



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2642072 - PR (2024/0154717-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ELIZA MARIA GRIEBELER LEICHTWEIS STOLLE
AGRAVANTE : WILLIAN BIGASKI STOLLE
ADVOGADOS : ANDRESSA PEREIRA BASTOS - PR058561
ROMULO BARBOSA DE SOUZA - PR082017
AGRAVANTE : ADRIANO AUGUSTO PREHS
AGRAVANTE : PATRICIA CONTER LARA PREHS
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA DE TOLEDO - PR008716
CARLOS HENRIQUE DE TOLEDO - PR050546
AGRAVADO : PATRICIA CONTER LARA PREHS
AGRAVADO : ADRIANO AUGUSTO PREHS
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA DE TOLEDO - PR008716
CARLOS HENRIQUE DE TOLEDO - PR050546
AGRAVADO : ELIZA MARIA GRIEBELER LEICHTWEIS STOLLE
AGRAVADO : WILLIAN BIGASKI STOLLE
ADVOGADO : ANDRESSA PEREIRA BASTOS - PR058561

EMENTA

I. RECURSO ESPECIAL DE ADRIANO AUGUSTO PREHS E PATRICIA CONTER LARA PREHS (VENDEDORES). AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. PERDA INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR. MANIFESTA EXCESSIVIDADE. REVISÃO JUDICIAL. ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL. NORMA DE ORDEM PÚBLICA. PODER-DEVER DO MAGISTRADO. IRRELEVÂNCIA DA CONDIÇÃO PROFISSIONAL DO DEVEDOR (ADVOGADO E REDATOR DA CLÁUSULA). MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. 1. O art. 413 do Código Civil atribui ao magistrado o dever – e não mera faculdade – de reduzir equitativamente a cláusula penal quando

verificada a sua excessividade ou o cumprimento parcial da obrigação, por se tratar de norma de ordem pública destinada a coibir abusos e restabelecer o equilíbrio contratual.

I.2. A estipulação de cláusula penal compensatória com previsão de perda integral das parcelas pagas em contrato de promessa de compra e venda de imóvel revela-se manifestamente excessiva quando, com a resolução, o promitente vendedor retoma a posse do bem e pode livremente renegociá-lo no mercado, acarretando enriquecimento sem causa.

I.3. A condição profissional do promitente comprador inadimplente, ainda que advogado e redator do contrato, não tem o condão de legitimar cláusula abusiva, sendo a aferição da excessividade objetiva e vinculada à natureza e finalidade do negócio.

I.4. O Tribunal de origem, ao limitar a retenção em 25% dos valores pagos, decidiu em conformidade com a jurisprudência pacífica do STJ, que admite a flutuação entre 10% e 25% como parâmetro razoável para indenizar o promitente vendedor em casos de rescisão por culpa do comprador.

I.5. A revisão do percentual fixado demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ). Ademais, o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a orientação consolidada nesta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

I.6. Não configurado o dissídio jurisprudencial, por ausência de cotejo analítico e similitude fática entre os julgados paradigmas e o caso em exame (arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ), incidindo, ademais, a Súmula 284/STF.

I.7. Recurso especial não conhecido.

II. RECURSO ESPECIAL DE WILLIAN BIGASKI STOLLE E ELIZA MARIA GRIEBELER LEICHTWEIS (COMPRADORES). AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. NÃO APLICAÇÃO. ANÁLISE DE CRITÉRIOS QUANTITATIVOS E QUALITATIVOS. SALDO DEVEDOR EXPRESSIVO (25% DO VALOR TOTAL). CONDUTA DO DEVEDOR CONTRÁRIA À BOA-FÉ OBJETIVA (CRIAÇÃO DE EMBARAÇOS À REINTEGRAÇÃO DE POSSE). PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE E

PROPORCIONALIDADE. PREJUÍZOS E TRANSTORNOS EXTRAORDINÁRIOS AO VENDEDOR. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

II.1. A teoria do adimplemento substancial, fundada na boa-fé objetiva, na função social do contrato e na conservação dos negócios jurídicos, não se resume a critério meramente matemático, devendo a aferição da “substancialidade” considerar fatores quantitativos e qualitativos (conduta das partes, grau de satisfação do interesse do credor, equilíbrio sinalagmático, entre outros).

II.2. Na espécie, embora quitados 75% do preço, o saldo devedor remanescente - R\$ 102.698,78 - revela expressão econômica incompatível com a pecha de valor ínfimo, de modo que a preservação do contrato imporia ônus desproporcional ao credor.

II.3. O aspecto qualitativo também obsta a aplicação da teoria, porque os compradores, mesmo notificados, permaneceram inadimplentes e transferiram a posse do imóvel a terceiros, criando obstáculos concretos à recomposição do status quo ante e evidenciando quebra do dever de lealdade contratual.

II.4. A jurisprudência do STJ prestigia a análise casuística e afasta o adimplemento substancial quando ausentes a boa-fé e o cumprimento expressivo do contrato, sendo indevida, na via especial, a revisão das premissas fático-probatórias fixadas pelo Tribunal de origem.

