. Em casos tais, há precedentes deste Tribunal que admitem até a culpa total do distrato da parte da construtora, e, nessa hipótese, sequer haveria de se reter percentual algum. Mas isso não está em questão. Discute-se apenas o provimento do recurso, em que a construtora postula nada ter a devolver. Assim, a conclusão de que a recorrente deveria devolver a integralidade do preço, sem a retenção de percentual algum resultaria em *reformatio in pejus*. Por outro lado, também deveria ser considerada a alegação da construtora de que havia outros bancos perante os quais a autora poderia ter tentado o financiamento, mas não é isso que está em discussão.

Dessa forma, o fundamento do meu voto é que a jurisprudência da Segunda Seção admite peculiaridades e, neste caso, há peculiaridade relevante que é dada como fundamento da causa na inicial, não infirmada pela ré na contestação e que valorizo para o efeito de manter o percentual fixado pelo Tribunal de origem.

Com essas considerações, acompanho o voto do eminente Relator.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0064262-5 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 2.126.709 / DF

Número Origem: 00047025820168070001

PAUTA: 13/08/2024

JULGADO: 27/08/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SSI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324
RECORRIDO : LORENA RODRIGUES SOARES
RECORRIDO : VALDEMIR GOMES SOARES
RECORRIDO : MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES
ADVOGADA : LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SSI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324
AGRAVADO : LORENA RODRIGUES SOARES
AGRAVADO : VALDEMIR GOMES SOARES
AGRAVADO : MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES
ADVOGADA : LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a) LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA, pela parte: AGRAVADO: LORENA RODRIGUES SOARES

CERTIDÃO

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

Após o voto do relator negando provimento ao agravo interno e o voto divergente da Ministra Maria Isabel Gallotti, PEDIU VISTA o Ministro Marco Buzzi. Aguardam os demais.

C542245155K5641615311@ 2024/0064262-5 - REsp 2126709 Petição : 2024/0027022-2 (AgInt)

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0064262-5

AgInt no
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.126.709 / DF

Número Origem: 00047025820168070001

PAUTA: 13/08/2024

JULGADO: 12/11/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SSI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324
RECORRIDO : LORENA RODRIGUES SOARES
RECORRIDO : VALDEMIR GOMES SOARES
RECORRIDO : MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES
ADVOGADA : LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SSI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324
AGRAVADO : LORENA RODRIGUES SOARES
AGRAVADO : VALDEMIR GOMES SOARES
AGRAVADO : MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES
ADVOGADA : LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766

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, acolheu requerimento de prorrogação de prazo de pedido de vista, nos termos da solicitação do Sr. Ministro Marco Buzzi.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0064262-5

AgInt no
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.126.709 / DF

Número Origem: 00047025820168070001

PAUTA: 11/03/2025

JULGADO: 11/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

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

RECORRENTE : SSI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
ADVOGADA : RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324
RECORRIDO : LORENA RODRIGUES SOARES
RECORRIDO : VALDEMIR GOMES SOARES
RECORRIDO : MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES
ADVOGADA : LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SSI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
ADVOGADA : RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324
AGRAVADO : LORENA RODRIGUES SOARES
AGRAVADO : VALDEMIR GOMES SOARES
AGRAVADO : MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES
ADVOGADA : LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2126709 - DF (2024/0064262-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : SSI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324
AGRAVADO : LORENA RODRIGUES SOARES
AGRAVADO : VALDEMIR GOMES SOARES
AGRAVADO : MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES
ADVOGADA : LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766

VOTO-VISTA

Cuida-se de agravo interno interposto por SSI ENGENHARIA LTDA, em face de decisão monocrática do e. Ministro Antonio Carlos Ferreira, que negou provimento ao agravo em recurso especial ante o óbice da Súmula 7/STJ, mantendo, por conseguinte, o entendimento firmado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

Em síntese, a matéria controvertida envolve percentual de retenção de valores em razão de distrato de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária em condomínio edilício, ante "desistência" dos adquirentes.

