



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2684029 - RJ (2024/0243561-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : THAISA BASTOS DE SOUSA DUTRA
AGRAVADO : PAULO ROBERTO CASTELO DUTRA
ADVOGADO : RENAN PINHEIRO ALVES - RJ198841

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RESCISÃO POR DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL DE VALORES PAGOS. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DE 75% DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. AFASTA-SE A OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. DECISÃO ALINHADA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão que determinou a restituição de 75% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, após rescisão contratual por desistência do comprador e realização de leilão extrajudicial do imóvel.

2. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro concluiu pela possibilidade de devolução parcial dos valores pagos, mesmo diante do leilão extrajudicial, considerando que o imóvel retornou ao patrimônio da incorporadora. Súmula nº 543.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a realização de leilão extrajudicial do imóvel impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual; e (ii) saber se a aplicação da Súmula nº 543 do STJ é afastada pela incidência de normas especiais, como a Lei nº 4.591/64 e a Lei nº 4.864/65.

III. Razões de decidir

4. Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição no acórdão recorrido capaz de torná-lo nulo.

5. A jurisprudência do STJ reconhece que o leilão extrajudicial do imóvel não impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual, conforme a Súmula nº 543 do STJ.

6. A aplicação da Súmula nº 543 do STJ não é afastada por normas especiais, como a Lei nº 4.591/64 e a Lei nº 4.864/65, sendo compatível com o entendimento consolidado de que a rescisão contratual impõe o retorno ao *status quo ante*, com restituição parcial dos valores pagos.

7. A análise dos autos indica que o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula nº 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

IV. Dispositivo

8. Agravo 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2684029 - RJ (2024/0243561-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVANTE : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : THAISA BASTOS DE SOUSA DUTRA
AGRAVADO : PAULO ROBERTO CASTELO DUTRA
ADVOGADO : RENAN PINHEIRO ALVES - RJ198841

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RESCISÃO POR DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL DE VALORES PAGOS. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DE 75% DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. AFASTA-SE A OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. DECISÃO ALINHADA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão que determinou a restituição de 75% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, após rescisão contratual por desistência do comprador e realização de leilão extrajudicial do imóvel.

2. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro concluiu pela possibilidade de devolução parcial dos valores pagos, mesmo diante do leilão extrajudicial, considerando que o imóvel retornou ao patrimônio da incorporadora. Súmula nº 543.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a realização de leilão extrajudicial do imóvel impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual; e (ii) saber se a aplicação da Súmula nº 543 do STJ é afastada pela incidência de normas especiais, como a Lei nº 4.591/64 e a Lei nº 4.864/65.

III. Razões de decidir

4. Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição no acórdão recorrido capaz de torná-lo nulo.

5. A jurisprudência do STJ reconhece que o leilão extrajudicial do imóvel não impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual, conforme a Súmula nº 543 do STJ.

6. A aplicação da Súmula nº 543 do STJ não é afastada por normas especiais, como a Lei nº 4.591/64 e a Lei nº 4.864/65, sendo compatível com o entendimento consolidado de que a rescisão contratual impõe o retorno ao *status quo ante*, com restituição parcial dos valores pagos.

7. A análise dos autos indica que o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula nº 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

IV. Dispositivo

8. Agravo não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial manejado em face de acórdão assim ementado (fls. 333/360):

Apelação Cível. Direito do Consumidor. Promessa de compra e venda de imóvel na planta. Rescisão contratual. Desistência. Restituição das quantias desembolsadas. Sentença de improcedência. 1. Autores que formulam pedido de restituição de 90% das quantias pagas em relação ao imóvel (apartamento nº 904, Bloco CLASSIC, integrante do "PRIME COLLECTION CONDOMINIUM CLUB") objeto do contrato celebrado com a parte ré. 2. Preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela segunda ré (JOÃO FORTES CONSTRUTORA) que se afasta. Empresa que participa do projeto de construção do empreendimento, realizando, inclusive, as cobranças e o recebimento das quantias pagas a título de prestação do preço de aquisição do imóvel. 3. Perda de objeto, pelo leilão extrajudicial do imóvel, que não se verifica. 3.1.