II.5. Inviável o conhecimento do especial pela alínea “c” quando os acórdãos paradigmas não guardam similitude fático-jurídica com o caso concreto, notadamente quanto ao comportamento das partes e às consequências do inadimplemento (Súmula 284/STF).

II.6. Mantida a resolução contratual por culpa do promitente comprador, é lícita a retenção, a título de cláusula penal compensatória, de percentual entre 10% e 25% dos valores pagos, nos termos do art. 413 do CC e da jurisprudência desta Corte. No caso, as peculiaridades — inclusive os transtornos extraordinários decorrentes da ocupação por terceiros — legitimam a fixação no patamar de 25%.

II.7 Pretensão de reduzir a retenção para 10% que demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial (Súmula 7/STJ), além de o acórdão recorrido estar em consonância com a orientação do STJ (Súmula 83/STJ).

II.8. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2642072 - PR (2024/0154717-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ELIZA MARIA GRIEBELER LEICHTWEIS STOLLE
AGRAVANTE : WILLIAN BIGASKI STOLLE
ADVOGADOS : ANDRESSA PEREIRA BASTOS - PR058561
ROMULO BARBOSA DE SOUZA - PR082017
AGRAVANTE : ADRIANO AUGUSTO PREHS
AGRAVANTE : PATRICIA CONTER LARA PREHS
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA DE TOLEDO - PR008716
CARLOS HENRIQUE DE TOLEDO - PR050546
AGRAVADO : PATRICIA CONTER LARA PREHS
AGRAVADO : ADRIANO AUGUSTO PREHS
ADVOGADOS : JOÃO BATISTA DE TOLEDO - PR008716
CARLOS HENRIQUE DE TOLEDO - PR050546
AGRAVADO : ELIZA MARIA GRIEBELER LEICHTWEIS STOLLE
AGRAVADO : WILLIAN BIGASKI STOLLE
ADVOGADO : ANDRESSA PEREIRA BASTOS - PR058561

EMENTA

I. RECURSO ESPECIAL DE ADRIANO AUGUSTO PREHS E PATRICIA CONTER LARA PREHS (VENDEDORES). AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. PERDA INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR. MANIFESTA EXCESSIVIDADE. REVISÃO JUDICIAL. ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL. NORMA DE ORDEM PÚBLICA. PODER-DEVER DO MAGISTRADO. IRRELEVÂNCIA DA CONDIÇÃO PROFISSIONAL DO DEVEDOR (ADVOGADO E REDATOR DA CLÁUSULA). MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. 1. O art. 413 do Código Civil atribui ao magistrado o dever – e não mera faculdade – de reduzir equitativamente a cláusula penal quando

verificada a sua excessividade ou o cumprimento parcial da obrigação, por se tratar de norma de ordem pública destinada a coibir abusos e restabelecer o equilíbrio contratual.

I.2. A estipulação de cláusula penal compensatória com previsão de perda integral das parcelas pagas em contrato de promessa de compra e venda de imóvel revela-se manifestamente excessiva quando, com a resolução, o promitente vendedor retoma a posse do bem e pode livremente renegociá-lo no mercado, acarretando enriquecimento sem causa.

I.3. A condição profissional do promitente comprador inadimplente, ainda que advogado e redator do contrato, não tem o condão de legitimar cláusula abusiva, sendo a aferição da excessividade objetiva e vinculada à natureza e finalidade do negócio.

I.4. O Tribunal de origem, ao limitar a retenção em 25% dos valores pagos, decidiu em conformidade com a jurisprudência pacífica do STJ, que admite a flutuação entre 10% e 25% como parâmetro razoável para indenizar o promitente vendedor em casos de rescisão por culpa do comprador.

I.5. A revisão do percentual fixado demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ). Ademais, o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a orientação consolidada nesta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

I.6. Não configurado o dissídio jurisprudencial, por ausência de cotejo analítico e similitude fática entre os julgados paradigmas e o caso em exame (arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ), incidindo, ademais, a Súmula 284/STF.

I.7. Recurso especial não conhecido.

II. RECURSO ESPECIAL DE WILLIAN BIGASKI STOLLE E ELIZA MARIA GRIEBELER LEICHTWEIS (COMPRADORES). AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. NÃO APLICAÇÃO. ANÁLISE DE CRITÉRIOS QUANTITATIVOS E QUALITATIVOS. SALDO DEVEDOR EXPRESSIVO (25% DO VALOR TOTAL). CONDUTA DO DEVEDOR CONTRÁRIA À BOA-FÉ OBJETIVA (CRIAÇÃO DE EMBARAÇOS À REINTEGRAÇÃO DE POSSE). PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE E

PROPORCIONALIDADE. PREJUÍZOS E TRANSTORNOS EXTRAORDINÁRIOS AO VENDEDOR. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

II.1. A teoria do adimplemento substancial, fundada na boa-fé objetiva, na função social do contrato e na conservação dos negócios jurídicos, não se resume a critério meramente matemático, devendo a aferição da “substancialidade” considerar fatores quantitativos e qualitativos (conduta das partes, grau de satisfação do interesse do credor, equilíbrio sinalagmático, entre outros).

