



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2669854 - SE
(2024/0218486-9)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA
ADVOGADA : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231
AGRAVADO : DIANY SUELY COELHO FERNANDES
ADVOGADO : LEONCIO VIRGENS MENEZES - SE005937
AGRAVADO : RAIMUNDO DA SILVA FERNANDES
ADVOGADO : LEONCIO VIRGENS MENEZES - SE005937D

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. DEVOLUÇÃO IMEDIATA E DE FORMA INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMIENTE COMPRADOR. SÚMULA N. 543 DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno interposto contra decisão que negou provimento ao agrado em recurso especial, em razão da incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

2. O Tribunal de origem concluiu que o promitente vendedor deu causa à resolução do contrato, determinando a devolução integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, nos termos da Súmula n. 543 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador, a título de indenização por desistência, é aplicável quando o promitente vendedor deu causa à resolução do contrato.

4. A questão também envolve a análise da possibilidade de

reexame de cláusulas contratuais e elementos fático-probatórios para determinar a responsabilidade pela rescisão contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A decisão agravada está em consonância com a Súmula n. 543 do STJ, que determina a devolução integral das parcelas pagas pelo comprador quando a rescisão do contrato ocorre por culpa exclusiva do promitente vendedor.

6. A revisão da conclusão adotada na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. A alegação de dissídio jurisprudencial não se sustenta, pois a decisão recorrida está alinhada com o entendimento consolidado do STJ sobre a matéria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A devolução integral das parcelas pagas pelo comprador é devida quando a rescisão do contrato ocorre por culpa exclusiva do promitente vendedor. 2. A revisão de cláusulas contratuais e reexame de provas são vedados em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Código de Defesa do Consumidor; Código Civil, art. 413.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, Súmula n. 83; STJ, Súmula n. 5; STJ, Súmula n. 7.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, 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 março de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2669854 - SE
(2024/0218486-9)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA
ADVOGADO : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231
AGRAVADO : DIANY SUELY COELHO FERNANDES
ADVOGADO : LEONCIO VIRGENS MENEZES - SE005937
AGRAVADO : RAIMUNDO DA SILVA FERNANDES
ADVOGADO : LEONCIO VIRGENS MENEZES - SE005937D

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. DEVOUÇÃO IMEDIATA E DE FORMA INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMIENTE COMPRADOR. SÚMULA N. 543 DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, em razão da incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

2. O Tribunal de origem concluiu que o promitente vendedor deu causa à resolução do contrato, determinando a devolução integral das parcelas pagas pelo promitente comprador, nos termos da Súmula n. 543 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador, a título de indenização por desistência, é aplicável quando o promitente vendedor deu causa à resolução do contrato.

4. A questão também envolve a análise da possibilidade de reexame de cláusulas contratuais e elementos fático-probatórios para determinar a responsabilidade pela rescisão contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A decisão agravada está em consonância com a Súmula n. 543 do STJ, que determina a devolução integral das parcelas pagas pelo comprador quando a rescisão do contrato ocorre por culpa exclusiva do promitente vendedor.

6. A revisão da conclusão adotada na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. A alegação de dissídio jurisprudencial não se sustenta, pois a decisão recorrida está alinhada com o entendimento consolidado do STJ sobre a matéria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A devolução integral das parcelas pagas pelo comprador é devida quando a rescisão do contrato ocorre por culpa exclusiva do promitente vendedor. 2. A revisão de cláusulas contratuais e reexame de provas são vedados em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Código de Defesa do Consumidor; Código Civil, art. 413.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, Súmula n. 83; STJ, Súmula n. 5; STJ, Súmula n. 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e OUTRA contra decisão que negou provimento ao agravo em razão da incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

Nas razões do presente recurso, a parte agravante sustenta ser indevida a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, nestes termos (fl. 739):

Para se discutir qual o percentual de retenção mais razoável, não se mostra necessária uma nova análise das cláusulas contratuais, fatos e provas constantes nos fólios. Basta verificar qual a melhor interpretação a se dar ao art. 413 do Código Civil: se é mais justo e razoável que o valor pago pelos Recorridos deve ser devolvido integralmente - como entendeu o Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe -, ou fixá-lo em 25% (vinte e cinco por cento), como vem decidindo este Nobre Sodalício. Logo, a questão debatida é apenas de direito.

