



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2655505 - RJ (2024/0195955-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
MATEUS COSTA DE ARAÚJO - RJ251130
AGRAVADO : CLAUDIO VASCONCELOS
ADVOGADO : CLAUDIO VASCONCELOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ202893

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. RELAÇÃO CONSUMERISTA. CADEIA NEGOCIAL. SOLIDARIEDADE. SÚMULA Nº 568 /STJ. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 543/STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DISCUSSÃO QUANTO À ALIENAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARTICULARIDADE. PARÂMETRO JURISPRUDENCIAL. AFASTAMENTO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. OBJETO DO PEDIDO DE RESCISÃO. EXISTÊNCIA. MODIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. Verificado o vínculo da corretora de imóveis com a cadeia negocial das responsáveis pela obra, é possível reconhecer sua legitimidade passiva. Precedentes.

3. O consumidor tem o direito potestativo de ajuizar ação para rescindir o contrato de promessa de compra e venda, com a restituição imediata e em pagamento único dos valores pagos, assegurando-se ao vendedor, quando não houver culpa pelo distrato, o direito de reter parte do montante.

4. A realização de eventual leilão extrajudicial do imóvel, pelas vendedoras, não afasta o direito dos consumidores de impugnar judicialmente possíveis abusos tanto nos procedimentos de alienação quanto na destinação dos valores provenientes da arrematação. Precedentes.

5. Revisar a conclusão do Tribunal de origem acerca da existência de particularidade que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial do percentual de retenção das quantias pagas pelos promitentes compradores exige o reexame das provas e dos termos contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

6. Na hipótese, modificar o acórdão recorrido quanto à ausência de perda de objeto da ação em virtude da realização do leilão extrajudicial demandaria reexame de provas, providência que esbarra na Súmula nº 7 /STJ.

7. A incidência de óbices sumulares torna prejudicada a análise da divergência jurisprudencial, em virtude da falta de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas suscitados.

8. Agravo interno não provido.

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 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de julho de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2655505 - RJ (2024/0195955-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862
ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
MATEUS COSTA DE ARAÚJO - RJ251130
AGRAVADO : CLAUDIO VASCONCELOS
ADVOGADO : CLAUDIO VASCONCELOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ202893

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. RELAÇÃO CONSUMERISTA. CADEIA NEGOCIAL. SOLIDARIEDADE. SÚMULA Nº 568 /STJ. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 543/STJ. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DISCUSSÃO QUANTO À ALIENAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARTICULARIDADE. PARÂMETRO JURISPRUDENCIAL. AFASTAMENTO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. OBJETO DO PEDIDO DE RESCISÃO. EXISTÊNCIA. MODIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. Verificado o vínculo da corretora de imóveis com a cadeia comercial das responsáveis pela obra, é possível reconhecer sua legitimidade passiva. Precedentes.

3. O consumidor tem o direito potestativo de ajuizar ação para rescindir o contrato de promessa de compra e venda, com a restituição imediata e em pagamento único dos valores pagos, assegurando-se ao vendedor, quando não houver culpa pelo distrato, o direito de reter parte do montante.

4. A realização de eventual leilão extrajudicial do imóvel, pelas vendedoras, não afasta o direito dos consumidores de impugnar judicialmente possíveis abusos tanto nos procedimentos de alienação quanto na destinação dos valores provenientes da arrematação. Precedentes.

5. Revisar a conclusão do Tribunal de origem acerca da existência de particularidade que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial do percentual de retenção das quantias pagas pelos promitentes compradores exige o reexame das provas e dos termos contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

6. Na hipótese, modificar o acórdão recorrido quanto à ausência de perda de objeto da ação em virtude da realização do leilão extrajudicial demandaria reexame de provas, providência que esbarra na Súmula nº 7 /STJ.

7. A incidência de óbices sumulares torna prejudicada a análise da divergência jurisprudencial, em virtude da falta de similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas suscitados.

8. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. e outra, contra a decisão de e-STJ fls. 985/990 que conheceu do seu agravo para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento em virtude das Súmulas n.ºs 5, 7 e 568 do STJ.

Em suas razões (e-STJ fls. 994/1.000), as recorrentes alegam genericamente que os referidos óbices não se aplicam à espécie.

Devidamente intimada, a parte contrária não apresentou contraminuta (e-STJ fls. 1.004).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, as recorrentes não trouxeram nenhum fundamento capaz de modificar a decisão agravada.

No tocante à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, conforme se verifica dos seguintes trechos do acórdão que julgou os embargos de declaração:

"A manutenção do percentual de 10% de retenção foi justificada em razão da variação estabelecida pelo STJ, de acordo com as circunstâncias do caso e prejuízo suportados.

O acórdão pontuou o pagamento efetuado pelo adquirente na quantia elevada em relação ao caso do REsp.

"Da mesma forma o argumento de que em razão do REsp n.º 1.723.519/SP de 28.08.2019, o percentual de retenção é de 25% porque firmado o contrato antes da Lei 13.786/2018 não merece prosperar, porque na hipótese dos autos houve o pagamento pelo autor do valor de R\$ 195.777,90, pagos em 2017, index 96, fls.105, e no caso do REsp supramencionado houve o pagamento pelo comprador do valor de R\$ 79.083,43.

Ao demais, o percentual encontra-se dentro da faixa entre 10% e 25% fixada pelo STJ, sendo o percentual de 10% adequado à proporcionalidade do que foi pago e a celeridade com que agiu o autor em buscar a solução do problema, ao verificar a impossibilidade de prosseguir com a contratação.

Portanto o percentual em 10% de retenção deverá ser mantido'.

...

Identifica-se é que não concordam os embargantes com o que restou decidido, e tal fato não ampara que haja novo enfrentamento da matéria sob a alegação de existência de omissão" (e-STJ fls. 807, 809 e 810).

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, 'embora se trate de fármaco importado ainda não registrado pela ANVISA, teve a sua importação excepcionalmente autorizada pela referida Agência Nacional, sendo, pois, de cobertura obrigatória pela operadora de plano de saúde' (REsp 1.923.107/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe 16/8/2021).

3. Atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual de que a ANVISA admite a importação do fármaco, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, e a subsistência de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A ausência de debate acerca do conteúdo normativo dos arts. 66 da Lei n. 6.360/1976 e 10, V, da Lei n. 6.437/1976, apesar da oposição de embargos de declaração, atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REGRESSO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDADOS.

1. Não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o órgão julgador dirimiu todas as questões que lhe foram postas à apreciação, de forma clara e sem omissões, embora não tenha acolhido a pretensão da parte.

2. Rever a conclusão do Tribunal de origem com relação à responsabilidade pelo ressarcimento dos valores pagos em reclamação trabalhista demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providências que encontram óbice no disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.135.800/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

Registra-se que, mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV). A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

Correta a decisão agravada que aplicou os óbices das Súmulas n°s 5, 7 e 568 do STJ ao caso.

Ao examinar a legitimidade passiva, a Corte de origem dispôs o seguinte:

"A preliminar de ilegitimidade passiva da 2ª ré Calçada deve ser rechaçada.

Isso porque em se tratando de relações consumeristas, ocorre solidariedade entre os entes que participam da cadeia de consumo, não podendo as rés impor ao consumidor tratos realizados para partição de responsabilidades, em total afronta ao art. 18 do CDC.

Ao demais, consta demonstrativo de pagamento correspondente ao saldo devedor, com a logomarca da 2ª ré que de fato integra a cadeia negocial do contrato celebrado entre as partes, index 96, fls. 99/101/105" (e-STJ fls. 778/779 - grifou-se).

Esse entendimento está em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ, e a sua modificação, encontra óbice na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EMPREENDIMENTO DESVINCULADO DA MARCA. SERVIÇO DE CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. MESMA CADEIA DE CONSUMO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. A prestação de serviço de corretagem, a princípio, não gera a responsabilização da corretora por eventual inadimplemento da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária, é certo que, constatado o seu pertencimento ao mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, é possível o reconhecimento da legitimidade passiva ad causam da corretora, com base na teoria da aparência. Incidência do enunciado sumular n. 83/STJ.