II.2. Na espécie, embora quitados 75% do preço, o saldo devedor remanescente - R\$ 102.698,78 - revela expressão econômica incompatível com a pecha de valor ínfimo, de modo que a preservação do contrato imporia ônus desproporcional ao credor.

II.3. O aspecto qualitativo também obsta a aplicação da teoria, porque os compradores, mesmo notificados, permaneceram inadimplentes e transferiram a posse do imóvel a terceiros, criando obstáculos concretos à recomposição do status quo ante e evidenciando quebra do dever de lealdade contratual.

II.4. A jurisprudência do STJ prestigia a análise casuística e afasta o adimplemento substancial quando ausentes a boa-fé e o cumprimento expressivo do contrato, sendo indevida, na via especial, a revisão das premissas fático-probatórias fixadas pelo Tribunal de origem.

II.5. Inviável o conhecimento do especial pela alínea “c” quando os acórdãos paradigmas não guardam similitude fático-jurídica com o caso concreto, notadamente quanto ao comportamento das partes e às consequências do inadimplemento (Súmula 284/STF).

II.6. Mantida a resolução contratual por culpa do promitente comprador, é lícita a retenção, a título de cláusula penal compensatória, de percentual entre 10% e 25% dos valores pagos, nos termos do art. 413 do CC e da jurisprudência desta Corte. No caso, as peculiaridades — inclusive os transtornos extraordinários decorrentes da ocupação por terceiros — legitimam a fixação no patamar de 25%.

II.7 Pretensão de reduzir a retenção para 10% que demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial (Súmula 7/STJ), além de o acórdão recorrido estar em consonância com a orientação do STJ (Súmula 83/STJ).

II.8. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de dois agravos em recurso especial interpostos contra decisão que não admitiu recursos especiais manejados com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, de relatoria do Desembargador Antônio Carlos Ribeiro Martins, assim ementado (e-STJ, fl. 201):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, PERDAS E DANOS E TUTELA DE URGÊNCIA EM CARÁTER LIMINAR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DEMANDA, DECLARANDO A RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, A REINTEGRAÇÃO DA POSSE DO IMÓVEL, E NEGANDO A RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS EM RAZÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL A TÍTULO DE PERDAS E DANOS. 1. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. APELANTES QUE REALIZARAM 75% DO PAGAMENTO DO CONTRATO. SALDO RESTANTE QUE NÃO SE MOSTRA ÍNFILO. CORRETA A RESOLUÇÃO DA COMPRA E VENDA E RESTITUIÇÃO DO BEM AOS VENDEDORES. 2. RETORNO DAS PARTES AO "STATUS QUO ANTE". RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DOS PROMISSÁRIOS COMPRADORES. RETENÇÃO PELOS VENDEDORES DAS PARCELAS RECEBIDAS QUE CONFIGURA ONEROSIDADE EXCESSIVA. REVISÃO DA MULTA CONTRATUAL. RECONHECIMENTO DO DIREITO DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS EM VISTA DAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO, ABRANGENDO TAMBÉM AS PERDAS E DANOS. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

O primeiro agravo em recurso especial foi interposto por ADRIANO AUGUSTO PREHS e PATRICIA CONTER LARA PREHS (ADRIANO e outra) sustentando que a decisão de inadmissibilidade invadiu o mérito e que a Súmula 7/STJ seria inaplicável. Argumentaram pela necessidade de reforma do acórdão do TJPR para que prevaleça a Cláusula Nona do contrato, que prevê a perda integral dos valores pagos pelos compradores em caso de inadimplemento, afastando a revisão para 25% de retenção, e apontaram dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 340-349).

Houve apresentação de contraminuta por ADRIANO e outra defendendo a manutenção da decisão de inadmissibilidade, sob o fundamento da correta aplicação das Súmulas 7 e 83 do STJ, da Súmula 284 do STF, e da falta de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada, além de ausência de prequestionamento e de cotejo analítico (e-STJ, fls. 373-375).

O segundo agravo em recurso especial foi interposto por WILLIAN BIGASKI STOLLE e ELIZA MARIA GRIEBELER LEICHTWEIS (WILLIAN e outra) apontando a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ ao caso, por não se tratar de reexame de fatos, mas de reavaliação jurídica; a superação do óbice da Súmula 284/STF; e a necessidade de subida do recurso especial para a correta aplicação da lei federal e uniformização da jurisprudência, especialmente quanto à teoria do adimplemento substancial e ao percentual de retenção (e-STJ, fls. 358-369).

Não houve apresentação de contraminuta por WILLIAN e outra.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível na hipótese. Ambos os recursos foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, de ambos os agravos e passo ao exame dos recursos especiais, que não merecem prosperar.

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel ajuizada por ADRIANO e outra (vendedores) em face de WILLIAN e outra (compradores) em que se discute a aplicação da teoria do adimplemento substancial e a revisão de cláusula penal que prevê a perda de valores pagos pelo comprador inadimplente.