Conquanto tenham considerado lícita e admissível a retenção de valores desembolsados pelos compradores/desistentes, na hipótese, as instâncias precedentes consideraram abusiva a aplicação do percentual de 30,23%, razão pela qual reduziram-no para 10%. Assim, condenaram a construtora ao ressarcimento de valores indevidamente retidos acima desse patamar, bem como à devolução de despesas condominiais pagas pelos adquirentes sem que tivessem ingressado na posse do bem, além de custas e honorários advocatícios.

Mantido o acórdão de origem pela decisão monocrática do relator, a construtora interpôs o presente agravo interno, alegando a inaplicabilidade do óbice sumular invocado por Sua Excelência (Súmula 7/STJ) em face das circunstâncias consideradas pelo Tribunal *a quo* para a redução do percentual de retenção. Sustentou, ademais, ser pacífica a compreensão desta Corte Superior quanto à fixação de percentual-padrão em 25% para casos envolvendo a desistência do comprador.

Em seu judicioso voto, o relator nega provimento ao agravo.

Em razão dos debates travados na sessão de julgamento, especialmente quanto à aventada pacificação jurisprudencial acerca da fixação de percentual certo para casos envolvendo distrato, pedi vista dos autos para melhor exame da questão.

É o relatório.

Voto

Acompanha-se o e. relator com acréscimo de fundamentação.

1. De início, é importante mencionar que não está em discussão, no âmbito desta Corte Superior, a questão atinente à condenação da construtora ao ressarcimento dos autores pelas despesas condominiais efetuadas, pois não se operou a devolutividade recursal nessa extensão. Na origem, pois, a matéria foi tratada nos termos da compreensão firmada em sede de Recurso Especial Repetitivo n.º 1.345.331 /RS, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, que estabeleceu ser de responsabilidade do promitente vendedor o pagamento das despesas condominiais se não restar comprovado que o promitente comprador tenha se imitado na posse do imóvel (hipótese dos autos).

2. Portanto, ressalta-se, cinge-se a controvérsia quanto à análise acerca do percentual de retenção de valores pagos em virtude de distrato/desistência por parte do promitente comprador de unidade imobiliária pronta e acabada.

2.1 De início, é absolutamente imprescindível mencionar que, diversamente do quanto estabelecido na origem e tomado como premissa de julgamento perante as instâncias ordinárias - e, também, nesta Corte Superior -, o caso definitivamente não diz respeito à desistência comum por parte do comprador, mas à inegável ausência de perfectibilização do ajuste, **dada a negativa de financiamento por parte da casa bancária, para a qual teria concorrido a construtora/agravante**, circunstância que impossibilitou a aquisição do bem.

Explica-se.

Na exordial, os requerentes afirmaram que, em março de 2015, celebraram com a ora agravante instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel **pronto e acabado** na localidade de Águas Claras, cujo preço estipulado em contrato perfazia a quantia de R\$ 430.817,35. Relataram que, no "instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel pronto e acabado com financiamento bancário do preço e outras avenças", ficou estipulado, além da importância de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a título de sinal (princípio de pagamento), **quitado no ato da assinatura**, que haveriam 36 (trinta e seis) parcelas de R\$ 100,00 (cem reais) mensais e sucessivas, e que o montante de R\$ 327.217,35 (trezentos e vinte e sete mil, duzentos e dezessete reais, trinta e cinco centavos) seria quitado mediante financiamento bancário a ser obtido junto à Caixa Econômica Federal.

Informaram, ainda, que **o mútuo não foi concedido em virtude de diversos impasses levados a efeito pela agravante**, que deixou de cumprir com as exigências da financeira para a liberação do financiamento e a regularização registral do imóvel, sendo esse o motivo que ensejou o desfazimento do negócio. No distrato, porém, ficou estabelecido que a promitente vendedora procederia à devolução de apenas R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), o que representa um percentual de retenção de 30,23% (trinta virgula vinte e três por cento) de tudo o quanto fora pago pelos autores.