Vale destacar que a decisão agravada deixou de observar ponto importantíssimo para o deslinde da contenda. Referida decisão deixou de observar que a existência de hipoteca que grava o bem em questão não pode ser motivo para a rescisão do contrato, uma vez que desde a assinatura do pacto, os Agravados tinham ciência da possibilidade de existência do gravame.

Forçoso concluir que o pedido de rescisão partiu dos Agravados, posto que tinham ciência da existência da hipoteca desde a assinatura do pacto contratual. Logo, não poderiam alegar que o gravame que pesa o bem seria o motivo da rescisão do contrato.

Aduz que não há dúvidas de que as agravantes não concorreram para a rescisão do contrato, nesses termos (fl. 739)

A partir do momento que a rescisão contratual não se deu por culpa das Agravantes, sendo que foram os Agravados que pugnaram por tal rescisão, dúvidas não existem de que a rescisão aconteceu por culpa exclusiva destes últimos.

Destarte, verificada a culpa pela rescisão do ajuste contratual, nota-se que a discussão posta aqui é notadamente de direito, sendo desnecessário reexame de cláusula contratual, fatos e provas para confirmação das assertivas.

Afirma ainda que está caracterizado o dissídio jurisprudencial, não podendo o recurso ser inadmitido pela Súmula n. 83 do STJ, com os seguintes argumentos (fl. 746):

Enquanto o Acórdão alvo do Recurso Especial obstado entende que não deve incidir *in casu* o percentual de retenção das parcelas pagas em prol do promitente comprador, o entendimento hodierno do STJ está em sentido contrário, qual seja, de

que o padrão-base é de retenção de 25% das parcelas pagas em favor da promitente vendedora, podendo este percentual ser alterado tão somente quando houver circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, abaixo de 25% (vinte e cinco por cento). Diante disto, caracterizado o dissídio jurisprudencial, não pode o Recurso Especial interposto ser inadmitido com base na Súmula 83, desta Superior Corte.

Requer, assim, que o agravo interno seja provido e seja determinado que o percentual de retenção das parcelas pagas em prol das recorrentes seja de 25%.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada adotou a fundamentação a seguir (fls. 725-732):

O recurso não reúne condições de êxito. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519-SP, entendeu que deve prevalecer, como retenção de parte dos valores pagos pelo comprador, o percentual de 25%, por ser adequado e suficiente para indenizar o vendedor e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

Confira-se o teor da ementa:

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. DEVOUÇÃO 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 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).

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, destaquei.)

No corpo do acórdão, a Ministra relatora destacou que "há nos dias de hoje enorme dispersão na jurisprudência dos Tribunais Estaduais, (...). Na maioria dos casos, o percentual de retenção é fixado pelo tribunal de origem de forma aleatória, em 10% 15% ou 20%, desprezando os termos do contrato, com base apenas na jurisprudência (na prática, tabelamento) de cada câmara, em atenção a supostas 'circunstâncias da causa' não descritas, e sequer referidas, no acórdão".

Concluiu, então, que "é salutar que haja um padrão-base aceitável de cláusula penal de retenção de valores em caso de desistência de um dos contratantes, **na hipótese de ausência de peculiaridade relevante segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça**" (destaquei).

Enfatizou ainda que "o referido percentual, sob a perspectiva da segurança jurídica, representa uma sinalização aos contratantes, a orientação de padrão-base aceitável de cláusula penal de retenção de valores em caso de desistência imotivada pelo comprador, cujo limite deve ser observado, sob pena de intervenção na autonomia da vontade das partes. A estipulação dentro do limite proposto, vale dizer, de **no máximo 25%**, a contrario sensu, deve ensejar respeito à vontade dos contratantes, caso não seja efetivamente demonstrada a existência de abusividade, por qualquer circunstância específica, particular, a qual deve ser mencionada pelo tribunal de origem para fugir ao percentual estabelecido no contrato e ao parâmetro da jurisprudência consolidada deste Tribunal (Segunda Seção, EAg 1.138.183/PE)" (destaquei).

Assim, o parâmetro de retenção fixado, no máximo, em 25% do valor pago pelo adquirente, é adotado quando "ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018" que enseje reparação.

Nesse sentido:

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DISTRATO. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. CDC. APLICABILIDADE. RETENÇÃO. RAZOABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-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. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação do recurso especial que alega violação do art. 1.022 CPC/2015, mas não demonstra, clara e objetivamente, qual o ponto omissis, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido que não teria sido sanado no julgamento dos embargos de declaração.