As partes celebraram, em 23 de dezembro de 2019, um instrumento particular de compromisso de compra e venda de um imóvel residencial pelo valor total de R\$ 410.795,17 (quatrocentos e dez mil, setecentos e noventa e cinco reais e dezessete centavos). Os compradores, WILLIAN e outra, pagaram o sinal e cinco das sete parcelas ajustadas, totalizando R\$ 308.096,34 (trezentos e oito mil, noventa e seis reais e trinta e quatro centavos), o que corresponde a aproximadamente 75% do preço. Contudo, tornaram-se inadimplentes quanto às duas últimas parcelas, vencidas em junho e julho de 2020 (e-STJ, fls. 1-10).

O juízo de primeira instância julgou a ação procedente para declarar a rescisão do contrato e determinar a reintegração de posse. Com base na Cláusula Nona do contrato, que previa a rescisão por falta de pagamento, o magistrado determinou a perda, em favor dos vendedores, ADRIANO e outra, da totalidade dos valores pagos pelos compradores a título de perdas e danos pré-fixados (e-STJ, fls. 139-141).

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, em julgamento de apelação interposta por WILLIAN e outra (compradores), deu parcial provimento ao recurso. A Corte estadual manteve a rescisão contratual, afastando a teoria do adimplemento substancial por entender que o saldo devedor de 25% (R\$ 102.698,78) não era ínfimo.

No entanto, considerou que a cláusula penal que previa a perda integral das parcelas pagas era manifestamente excessiva e geraria enriquecimento sem causa aos vendedores. Assim, revisou a penalidade para fixar a retenção em 25% dos valores pagos, determinando a devolução do saldo remanescente aos compradores (e-STJ, fls. 201-210).

Os embargos de declaração opostos por ADRIANO e outra foram rejeitados (e-STJ, fls. 242-250).

Ambas as partes interpuseram recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, o compradores, WILLIAN e outra, apontaram: a aplicação da teoria do adimplemento substancial, com a manutenção do contrato e afastamento da rescisão e reintegração de posse, com base nos arts. 187, 421, 422 e 884 do Código Civil, dado o pagamento de aproximadamente 75% do valor total; sucessivamente, a necessidade de redução do percentual de retenção dos valores pagos de 25% para 10%, por considerá-lo excessivo e em dissonância com a boa-fé contratual; e dissídio jurisprudencial acerca da aplicação da teoria do adimplemento substancial e do percentual de retenção (e-STJ, fls. 255-265).

Por sua vez, os vendedores, ADRIANO e outra, em seu recurso especial, também com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, sustentam que o acórdão recorrido contrariou frontalmente a manifestação de vontade expressa das partes, materializada na Cláusula Nona do contrato, a qual foi redigida pelo próprio comprador recorrido, que é advogado. Defendem a plena validade da referida cláusula, que estipulava a perda de todos os pagamentos efetuados como penalidade pela rescisão, e argumentam que a sua revisão judicial, sob o pretexto de onerosidade excessiva, ofende o princípio do *pacta sunt servanda* e gera insegurança jurídica. Afirmam que a decisão de primeiro grau, que manteve integralmente os termos do contrato, deve ser restabelecida. Asseveram, ademais, a inexistência de óbice da Súmula 7/STJ, por se tratar de matéria eminentemente de direito, e apontam divergência com julgados de outros Tribunais que, em situações análogas, teriam admitido a perda total das parcelas pagas. Alegaram violação aos arts. 373, II, 489, §1º, IV, 1022, I e II, parágrafo único, II, e 1025 do CPC, e Súmula 98 do STJ, além de dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 302-321).

Os recursos especiais não merecem acolhida.

(1) Do recurso especial de ADRIANO e outra (vendedores)

A questão central posta em julgamento cinge-se a determinar se o Poder Judiciário pode, com base no artigo 413 do Código Civil, reduzir uma cláusula penal compensatória que prevê a perda integral das parcelas pagas em um contrato de promessa de compra e venda de imóvel, quando tal disposição foi livremente pactuada e, ademais, redigida pelo próprio devedor inadimplente, que é profissional da área jurídica.

Os vendedores, ADRIANO e outra, em sua insurgência, defendem uma aplicação rigorosa do princípio da força obrigatória dos contratos, argumentando que a intervenção judicial para alterar o que foi expressamente acordado entre as partes, especialmente quando uma delas é versada em direito e foi a arquiteta da cláusula em questão, representa uma violação à autonomia privada e à segurança das relações negociais.

A tese recursal não prospera.

O ordenamento jurídico brasileiro, embora consagrando a liberdade contratual como um de seus pilares, há muito superou a concepção individualista e voluntarista do século XIX, que enxergava o contrato como um ato de vontade soberano e imutável. A evolução do direito civil, sob a égide da Constituição Federal de 1988 e do Código Civil de 2002, impregnou as relações privadas com princípios de ordem pública, de natureza cogente, que atuam como limites externos e internos à autonomia privada. Entre esses princípios, destacam-se a função social do contrato (art. 421 do CC), a boa-fé objetiva (art. 422 do CC) e a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC).

Nesse contexto, a cláusula penal, estipulada para o caso de inadimplemento total ou parcial da obrigação, não é uma disposição imune ao controle judicial. Ao contrário, o legislador conferiu ao magistrado um poder-dever de fiscalizar o seu conteúdo, a fim de coibir excessos e garantir o equilíbrio contratual. É o que dispõe, de forma inequívoca, o artigo 413 do Código Civil:

Art. 413. 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.

