



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2597051 - GO (2024/0086485-6)

**RELATOR** : MINISTRO RAUL ARAÚJO  
**AGRAVANTE** : INCORPORACAO TROPICALE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520  
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945  
RICARDO BONIFÁCIO - GO003494  
**AGRAVADO** : SIMIAO GOMES DA CONCEICAO NETO  
**AGRAVADO** : MARLEIDE RITA VILACIAN GOMES  
**ADVOGADO** : WILMAR FERNANDES MATIAS - GO012324

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PERDAS E DANOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ATÉ 25% POR PARTE DA VENDEDORA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP, da Relatoria da Ministra Isabel Gallotti, estabeleceu, no tocante à cláusula penal fixada no contrato, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor pode ser de até 25% do total da quantia paga. Precedente: EAg 1.138.183/PE, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgado em 27/06/2012, DJe de 04/10/2012" (AgInt no AREsp 1.568.920/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2020, DJe de 25/03/2020).

2. A análise da extensão da sucumbência de cada uma das partes, para fins de aplicação do art. 86 do CPC/2015, pressupõe reexame de material fático, inviável na instância especial por óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 18 de dezembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2597051 - GO (2024/0086485-6)

**RELATOR** : MINISTRO RAUL ARAÚJO  
**AGRAVANTE** : INCORPORACAO TROPICALE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL  
**ADVOGADOS** : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520  
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945  
RICARDO BONIFÁCIO - GO003494  
**AGRAVADO** : SIMIAO GOMES DA CONCEICAO NETO  
**AGRAVADO** : MARLEIDE RITA VILACIAN GOMES  
**ADVOGADO** : WILMAR FERNANDES MATIAS - GO012324

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PERDAS E DANOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ATÉ 25% POR PARTE DA VENDEDORA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP, da Relatoria da Ministra Isabel Gallotti, estabeleceu, no tocante à cláusula penal fixada no contrato, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor pode ser de até 25% do total da quantia paga. Precedente: EAg 1.138.183/PE, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgado em 27/06/2012, DJe de 04/10/2012" (AgInt no AREsp 1.568.920/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2020, DJe de 25/03/2020).

2. A análise da extensão da sucumbência de cada uma das partes, para fins de aplicação do art. 86 do CPC/2015, pressupõe reexame de material fático, inviável na instância especial por óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA contra decisão de fls. 802/805, desta Relatoria, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, com base nos seguintes fundamentos: i) acórdão em conformidade com a jurisprudência desta Corte de Justiça; ii) incidência da Súmula 7/STJ.

Nas razões do agravo interno (fls. 825/840), sustenta a agravante a reconsideração da decisão, alegando para tanto que "o percentual de 30% foi previamente estabelecido em cláusula

*contratual livremente pactuada entre as partes, não demandando qualquer discussão sobre fatos ou provas"* (fl. 832).

Aduz que *"a jurisprudência do STJ permite a flexibilização dos limites de retenção em situações excepcionais, e a peculiaridade da recuperação judicial da agravante é um fator determinante que justifica a manutenção do percentual superior ao limite usual"* (fl. 833).

O prazo para impugnação do presente recurso decorreu *in albis* (fls. 844/845).

É o relatório.

## VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Reitera-se que a Corte de origem compreendeu que o percentual de retenção de 30% (trinta por cento) dos valores pagos, no caso concreto, seria excessivo, adequando-o ao patamar de 20% (vinte por cento), o que verificou como suficiente para compensar as despesas administrativas com o desfazimento do negócio jurídico. É o que se extrai do trecho do acórdão a seguir (fls. 639/640):

*Ocorre que, quanto à taxa de retenção, a requerida/apelante defende que observe o patamar estipulado na cláusula vigésima sétima do contrato, correspondente a 30% (trinta por cento) do valor do pacto.*

*Sobre a questão, ressalta-se que o Superior Tribunal de Justiça consagrou entendimento no sentido de ser viável a retenção entre 10% a 25% dos valores pagos pelo promitente comprador, a fim de compensar os prejuízos da empresa alienante por todas as suas despesas operacionais.*