2. A revisão do entendimento da Corte estadual, para afastar as conclusões de que a ora agravante pertence ao mesmo conglomerado econômico das incorporadoras interessadas, demandaria necessário revolvimento do acervo fático-probatório, bem como revisão de cláusulas contratuais, o que é vedado ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Agravo interno improvido"

(AgInt no AREsp 2.229.872/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/11/2024, DJe de 2/12/2024)

O tribunal de origem concluiu, ainda, que

"Com efeito, a resolução contratual opera-se por simples manifestação de vontade da parte que não tem mais condição em dar continuidade ao vínculo por não mais possuir recursos econômicos para arcar com o pagamento das prestações pactuadas com a promitente-vendedora.

No caso sub judice a rescisão ocorreu em razão da vontade do comprador ao argumento de divergência do projeto apresentado e porque não tinha mais condições de honrar com o compromisso avençado em razão de suas condições financeiras" (e-STJ fl. 779).

No ponto, incide o óbice da Súmula nº 568/STJ, conforme se verifica dos seguintes julgados:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO. SÚMULA N. 543 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.

1. A impugnação dos fundamentos da decisão agravada deve ser feita com base em elementos concretos, significativos e atuais.

2. Para afastar a incidência de súmulas obstativas de conhecimento do recurso especial, não basta à parte deduzir alegação genérica de inaplicabilidade do comando ali inserido.

3. A controvérsia acerca da irretratabilidade do contrato de promessa de compra e venda de imóvel adquirido em regime de incorporação imobiliária encontra-se há muito superada no âmbito do STJ, que já possui inclusive entendimento sumulado acerca do direito à resolução do contrato, nos termos da Súmula n. 543.

4. Agravo interno desprovido"

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.160.010/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO

JURISDICCIONAL NÃO CONFIGURADA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS QUE JUSTIFIQUEM A INDENIZAÇÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (...)

2. Consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, 'a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)' - (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

3. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional.

(...)

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 2.232.663/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023)

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça entende que, no caso de um eventual leilão extrajudicial do imóvel, iniciado pelas vendedoras, isso não pode privar os consumidores do direito de contestar judicialmente possíveis abusos nos procedimentos de alienação do bem e no repasse do valor obtido com a arrematação.

Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. COMPRA E VENDE E IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA E CONSEQUENTE DISTRATO A PEDIDO DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO DO CDC AO CASO EM TELA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. Não há violação ao art. 1.022 do CPC de 2015, porquanto o acórdão recorrido dirimiu a causa com base em fundamentação sólida, sem nenhuma omissão ou contradição.

2. Há entendimento no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que eventual leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa das vendedoras, não pode subtrair o direito dos consumidores de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação.

AGRAVO DESPROVIDO"

(AgInt no AREsp 2.065.547/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 22/9/2022)

Ainda, quanto ao percentual de retenção a Corte local consignou que

"Da mesma forma o argumento de que em razão do REsp n° 1.723.519/SP de 28.08.2019, o percentual de retenção é de 25% porque firmado o contrato antes da Lei 13.786/2018 não merece prosperar, porque na hipótese dos autos houve o pagamento pelo autor do valor de R\$ 195.777,90, pagos em 2017, index 96, fls.105, e no caso do REsp supramencionado houve o pagamento pelo comprador do valor de R\$ 79.083,43.

Ao demais, o percentual encontra-se dentro da faixa entre 10% e 25% fixada pelo STJ, sendo o percentual de 10% adequado à proporcionalidade do que foi pago e a celeridade com que agiu o autor em buscar a solução do problema, ao verificar a impossibilidade de prosseguir com a contratação"

Nesse particular também se aplica a Súmula nº 568/STJ, tendo em vista que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ.