A utilização do verbo "deve" no texto legal não deixa margem para dúvidas: não se trata de uma mera faculdade, mas de uma obrigação imposta ao julgador. A norma tem o claro propósito de impedir que a cláusula penal se desvirtue de sua função indenizatória e coercitiva para se tornar uma fonte de lucro indevido para o credor. Trata-se, portanto, de uma norma de ordem pública, que não pode ser afastada pela vontade das partes. O controle da excessividade da cláusula penal é, assim, um dever de ofício do juiz, que deve ser exercido sempre que a situação concreta o exigir.

No caso dos autos, a Cláusula Nona do contrato previa que, em caso de rescisão por falta de pagamento por parte dos compradores, estes perderiam, em favor dos vendedores, "a título de perdas e danos, aqui pré-fixados, todos os pagamentos então efetuados, sem direito a indenização ou retenção". A aplicação literal de tal cláusula implicaria na retenção, pelos vendedores, da integralidade do valor de R\$ 308.096,34, correspondente a 75% do preço do imóvel.

Tal previsão é, a toda evidência, manifestamente excessiva. Os vendedores, com a resolução do contrato, retomaram a posse do imóvel e estão livres para

renegociá-lo no mercado, possivelmente por valor igual ou superior ao original, dada a valorização imobiliária. A retenção da totalidade das parcelas pagas, nesse cenário, ultrapassa em muito qualquer prejuízo razoavelmente estimado que os vendedores poderiam ter sofrido com o desfazimento do negócio, como despesas administrativas, de corretagem ou pela indisponibilidade do bem por certo período. A sanção, tal como pactuada, assume um caráter confiscatório e promove um enriquecimento sem causa dos vendedores, o que é expressamente vedado pelo nosso ordenamento.

O argumento central dos vendedores, ADRIANO e outra, de que o comprador inadimplente é advogado e foi o próprio redator do contrato, não tem o condão de validar a cláusula abusiva. A análise da onerosidade excessiva, conforme preconiza o artigo 413 do Código Civil, é objetiva. Leva-se em conta "a natureza e a finalidade do negócio", e não a condição pessoal ou profissional dos contratantes. A hipossuficiência técnica ou informacional pode ser um fator agravante na análise de certas cláusulas em contratos de adesão ou de consumo, mas a sua ausência não torna lícita uma disposição que, por si só, gera um desequilíbrio contratual flagrante e um resultado iníquo. Permitir que a qualificação profissional de uma das partes sirva como um escudo para validar cláusulas objetivamente abusivas seria criar uma inaceitável distinção entre cidadãos, subvertendo o princípio da isonomia e a função do Poder Judiciário de zelar pela justiça contratual.

O Tribunal de origem, ao reduzir a penalidade, agiu em estrita conformidade com o seu dever legal. Mais do que isso, demonstrou sensibilidade e acerto ao modular a redução. Não declarou a nulidade total da cláusula penal, mas promoveu sua adequação a um patamar de razoabilidade. Fixou o percentual de retenção em 25% dos valores pagos, o que representa o teto do que esta Corte Superior tem considerado, em reiterados julgados, como adequado para compensar o promitente vendedor pelos prejuízos decorrentes da rescisão por culpa do comprador.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes.

2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.071.654/ES, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 16/6/2025, DJEN 23/06/2025)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR NA CONDIÇÃO DE CONSUMIDOR. PERCENTUAL DOS VALORES RETIDOS. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7 /STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que aplicou a Súmula n° 83 do STJ para, conhecendo do agravo, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento sob o fundamento de que a jurisprudência do STJ permite a retenção pelo promitente comprador, na posição de consumidor, de 10% a 25% dos valores pagos quando houver rescisão do contrato por culpa do promitente comprador.

2. Na instância a quo, o Tribunal local concluiu pela impossibilidade de resolução do contrato com perda integral dos valores pagos, determinando a devolução de 80% dos valores ao promitente comprador, mesmo após leilão extrajudicial do imóvel.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se: (i) é aplicável a retenção de 20% dos valores pagos pelo promitente comprador em caso de rescisão do contrato por culpa deste, considerando a realização de leilão extrajudicial do imóvel; e se (ii) a Súmula 83/STJ se aplica aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da CF/88.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência do STJ permite a retenção de 10% a 25% dos valores pagos quando a rescisão do contrato ocorre por culpa do promitente comprador, sendo consentânea com a jurisprudência desta Corte a retenção de 20% fixada na origem.

5. A revisão do percentual de retenção fixado pelas instâncias de origem demandaria reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, o que é inviável em sede especial, conforme a Súmula 7/STJ.

6. A Súmula 83/STJ aplica-se tanto aos recursos interpostos pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do art. 105, III, da CF/88, conforme entendimento consolidado do STJ.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AgInt no AREsp 2097363/RJ, Rel. Min. Daniela Teixeira, Terceira Turma, j. 12/08/2025, DJEN 15/08/2025)

Em conclusão, o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, aplicável tanto aos recursos interpostos com fundamento na alínea "a" quanto na alínea "c" do permissivo constitucional.