Como se vê, o **caso possui especificidades**, porquanto, além do imóvel já estar pronto e acabado quando da promessa de compra e venda entabulada, o pagamento do preço total dependia, inexoravelmente, da concessão de financiamento bancário para a sua perfectibilização, ou seja, era condição *sine qua non* para a aquisição do bem. Ressalte-se que o mútuo não fora concedido por impasses da própria construtora, que não cumpriu as exigências da financeira, tampouco procedeu à regularização registral do imóvel.

Assim, de fato, não se trata de típica modalidade de desistência por parte do promitente comprador quando esse não possui mais interesse na manutenção do ajuste. **O caso é de não implementação de condição imprescindível para a perfectibilização do ajuste**, motivo pelo qual a hipótese dos autos não se enquadra nos feitos clássicos que aportam aos montes junto ao Poder Judiciário e para os quais, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP (Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI), consolidou-se 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). Naquele precedente, a propósito, reputou-se adequado e suficiente o referido percentual - de 25% - para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato, **ressalvadas, contudo, eventuais peculiaridades do caso a ensejar sua redução motivada, reconhecidas pela instância de origem.**

2.2 Dito isso, também é necessário referir ter havido, na origem, o estabelecimento de premissas fáticas diversas para o julgamento do caso, ora considerando existir cláusula em que previsto o percentual de retenção de **30,23%**, ora afirmando-se que a retenção seria do **sinal mais 25%** do quanto desembolsado.

Acerca do percentual previsto no contrato, confira-se o que restou delimitado pelo magistrado *a quo*, na sentença:

As controvérsias dos autos cingem-se, em suma, quanto à legalidade da retenção efetuada pela requerida, no patamar de 30,23% sobre o valor pago pelo requerente, bem como acerca dos pagamentos feitos pelos adquirentes a título de despesas condominiais, à míngua de terem entrado na posse do imóvel. (...)

Note, portanto, que, embora seja lícita e admissível a retenção de valores em caso de distrato, **a cláusula que prevê a retenção de 30,23% dos valores pagos mostra-se manifestamente abusiva.**

E do acórdão recorrido extrai-se:

No caso, a cláusula 11.1 do contrato (ID n.º 49000267 - Pág. 1/16) dispõe que em caso de rescisão ou de distrato antes da entrega das chaves, **"o valor pago a título de sinal mais o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor atualizado que tiver sido efetivamente pago pelo comprador** ficarão como pagamento ou ressarcimento das despesas decorridas e em hipótese alguma serão restituídas ao comprador".

De sua vez, alega a construtora que o contrato entabulado prevê como percentual de retenção (25%), sem fazer qualquer referência ao sinal. Confira-se a alegação do agravante:

A referida cláusula contratual, como visto, prevê expressamente a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos em favor da promitente-vendedora em caso de rescisão do negócio jurídico por iniciativa e/ou culpa dos promitentes-compradores, ora Agravados.

Para extirpar a dúvida acerca da questão, verificou-se que o contrato à fl. 34-STJ possui a cláusula 11.1 referida pelo Tribunal de origem, na qual previsto que em caso de distrato, antes da entrega das chaves, perderia o promitente-comprador o sinal mais o percentual de 25% dos valores pagos a título de ressarcimento pelas despesas.

Confira-se:

11.1. Rescindido o presente Contrato ou, então, sendo distratado, antes da entrega das chaves, o valor pago a título de SINAL mais o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor atualizado que tiver sido efetivamente pago pelo COMPRADOR ficarão como pagamento ou ressarcimento das despesas decorridas e em hipótese alguma serão restituídos ao COMPRADOR. A restituição do saldo remanescente, em favor do COMPRADOR, será efetuada obedecendo a mesma periodicidade de pagamento, com vencimentos mensais e consecutivos sendo o primeiro 30 (trinta) dias após a rescisão ou resilição ou resolução ou distrato.