Compradores que não pretendem manter a relação jurídica antes estabelecida com a vendedora do imóvel. Postulam a restituição dos valores desembolsados, tendo em vista o pedido de rescisão manifestado em data anterior à realização do referido leilão. 3.2. Ausência de arrematação do imóvel por terceiro, tendo sido exercido o direito de preferência com a adjudicação e o retorno do imóvel ao patrimônio da incorporadora, o mesmo que ocorreria na hipótese de rescisão contratual nestes autos. 4. De acordo com o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, inclusive na Súmula nº 543, é lícito ao promitente comprador desistir da avença, por motivos de dificuldade financeira, ensejando a rescisão do contrato, com a restituição parcial dos valores pagos. 5. Documentos anexados aos autos evidenciam a notificação realizada, pelos autores, à ré, em 10/11/2014, sobre o desejo de rescisão do contrato, com o pedido de restituição das quantias pagas até aquela data. 6. Proposta de restituição de tão somente metade da quantia paga a título de parcelas do contrato que se mostra abusiva, colocando o consumidor em desvantagem exagerada. 7. Entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, no sentido de ser admitida em percentual que flutua entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga. 8. Retenção de 25% do valor desembolsado pelos compradores (autores) que se mostra justa, considerando as despesas inerentes à administração do imóvel. 9. Tese de que os valores arrecadados com o leilão não são suficientes para a devolução da parte a que tem direito os postulantes que não se sustenta. 10. Restituição parcial das quantias pagas que deve ser imediata. Inteligência da Súmula nº 543 do STJ. 11. Correção monetária dos valores que serão devolvidos aos autores que deve observar a data de cada desembolso. Juros de mora a contar do trânsito em julgado. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

Foram opostos embargos de declaração, que foram rejeitados (e-STJ fls. 403/417).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil; art. 1º, VII, da Lei nº 4.864/65; e art. 63, § 4º, da Lei nº 4.591/64.

Quanto à suposta ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, sustenta que o tribunal estadual não enfrentou todos os argumentos deduzidos no processo, capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada, especialmente no que tange à impossibilidade de restituição dos valores pagos pelos recorridos, conforme o art. 63, § 4º, da Lei nº 4.591/64.

Argumenta, também, que o acórdão violou o art. 1º, VII, da Lei nº 4.864/65 e o art. 63, § 4º, da Lei nº 4.591/64, ao determinar a restituição de 75% dos valores pagos no contrato, mesmo diante da inexistência de saldo remanescente após o leilão extrajudicial do imóvel, conforme demonstrado nos autos.

Alega que a Lei nº 4.591/64 é norma especial que regula detalhadamente a matéria, afastando a aplicação da Súmula nº 543 do STJ, e que o procedimento do leilão foi devidamente reconhecido pelo acórdão recorrido, mas não aplicado corretamente.

O recurso especial não foi admitido. Afastou-se a negativa de prestação jurisdicional e indicou-se os óbices das súmulas nº 83, 5 e 7 do STJ.

Nas razões do seu agravo, a parte agravante reitera os argumentos apresentados no recurso especial, insistindo na violação dos dispositivos legais mencionados e na necessidade de reforma do acórdão recorrido.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, conforme dispõe o art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A controvérsia decorre de ação de cobrança ajuizada pelos agravados, postulando a restituição de 90% dos valores pagos em contrato de aquisição de imóvel na planta. Ante a desistência, o imóvel foi leilado extrajudicialmente em 31/03/2017, sendo arrematado pela própria incorporadora.

O Tribunal de Justiça fluminense deu parcial provimento ao recurso dos agravados, determinando a devolução de 75% das quantias pagas, com retenção de 25% para despesas administrativas, em conformidade com a Súmula nº 543 do STJ.

Reconheceu-se, no julgamento da apelação, que o leilão extrajudicial não impede a restituição parcial dos valores pagos, sobretudo porque o imóvel retornou ao patrimônio da incorporadora.

A parte agravante sustenta, entretanto, que a decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro teria violado normas federais, especialmente a Lei nº 4.864/65, a Lei nº 4.591/64 e o Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

Aduz ainda que o acórdão recorrido é omissivo, pois não houve análise de todas as questões trazidas pela agravante no curso do processo, especialmente quanto à aplicação da Lei especial.

De saída, no que tange a alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a

demanda de forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados. " (AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro enfrentou de forma expressa e fundamentada todas as questões jurídicas relevantes, inclusive aquelas relativas à incidência das normas federais invocadas, concluindo pela possibilidade de devolução de 75% dos valores pagos contratualmente, em favor dos agravados, mesmo diante da realização de leilão extrajudicial do bem.

O voto condutor da apelação detalha o contexto fático e jurídico e aplica a jurisprudência desta Corte para fundamentar suas conclusões (e-STJ fls. 333-360).

Quanto à alegada ausência de interesse processual (perda de objeto), em razão do leilão extrajudicial do imóvel, é importante registrar que a demanda não versa sobre rescisão do negócio celebrado entre as partes, mas tão somente de cobrança das quantias que foram pagas pelos requerentes, não restituídas pelas rés. Os compradores (autores) não pretendem manter a relação jurídica antes estabelecida com a vendedora do imóvel. Postulam tão somente a restituição dos valores desembolsados, tendo em vista o pedido de rescisão manifestado em data anterior à realização do referido leilão. Ademais, pelo que se verifica dos documentos adunados aos autos, não houve arrematação do imóvel por terceiro, tendo sido exercido o direito de preferência com a adjudicação e o retorno do imóvel ao patrimônio da incorporadora (index nº 0221), o mesmo que ocorreria na hipótese de rescisão contratual pela via judicial, havendo interesse dos recorrentes quanto à devolução dos valores adimplidos.