Ademais, a Corte estadual justificou a escolha pelo percentual máximo em virtude das "peculiaridades do caso concreto", referindo-se às informações de que os compradores teriam postergado a restituição do bem por tê-lo negociado com terceiros, o que teria potencializado os prejuízos dos vendedores. Essa fundamentação

demonstra que o acórdão recorrido não foi arbitrário, mas sim resultado de uma ponderação equitativa das circunstâncias fáticas e dos interesses de ambas as partes, exatamente como determina o comando do artigo 413 do Código Civil.

Neste cenário, a pretensão de reverter a revisão da cláusula penal para a perda integral dos valores pagos também esbarra na Súmula 7/STJ, por depender da reanálise das peculiaridades fáticas que levaram o Tribunal de origem a considerar a onerosidade excessiva da cláusula original.

Por fim, no que tange ao alegado dissídio jurisprudencial, não foi feito o devido cotejo analítico, e além disso os paradigmas colacionados não guardam a necessária similitude fática com o caso em apreço. Os julgados citados tratam de situações distintas, como contratos de financiamento habitacional de caráter social ou casos de ocupação do imóvel por longuíssimos períodos sem qualquer contraprestação, onde a perda das parcelas pagas foi considerada uma forma de compensar o credor pelo uso gratuito do bem. No presente caso, a situação é diversa, e o percentual de retenção fixado pelo Tribunal de origem já cumpre a função de indenizar os vendedores por todas as perdas e danos decorrentes do inadimplemento, incluindo a fruição do imóvel pelos compradores. Assim, entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Portanto, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. Nessa parte, o recurso também não comporta conhecimento, com base na Súmula 284/STF.

(2) Do recurso especial de WILLIAM e outra (compradores)

WILLIAM e outra (compradores) alegam, precipuamente, a existência de dissídio jurisprudencial. Argumentam que o acórdão recorrido divergiu do entendimento de outros Tribunais pátrios ao não reconhecer o adimplemento substancial em um cenário de quitação de 75% do contrato. Sustentam que tal percentual evidencia a boa-fé e o cumprimento essencial da obrigação, devendo o contrato ser preservado, restando aos credores a via da cobrança do saldo devedor. Para tanto, colacionam julgados do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

De forma sucessiva, aduzem que, mantida a rescisão, o percentual de retenção de 25% é excessivo e também destoa da jurisprudência de outras Cortes, que, em casos análogos, teriam fixado a retenção em 10% sobre os valores pagos. Apontam, como paradigma, acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo. Requerem, assim, a reforma do julgado para que seja reconhecido o adimplemento substancial e mantido o contrato ou, alternativamente, para que o percentual de retenção seja reduzido para 10%.

(2.1) Inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial no caso concreto

WILLIAM e outra (compradores) defendem a tese de que o pagamento de 75% do valor do contrato de compra e venda representa cumprimento essencial da obrigação, o que atrairia a aplicação da teoria do adimplemento substancial, obstando o pleito de resolução contratual formulado pelos recorridos. A tese, contudo, não merece prosperar.

A teoria do adimplemento substancial (*substantial performance*), importada de sistemas da *common law* e acolhida pela doutrina e jurisprudência pátrias com fundamento nos princípios da boa-fé objetiva (art. 422 do CC), da função social do contrato (art. 421 do CC), da vedação ao abuso de direito (art. 187 do CC) e da conservação dos negócios jurídicos, serve como um instrumento de equidade para impedir o exercício desproporcional do direito de resolução pelo credor, quando o inadimplemento do devedor for de pequena monta e não frustrar a finalidade precípua do contrato.

Entretanto, a aplicação dessa teoria não pode ser reduzida a uma análise puramente matemática ou percentual. A aferição da substancialidade do adimplemento deve considerar um conjunto de fatores, tanto de ordem quantitativa quanto qualitativa. Não basta que uma parcela significativa da obrigação tenha sido cumprida; é necessário que o descumprimento seja ínfimo em relação ao todo e que a manutenção do contrato não represente um prejuízo desproporcional ao credor, além de se exigir um comportamento probo e leal do devedor.

No caso dos autos, o Tribunal de origem, ao afastar a referida teoria, não o fez apenas com base no percentual inadimplido de 25%. A decisão recorrida ponderou que o saldo devedor remanescente, de R\$ 102.698,78, representa um valor absoluto considerável, cuja ausência impacta significativamente o equilíbrio econômico-financeiro do contrato para os vendedores. Desconsiderar tal montante como "ínfimo" está em plena conformidade com a teleologia do instituto, que visa a coibir resoluções por débitos residuais e de menor importância, o que não é a hipótese.

Ademais, o aspecto qualitativo da conduta dos devedores, valorado pela instância ordinária, é crucial para o deslinde da questão. O acórdão paranaense ressaltou que, mesmo após a notificação extrajudicial, os compradores não apenas permaneceram inertes quanto à quitação, mas também teriam, segundo notícias trazidas aos autos pelos vendedores, transferido a posse do imóvel a terceiros, criando um sério embaraço à efetivação do direito dos credores à reintegração de posse. Consta, inclusive, a informação de que esses terceiros ocupantes seriam pessoas envolvidas em atividades ilícitas, o que agrava sobremaneira a situação e demonstra uma conduta que se afasta diametralmente do padrão de boa-fé objetiva esperado de um contratante.