2.3 Apesar de todas essas divergências e constatações, é certa a impossibilidade de retomada do quanto estabelecido no "instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel pronto e acabado com financiamento bancário do preço e outras avenças", no qual, repita-se, ficou estipulado, além da perda da importância de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a título de sinal (princípio de pagamento), quitado no ato da assinatura, e de 25% dos demais valores pagos. Isso porque **as partes entabularam distrato no qual resolveram pôr fim ao contrato de**

promessa de compra e venda e, de maneira nova e diversa daquela constante no ajuste preliminar, estabeleceram que, em razão do rompimento do vínculo, a construtora devolveria aos autores, em parcela única, o montante de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais). Tal devolução representou, afinal, a retenção de 30,23% do quanto até então despendido pelos autores, que alcançava, conforme afirmado pelos demandantes na exordial, R\$ 100.319,53 consistente no sinal e pagamento com atraso de 3 parcelas.

Confira-se o quanto firmado no distrato celebrado (fl. 67-STJ):

Cláusula Terceira - Da Condição

As partes acima qualificadas resolvem pelo DISTRATO do objeto acima descrito, dando por finalizado e rompido todo e qualquer vínculo contratual ou obrigacional oriundo da promessa de venda e compra celebrada, ficando o 1º DISTRATANTE obrigado a restituir e devolver ao 2º DISTRATANTE, o valor de R\$ 70.000,00 (Setenta mil reais), através de depósito em conta de titularidade do 2º DISTRATANTE Valdemir Gomes Soares, no Banco Itaú, Agência 7821, Conta Corrente 20520-5, em parcela única sendo realizado até 11/09/2015.

Com essa estipulação, os autores não perderam a integralidade do sinal que haviam dado - como constava na cláusula do ajuste preliminar - tendo havido a esse título uma "concessão" por parte da construtora e renúncia ao quanto inicialmente ajustado no compromisso de compra e venda. Por tal razão, não é possível falar em simples retomada da cláusula do contrato de promessa de compra e venda - repita-se, na qual prevista a **retenção do sinal mais 25%** dos valores adimplidos - ficando a averiguação limitada à análise do percentual de retenção global de 30,23% quando da devolução, aos autores, do montante de R\$ 70.000,00.

2.4 Ressalte-se que a retenção do sinal (princípio de pagamento), que, no caso, foi de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) sequer poderia ser admitida, pois a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que "***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***" (AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.884.664/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 5/5/2022).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. (...)

1. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que 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 AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe

12/12/2017). (...) (**AgInt nos EDcl no REsp n. 1.924.480/SP**, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DAS RÉS. (...) 3. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que 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. Incidência da Súmula 83 do STJ. Precedentes. 4. Agravo interno desprovido. (**AgInt no AREsp n. 2.574.937/RJ**, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE URBANO NÃO EDIFICADO). DISTRATO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. ARRAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. (...) 1. Na linha dos precedentes desta Corte, não é devida a retenção de arras confirmatórias pelo promitente-vendedor nas hipóteses de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Incidência da Súmula nº 83 do STJ. (...) (**AgInt no REsp n. 2.136.016/SP**, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMPRA E VENDA. CONTRATO. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. (...) 5. 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 Andrigli, Terceira Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 11/12/2020), o que foi observado pelo Tribunal de origem. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ (v. **AgInt no REsp n. 1.985.686/RJ**, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2023, DJe de 28/3/2023; **AgInt no AREsp n. 2.100.449/RJ**, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023). Desse modo, incide no ponto o obstáculo da Súmula n. 83/STJ. (...) Agravo interno improvido. (**AgInt no AREsp n. 1.983.147/RJ**, relator **Ministro Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.)