3. "É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual" (AgInt no R Esp 1809838/SP, Rel.

Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/08/2019, DJe 30/08/2019).

4. Segundo a jurisprudência do STJ, "o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)" (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019).

5. "Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda por atuação do promitente comprador, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 25% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio" (AgInt no REsp 1729761/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2018, DJe 06/12/2018).

6. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos. (AgInt no AREsp n. 1.878.330/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/8/2021, DJe de 1/9/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULAS 282 E 356/STF. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. ABUSIVIDADE DA RETENÇÃO PREVISTA NO CONTRATO. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS. DISTRIBUIÇÃO DE SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA.

1. Não se admite o recurso especial, quando não ventilada, na decisão proferida pelo tribunal de origem, a questão federal suscitada (Súmulas 282 e 356/STF).

2. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ).

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.897.446/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023.)

Em outras palavras, a fixação de um parâmetro para a retenção de parte dos valores a serem restituídos ao comprador, como forma de indenizá-lo de eventuais prejuízos e desestimular o rompimento unilateral do contrato, visando, assim, promover segurança jurídica e atender aos primados da boa-fé objetiva e da função social do contrato, não deve inviabilizar a correção de eventual abusividade contratual constatada em desfavor do consumidor a ensejar reparação, o que deve ser feito de forma motivada.

No entanto, na hipótese em que o construtor/vendedor der causa à resolução do contrato, por óbvio, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, nos termos da jurisprudência do STJ. Dessa forma, o julgado encontra-se em consonância com a orientação dessa corte, incidindo na espécie a Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM

INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. DA CULPA PELA RESCISÃO DO CONTRATO E DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. ARRAS. PRINCÍPIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

2. No caso, para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que a rescisão do contrato deu-se por responsabilidade dos compradores, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato, assim como a reincursão no acervo fático-probatório da causa, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas nºs. 5 e 7 do STJ.

3. Em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do vendedor, deve ser restituída a integralidade dos valores pagos pelo comprador. Súmula nº 543 do STJ.

No caso, tendo sido determinada a retenção de 6% dos valores pagos, a fim de compensar os gastos das empresas com administração e propaganda, não poderá a questão ser revista nesta Corte, sob pena de *reformatio in pejus*.

4. A responsabilidade pelo pagamento de taxa de fruição, IPTU e despesas condominiais incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de os adquirentes terem que arcar com tais ônus financeiros enquanto estão impossibilitados de usufruir do imóvel.

5. 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.

6. Segundo o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, e correção monetária desde a data do desembolso. Súmula nº 568 do STJ.

7. Agravo interno não provido. (AgInt no AR Esp n. 2.148.949/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS CUMULADA COM RESCISÃO CONTRATUAL. EMPRESA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. DESNECESSIDADE DE SUSPENSÃO DO PROCEDIMENTO EXAMINADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. SÚMULA 543/STJ. RETENÇÃO DE ARRAS CONFIRMATÓRIAS. IMPOSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO.

1. Ação de indenização por danos materiais cumulada com rescisão contratual.

2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/15.

3. "A suspensão das ações individuais movidas contra empresa em recuperação judicial pode extrapolar o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, desde que as instâncias ordinárias considerem ser tal prorrogação necessária para não frustrar o plano de recuperação". Precedentes.

4. Súmula 543/STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor,

deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

5. "O arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados". Precedentes.

6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.008.289/DF, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023.)

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

2. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.300.418/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe de 10/12/2013.)

Ademais, o Tribunal de origem, soberano na análise dos fatos e provas dos autos e na interpretação de cláusulas contratuais, entendeu, diante das peculiaridades do caso concreto, que o vendedor deu causa à resolução contratual, e, concluiu pela devolução imediata e de forma integral das parcelas pagas.

Confira-se, a propósito, excerto do acórdão (fls. 447-448):

Alegam os autores que quitaram integralmente a dívida contratual. Fato esse que é incontroverso, posto que o extrato do cliente anexado pelos requeridos à pág. 191 dos autos principais materializados dão conta que o pagamento do remanescente ocorreu em 15/02/2017.