Essa postura, que denota desídia e a criação de obstáculos ao retorno das partes ao *status quo ante*, descaracteriza o requisito subjetivo essencial para a aplicação da teoria do adimplemento substancial: a boa-fé do devedor. A preservação

do contrato, em tal cenário, premiaria o comportamento inadimplente e desleal, em detrimento do direito legítimo dos vendedores de resolverem o negócio diante de um inadimplemento relevante e de condutas que agravaram sua posição jurídica.

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça já assentou, em mais de uma oportunidade, tanto o requisito da boa-fé quanto a necessidade de cumprimento expressivo do contrato, afastando assim a aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial quando reconhecida a má-fé ou a parcela inadimplida não for de escassa importância. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO. HIPOTECA. EFEITOS. APLICAÇÃO AOS ADQUIRENTES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 308/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. IRRISORIEDADE DO VALOR DEVIDO. INEXISTÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 308/STJ, os efeitos da hipoteca gravada em imóvel não podem ser transmitidos ao adquirente do bem.

2. Na situação dos autos, ficou constatado que a rescisão contratual não decorreu da aplicação dos efeitos oriundos do gravame hipotecário, mas sim pelo fato de existir previsão contratual impondo aos contratantes a obrigação de cancelamento da garantia.

3. A revisão das conclusões do julgado exigiria do Superior Tribunal de Justiça o revolvimento de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. Não há como ser julgado o recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional quando os acórdãos confrontados não apresentam similitude fático-jurídica.

5. Segundo a Teoria do Adimplemento Substancial, diante do inadimplemento das partes, constatado o cumprimento expressivo do contrato, em função da boa-fé objetiva e da função social, mostra-se coerente a preservação do pacto celebrado.

6. No caso em exame, não foi verificado o cumprimento expressivo do contrato celebrado, sendo, desse modo, inviável ao Superior Tribunal de Justiça a alteração da conclusão adotada, pois seria preciso o revolvimento de fatos e provas, impedido pela Súmula 7/STJ.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1691860/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 14/10/2019, DJe 22/10/2019)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PERDA DA POSSE POR ABANDONO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. SÚMULA N. 284 /STF. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE TERRENO. PROJETO DE EMPREENDIMENTO. ALIENAÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. CONSUMIDOR. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. REQUISITOS QUALITATIVO E QUANTITATIVO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. PRÉVIA

MANIFESTAÇÃO JUDICIAL. NECESSIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 /STJ. DECISÃO MANTIDA.

- 1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.*
- 2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.*
- 3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.*
- 4. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).*
- 5. O julgamento sobre a aplicação da chamada Teoria do Adimplemento Substancial não se prende ao exclusivo critério quantitativo, devendo ser considerados outros elementos que envolvem a contratação em exame qualitativo.*
- 6. Assim, a Teoria do Adimplemento Substancial exige, para a hipótese, o preenchimento dos seguintes requisitos: i) o grau de satisfação do interesse do credor, ou seja, a prestação imperfeita deve satisfazer seu interesse; ii) comparação entre o valor da parcela descumprida com o valor do bem ou do contrato; iii) o esforço e diligência do devedor em adimplir integralmente; iv) a manutenção do equilíbrio entre as prestações correspectivas; v) a existência de outros remédios capazes de atender ao interesse do credor com efeitos menos gravosos ao devedor; e vi) ponderação entre a utilidade da extinção da relação jurídica obrigacional e o prejuízo que adviria para o devedor e para terceiros a partir da resolução.*
- 7. No caso concreto, trata-se de ação reivindicatória ajuizada em razão de rescisão contratual por inadimplemento parcial de contrato de promessa de compra e venda de terreno. Posteriormente ao negócio foram alienadas, na planta, 156 (cento e cinquenta e seis) unidades imobiliárias do empreendimento Atlantic Beach Flat Hotel, que seria construído no local.*
- 8. Nada obstante o percentual inadimplido do contrato não ser desprezível se isoladamente considerado, há que aferir as demais circunstâncias relevantes. Primeiro, o valor agregado ao terreno e seu atual preço de mercado; segundo, os esforços dos terceiros interessados em quitar a dívida; e terceiro, a aparente recusa injustificada do credor em receber a quantia devida.*
- 9. Ademais, deve ser observada a repercussão negativa na esfera jurídica dos adquirentes das unidades residenciais, terceiros de boa-fé diretamente atingidos com a rescisão do contrato de compra e venda do terreno. Diante da conjuntura desses fatores, não ficou demonstrado interesse digno de tutela jurídica em relação ao drástico efeito resolutório do contrato.*
- 10. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, é "imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução*

do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos" (AgInt no AREsp 1.278.577/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2018, DJe 21/9/2018).

11. Portanto, a rescisão contratual não se dá, por si, em razão da presença de cláusula resolutória expressa. Na hipótese, reconhecida a incidência do adimplemento substancial da dívida, foram afastados os efeitos da referida cláusula e mantida a posse do bem com o comprador do imóvel, com o consequente desprovemento da ação reivindicatória.