Nessa medida, a cláusula do contrato preliminar seria inegavelmente abusiva por estabelecer a retenção total do sinal (arras confirmatórias) e, caso houvesse pedido, haveria de ter sido determinada a devolução integral do valor do sinal no montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), principalmente considerando que o ajuste não se perfectibilizou em virtude de impasses levados a efeito pela construtora que ensejaram o não fornecimento do financiamento, mútuo esse sem o qual não se perfectilizaria o negócio.

Entretanto, vale destacar que a parte autora não reclamou a devolução integral do sinal, mas apenas **a limitação da retenção no patamar de 10%**. Inegavelmente, dada a impossibilidade de julgamento *extra* ou *ultra petita*, **esse é o limite do pedido**, tendo as instâncias ordinárias compreendido, face as peculiaridades do caso, "*ser o percentual de 10% (dez por cento) suficiente a compensar os prejuízos ocasionados pelo rompimento do vínculo contratual suportados pela construtora*", pois essa ainda pode "*lucrar com a venda do imóvel recolocado no mercado para ser vendido, o qual ainda compõe o seu patrimônio*" (fl. 304), bem ainda de "*a retenção de 10% sobre o valor efetivamente pago pelo autor revelar-se suficiente para ressarcir a requerida dos prejuízos decorrentes da inexecução do contrato, notadamente porque o desfazimento se deu em menos de 6 (seis) meses após a celebração da promessa de compra e venda, antes mesmo de a parte autora ingressar na posse do imóvel e, além disso, a parte requerida não desincumbiu do ônus de demonstrar efetivos e excepcionais prejuízos suportados pelo distrato*" (fl. 235)

Assim, para afastar as circunstâncias descritas pela Corte local como suficientes para a fixação do percentual de retenção global dos valores pagos em 10%, seria imprescindível revolver o acervo fático-probatório dos autos, providência vedada a esta Corte Superior ante o óbice da Súmula 7/STJ.

E, ainda, a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), **fato é que o imóvel objeto da presente controvérsia já estava pronto e acabado** quando foi dado o sinal (arras confirmatórias) - o qual, repita-se, não pode ser retido pelo vendedor em caso de distrato conforme jurisprudência pacífica desta Corte Superior. No mais, reitera-se, o financiamento era requisito necessário para a aquisição do bem - o qual não fora concedido pelos impasses levados a efeito pela própria construtora.

Em conclusão, por todas essas circunstâncias, dada a peculiaridade do caso, inviável aplicar o parâmetro de percentual-padrão de 25% estabelecido pela Segunda Seção para hipóteses de desistência pelo promitente comprador.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso de agravo interno, vez que incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

3. Do exposto, acompanha-se o e. relator pelo desprovimento do agravo interno, com acréscimo de fundamentação.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0064262-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.126.709 / DF

AgInt no

Número Origem: 00047025820168070001

PAUTA: 11/03/2025

JULGADO: 20/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

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

RECORRENTE : SSI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
ADVOGADA : RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324
RECORRIDO : LORENA RODRIGUES SOARES
RECORRIDO : VALDEMIR GOMES SOARES
RECORRIDO : MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES
ADVOGADA : LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SSI ENGENHARIA LTDA
ADVOGADA : ANDREIA MORAES DE OLIVEIRA MOURÃO - DF011161
ADVOGADA : RAFAELA BURITY CAMPELLO GONÇALVES - DF058324
AGRAVADO : LORENA RODRIGUES SOARES
AGRAVADO : VALDEMIR GOMES SOARES
AGRAVADO : MARIA LUCIA RODRIGUES SOARES
ADVOGADA : LARISSA FONSECA DOS SANTOS E SILVA - DF022766

CERTIDÃO

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

Após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi negando provimento ao agravo interno, acompanhando o relator, e o voto da Ministra Maria Isabel Gallotti no mesmo sentido, e os votos dos Ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo acompanhando o relator, a Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do relator, com acréscimos de fundamentação da Ministra Maria Isabel Gallotti.

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