*Nesse contexto, considerando-se as peculiaridades do caso concreto, sobretudo o motivo da rescisão do pacto, a quantidade de parcelas pagas e, ainda, o fato de a vendedora deter a propriedade do bem, podendo renegociá-lo, entendo que o percentual de retenção no importe de 20% (vinte por cento) dos valores pagos é suficiente para compensar as despesas administrativas com o desfazimento do negócio jurídico.*

*(...)*

*Por fim, vê-se que com o resultado da postulação, ficaram os litigantes em parte vencidos e vencedores, de modo que os ônus sucumbenciais devem ser distribuídos reciprocamente entre eles, nos termos do caput do artigo 86 do CPC, conforme estabelecido pelo magistrado singular.*

Com efeito, a jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de 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"* (REsp 1.723.519/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

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 que pese o pactuado pelos contratantes, o arbitramento dentro do limite de 25% deve ser observado, exceto na hipótese de efetiva demonstração de índole abusiva, mediante indicação de circunstância específica justificadora da redução, o que não se deu no caso dos autos.

No ponto, o acórdão recorrido se encontra em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Assim, na espécie, incide a Súmula 83/STJ.

Outrossim, no tocante à alegada ofensa ao artigo 86 do CPC, a Corte de origem consignou que, *"com o resultado da postulação, ficaram os litigantes em parte vencidos e vencedores, de modo que os ônus sucumbenciais devem ser distribuídos reciprocamente entre eles, nos termos do caput do artigo 86 do CPC, conforme estabelecido pelo magistrado singular"* (fl. 641).

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. Em reforço:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. VALOR DO ALUGUEL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AFERIÇÃO DA PROPORÇÃO. NECESSIDADE DE REVISÃO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. O art. 86, caput, do CPC/2015 estabelece que, verificada a sucumbência recíproca, as custas e o valor total dos honorários advocatícios deverão ser suportados na proporção do decaimento das partes.*

*2. O acórdão recorrido constatou que, neste caso, a sucumbência está relacionada ao resultado final do único pedido da demanda sobre o qual havia controvérsia, bem como que ambos os lados sucumbiram parcialmente em suas reivindicações, justificando a divisão igualitária das despesas processuais.*

*3. Conforme estabelece a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, "avaliar em que monta os litigantes sagraram-se vencedores ou vencidos na demanda, com o propósito de reformular a distribuição dos ônus de sucumbência, é providência que não pode ser adotada no âmbito de recurso especial, por demandar o reexame de matéria fática. Incidência da Súmula n. 7/STJ" (AgInt no AREsp n. 2.099.311/RJ, Relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024).*

*4. Agravo interno desprovido.*

*(AgInt no AREsp n. 2.560.352/DF, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 28/10/2024.)*

*CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.*

*1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.*

*2. O STJ firmou entendimento de ser incabível o reexame do valor fixado a título de danos morais com base em divergência jurisprudencial, pois, ainda que haja semelhança de algumas características nos acórdãos confrontados, cada qual possui peculiaridades subjetivas e contornos fáticos próprios, o que justifica a fixação do quantum indenizatório distinto.*

*3. A análise da extensão da sucumbência de cada uma das partes, para fins de aplicação do art. 86 do CPC/2015, pressupõe reexame de material fático, inviável na instância especial por óbice da Súmula n. 7/STJ. Precedentes.*

*4. Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no REsp n. 2.094.371/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 23/5/2024.)

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.597.051 / GO**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0086485-6

Número de Origem:

534846853 53484685320178090149

Sessão Virtual de 10/12/2024 a 16/12/2024

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : INCORPORACAO TROPICALE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520

RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945

RICARDO BONIFÁCIO - GO003494

AGRAVADO : SIMIAO GOMES DA CONCEICAO NETO

AGRAVADO : MARLEIDE RITA VILACIAN GOMES

ADVOGADO : WILMAR FERNANDES MATIAS - GO012324

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : INCORPORACAO TROPICALE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520

RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945

RICARDO BONIFÁCIO - GO003494

AGRAVADO : SIMIAO GOMES DA CONCEICAO NETO

AGRAVADO : MARLEIDE RITA VILACIAN GOMES

ADVOGADO : WILMAR FERNANDES MATIAS - GO012324

## **TERMO**

"A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

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

Brasília, 16 de dezembro de 2024