12. Por fim, acolher os argumentos deduzidos nas razões do especial exigiria incursão sobre outros elementos de fato e de provas, e também o reexame das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, procedimento vedado na instância excepcional a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

13. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1236960/RN, Quarta Turma, Rel. Min. ANTÔNIO CARLOS FERREIRA, j. 19/11/2019, DJe 05/12/2019)

Quanto ao dissídio jurisprudencial invocado, os paradigmas colacionados não se prestam a alterar a conclusão. A análise da substancialidade do adimplemento é casuística por excelência, dependendo de uma imersão profunda nos fatos da causa, o que impede uma comparação simplista entre julgados que, embora possam tratar de percentuais semelhantes, partem de premissas fáticas distintas. A ausência de similitude fática, especialmente no que tange ao comportamento das partes e às consequências do inadimplemento, afasta a caracterização do dissídio.

Assim, o recurso não merece conhecimento, em razão do óbice da Súmula 284/STF.

(2.2) Do percentual de retenção de 25%

Superada a questão principal, resta analisar o pedido sucessivo de redução do percentual de retenção de 25% para 10% dos valores pagos. Também neste ponto, o recurso não merece acolhida.

É pacífico o entendimento neste Superior Tribunal de Justiça de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do promitente comprador, é lícita a retenção, pelo promitente vendedor, de um percentual das quantias pagas, a título de cláusula penal compensatória, para ressarcimento das despesas administrativas, de publicidade, comercialização e outras inerentes ao negócio. A jurisprudência consolidou-se no sentido de que o percentual de retenção deve flutuar entre 10% e 25%, a depender das circunstâncias concretas do caso, conforme precedentes já transcritos acima.

O artigo 413 do Código Civil confere ao magistrado o poder-dever de reduzir equitativamente a penalidade se o seu montante for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. No caso em tela, o Tribunal estadual,

ao reformar a sentença que havia determinado a perda total dos valores, aplicou devidamente tal dispositivo, mas o fez fixando a retenção no teto jurisprudencial de 25%.

Essa fixação não foi arbitrária, mas, sim, fundamentada nas "peculiaridades do caso concreto". O acórdão recorrido levou em consideração os transtornos extraordinários causados pelos compradores, que, conforme já mencionado, não se limitaram ao simples inadimplemento. A postergação na restituição do imóvel e, principalmente, a sua ocupação por terceiros, gerando uma situação de insegurança e potencial prejuízo adicional aos vendedores, são fatores que legitimamente justificam uma compensação maior.

A retenção de 25% visa, portanto, a não apenas cobrir as despesas ordinárias do negócio desfeito, mas também a compensar os vendedores pelos percalços e danos que extrapolaram o mero dissabor de um rompimento contratual. A conduta dos compradores tornou o processo de retomada do bem mais oneroso e complexo para os vendedores, o que autoriza uma penalidade mais severa, dentro dos limites da razoabilidade estabelecidos por esta Corte.

Ademais, a análise da pretensão de reduzir o percentual de retenção demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedadas em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

O dissídio jurisprudencial aventado, que aponta um acórdão do TJSP fixando a retenção em 10%, não se sustenta pela ausência de identidade fática. A aplicação de um percentual mínimo de retenção pressupõe um cenário de resolução contratual sem maiores complicações, onde o imóvel é prontamente devolvido em bom estado, permitindo ao vendedor recolocá-lo no mercado sem maiores perdas. A situação dos autos é manifestamente diversa e mais grave, o que torna o paradigma inadequado para a comparação.

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em consonância com o entendimento desta Corte, aplica-se a Súmula 83/STF, no sentido de seu não conhecimento.

Diante do exposto, **NÃO CONHEÇO** ambos os recursos especiais.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.642.072 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0154717-0

Número de Origem:

00046746020248160001 00047282620248160001 00077950420218160001 46746020248160001
4674602024816000100047282620248160001

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ELIZA MARIA GRIEBELER LEICHTWEIS STOLLE

AGRAVANTE : WILLIAN BIGASKI STOLLE

ADVOGADOS : ANDRESSA PEREIRA BASTOS - PR058561

ROMULO BARBOSA DE SOUZA - PR082017

AGRAVANTE : ADRIANO AUGUSTO PREHS

AGRAVANTE : PATRICIA CONTER LARA PREHS

ADVOGADOS : JOÃO BATISTA DE TOLEDO - PR008716

CARLOS HENRIQUE DE TOLEDO - PR050546

AGRAVADO : PATRICIA CONTER LARA PREHS

AGRAVADO : ADRIANO AUGUSTO PREHS

ADVOGADOS : JOÃO BATISTA DE TOLEDO - PR008716

CARLOS HENRIQUE DE TOLEDO - PR050546

AGRAVADO : ELIZA MARIA GRIEBELER LEICHTWEIS STOLLE

AGRAVADO : WILLIAN BIGASKI STOLLE

ADVOGADO : ANDRESSA PEREIRA BASTOS - PR058561

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 22 de setembro de 2025