Ressalta-se que revisar a conclusão do Tribunal de origem sobre a existência de uma particularidade que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial exige o reexame das provas e dos termos contratuais, o que é vedado na instância escolhida, conforme os enunciados nºs 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. PARTICULARIDADES. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83/STJ. DIVERGÊNCIA PREJUDICADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Com efeito, quando do julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 2/10/2019, ficou estabelecido que, nos contratos de compra e venda de imóvel anteriores à Lei n. 13.786/2018, havendo rescisão contratual pelo promitente comprador, é garantida, em favor do promitente vendedor, a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, salvo peculiaridade do caso concreto, que autorize a fixação em percentual menor. Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83/STJ.

2.1. Na hipótese, rever a conclusão do Tribunal de origem (acerca da existência de particularidade a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial) demanda o reexame das provas produzidas no processo e de termos contratuais, o que é defeso na via eleita, nos termos dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

3. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a incidência da Súmula n. 7/STJ impossibilita o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "interpretando o art. 1.043, incisos I e III, do CPC, firmou a orientação de que decisão monocrática não pode ser adotada como paradigma para fins de comprovação da divergência" (AgInt nos EAREsp 1.185.827/ES, Rel. o Ministro Jorge Mussi, Corte Especial, julgado em 22/6/2021, DJe 24/6/2021).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 2.635.950/MS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 28/10/2024)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 182 DO STJ. NOVA ANÁLISE. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE RETENÇÃO. 25% DOS VALORES PAGOS. PECULIARIDADES DO CASO. REDUÇÃO MOTIVADA PARA 10% DOS VALORES PAGOS. VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. CADA DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

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

2. O Tribunal a quo concluiu pela razoabilidade na aplicação do percentual de 10% de retenção, considerando que não houve nos autos prova de que

houve o inadimplemento no pagamento das parcelas do contrato pelo promitente comprador.

3. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a adoção de conclusão diversa daquela a que chegou o acórdão recorrido implicar, efetivamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, medidas inviáveis na instância especial 4. Ocorrendo a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas adimplidas, para fins de restituição, se dará a cada desembolso.

5. Agravo interno desprovido"

(AgInt no AREsp 2.672.525/ES, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024).

Por fim, acerca da perda de objeto do pedido de rescisão contratual, o TJRJ dispôs que

"Não há perda de objeto quanto ao pedido de rescisão contratual em razão do leilão do imóvel conforme sustentado pelas rés.

Isto porque a ação de rescisão contratual foi proposta na data de 29.09.2017 e o leilão do imóvel se deu em 06.11.2017, index 404, ou seja, após a propositura desta ação.

No ponto despesas de rateio (ligação definitiva) no valor de R\$ 6.433,32 assiste razão aos apelantes, uma vez que a culpa do comprador é ponto que já transitou em julgado, não se pode presumir ilegalidade nas cobranças, que são de responsabilidade do adquirente.

Não pode o comprador assim, desistindo do negócio, buscar ser reembolsado por verba que seria de sua responsabilidade" (e-STJ fls. 786 /787).

Rever essas premissas é providência que demanda o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula nº 7/STJ.

A incidência das referidas Súmulas torna prejudicada a análise da divergência jurisprudencial, conforme a pacífica jurisprudência desta Corte superior.

Assim, não trazendo o agravo interno nenhum argumento capaz de modificar a decisão agravada, ela deve ser mantida nos termos em que proferida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.655.505 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0195955-9

Número de Origem:

00281739420178190208 202424503366 281739420178190208

Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605

CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

MATEUS COSTA DE ARAÚJO - RJ251130

AGRAVADO : CLAUDIO VASCONCELOS

ADVOGADO : CLAUDIO VASCONCELOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ202893

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE STADIO INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

AGRAVANTE : CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605

CAMILA DONATO JORDÃO - RJ208862

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

MATEUS COSTA DE ARAÚJO - RJ251130

AGRAVADO : CLAUDIO VASCONCELOS

ADVOGADO : CLAUDIO VASCONCELOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ202893

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de junho de 2025