Observo ainda dos autos que o pagamento do preço do imóvel jamais esteve condicionado a financiamento que fosse obtido junto à qualquer instituição financeira, vez que o saldo devedor havia sido parcelado pela própria Habitar Construções SPE Ltda. e os autores cumpriram a sua promessa de comprar, adimplindo na totalidade o pactuado no dia 15/02/2017, restando tão somente às requeridas, respeitados os prazos previstos nas cláusulas 10.01, em que outorga definitiva pela vendedora deveria ocorrer no prazo de 180 dias após o pagamento total pela compradora ou da expedição do habite-se, que foi concluído no dia 02/02/2017 (pág. 193).

Ocorre que o pagamento do preço do imóvel jamais esteve condicionado a hipoteca oriunda de financiamento obtido pelas empresas requeridas junto à instituição financeira.

A jurisprudência é assente acerca do entendimento de que, tendo honrado com a totalidade de suas obrigações, quitando todo o financiamento, o comprador, adquirente de boa-fé, não pode arcar com o ônus decorrente da inércia da construtora, a qual não resgatou a hipoteca perante o banco financiador da construção.

Cuida-se de entendimento pelo Superior Tribunal de Justiça, que editou a Súmula 308, cujo teor se transcreve, *in verbis*: "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do

imóvel”.

Dessa forma, o adquirente, não obstante haver efetuado o pagamento integral do preço ajustado, não pode responder com o imóvel pelo débito da empresa construtora inadimplente. Em última análise, por débito que não contraiu.

O simples fato do autor ter conhecimento da hipoteca no momento de assinatura do contrato de promessa de compra e venda não tem o condão de afastar a sua boa-fé, porquanto, imaginaria que, cumprindo sua parte na avença, com a quitação do valor total do imóvel, o gravame seria excluído, o que não aconteceu, não podendo, portanto, ser punido pela dívida da construtora com a instituição financeira apelante.

Assim sendo, devemos analisar a questão sob a ótica da Súmula 543 do STJ, nos seguintes termos:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. STJ. 2ª Seção. Aprovada em 26/8/2015, DJe 31/8/2015”

No caso em tela, a regra a ser adotada, nos termos da Súmula supramencionada, deverá ser **a devolução imediata e de forma integral**, devidamente corrigidas. (grifei e destaquei)

Verifica-se, assim, que a conclusão adotada na origem não destoia da orientação desta Corte.

Ademais, para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de que quem deu causa à resolução contratual foi o promitente comprador e que caberia na hipótese a retenção de 25% dos valores, seria imprescindível a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, medidas vedadas em recurso especial, em face dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Considerando tais razões de decisão e a argumentação recursal ora exposta, a irresignação não reúne condições de êxito.

Quanto à alegação da indevida aplicação da Súmula n. 83 do STJ, não assiste razão à recorrente, visto que a decisão agravada claramente explicitou que o tribunal de origem concluiu que, no caso em comento, o promitente vendedor deu causa à resolução do contrato, devendo, dessa forma, serem devolvidas as parcelas pagas pelo promitente comprador, de forma imediata e integral, nos termos da Súmula n. 543 do STJ.

Ademais, nesse contexto, é manifesto que o acolhimento da tese defendida no recurso especial – de que os promitentes compradores foram responsáveis pela resolução do contrato, e, a título de indenização por desistência,

o percentual de retenção dos valores pagos pelo comprador do bem imóvel, deveria ser fixado em 25%, – implicando, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios constantes dos autos, medidas inadmissíveis nesta instância superior de acordo com as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Portanto, a parte recorrente não logrou êxito em apresentar argumentos suficientes que justificassem a alteração do *decisum* agravado.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.669.854 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0218486-9

Número de Origem:

00018211320218250008 202190200851 202300819036 202300838522

Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA

ADVOGADA : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231

AGRAVADO : DIANY SUELY COELHO FERNANDES

ADVOGADO : LEONCIO VIRGENS MENEZES - SE005937

AGRAVADO : RAIMUNDO DA SILVA FERNANDES

ADVOGADO : LEONCIO VIRGENS MENEZES - SE005937D

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA

ADVOGADA : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231

AGRAVADO : DIANY SUELY COELHO FERNANDES

ADVOGADO : LEONCIO VIRGENS MENEZES - SE005937

AGRAVADO : RAIMUNDO DA SILVA FERNANDES

ADVOGADO : LEONCIO VIRGENS MENEZES - SE005937D

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, 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, 17 de março de 2025