(...)

Pelo que se pode inferir de todo o processado, os requerentes realizaram diversas tratativas com os prepostos da ré, por e-mail, com vistas à resilição do contrato, sendo a única proposta da vendedora a de devolver somente metade da quantia desembolsada. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de ser possível a resilição unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas de

suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel, com o que corrobora esta Colenda Câmara. De acordo com o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, é lícito ao promitente comprador desistir da avença, por motivos de dificuldade financeira, ensejando a rescisão do contrato, com a restituição parcial dos valores pagos.

(...)

A restituição dos valores pagos pelos promitentes compradores é medida que se impõe, não sendo o leilão extrajudicial impedimento à pretensão dos postulantes.

Não se sustenta a tese de que, tendo sido realizado o leilão extrajudicial do imóvel e, não sendo suficiente a quantia para quitação do débito dos compradores, deve ser negado o pedido de restituição das quantias adimplidas.

Neste caso, não houve arrematação do bem por terceiro, tendo sido exercido o direito de preferência pela própria vendedora, com o retorno do imóvel ao seu patrimônio, exatamente como ocorreria com a rescisão do contrato, seja por consenso entre as partes, seja por força de decisão judicial.

(...)

Mas, por certo, a restituição das quantias não será feita em sua integralidade, considerando o prejuízo suportado pela parte ré, com as despesas advindas da rescisão. Destaco o que dispõe a Súmula nº 543, do STJ, sobre a matéria: (...)

A devolução de tão somente metade (50%) do valor pago pelos requerentes (adquirentes) mostra-se abusiva e coloca os consumidores em desvantagem exagerada. Os autores pagaram R\$ 84.603,97 e teriam somente R\$ 42.301,98 de restituição. Registre-se que o entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça, em seus julgados, é de que, nos casos de rescisão por desistência do comprador, admite-se a retenção de parte dos valores pagos por aquele que deu causa ao desfazimento do negócio, com flutuação do percentual entre 10% e 25% do total adimplido, observadas as circunstâncias de cada caso concreto. (...)

A retenção de parte das parcelas pagas destina-se a reembolsar as despesas presumidas do empreendimento e da própria unidade imobiliária. Entendo que o percentual de retenção deve ser fixado em 25% das quantias pagas, eis que adequada a remunerar a vendedora do bem, em relação às despesas administrativas, estando em observância ao entendimento sedimentado no STJ, para a hipótese de desistência do comprador. A devolução deve ocorrer de forma imediata, não havendo que se falar em parcelamento do pagamento."

Vê-se, da transcrição acima, que o Tribunal analisa detidamente a questão levada à corte, aplicando a jurisprudência do STJ, inclusive sumulada, para fundamentar sua decisão.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000 /SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

No mérito, contudo, a análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Com base em uma interpretação lógico-sistemática das normas contidas no artigo 63, § 4º, da Lei n. 4.591/1964, no artigo 1º, da Lei n. 4.864/1965 e no artigo 53, caput, do CDC, esta Corte assentou entendimento na impossibilidade de haver a resolução do contrato com perda integral dos valores pagos e, ainda, permanecer o promitente comprador em débito.

A resolução do contrato impõe, como consequência, que os contratantes retornem ao status quo ante, de modo que o bem imóvel volte para a esfera patrimonial da promitente vendedora, podendo ser alienado, com ressarcimento dos valores, de forma parcial ou total, conforme a culpa pela resolução do contrato seja imposta ao promitente comprador ou à promitente vendedora, respectivamente.

Nesse passo, a jurisprudência deste Superior Tribunal reconhece, à luz do estatuto consumerista, "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)".

E ainda, conforme jurisprudência desta Corte Superior "o leilão extrajudicial do imóvel objeto da promessa de compra e venda não impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual" (REsp n. 2.179.100/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/5/2025, DJEN de 23/5/2025).

No mesmo sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DISTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR INICIATIVA DA COMPRADORA. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO DA UNIDADE. AFASTAMENTO DO DIREITO DA ADQUIRENTE DE RECEBER OS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 543 DO STJ. DISPOSIÇÕES DA LEI N.º 13.786/18. IRRETROATIVIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos compradores, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula n.º 543 do STJ. Precedentes.

[...]

(AgInt no REsp n. 1.950.133/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. DIREITO DE RETENÇÃO. OBSERVÂNCIA DA JURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. REALIZAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA QUANTO AO DIREITO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES AO PROMITENTE-COMPRADOR. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO DO VENDEDOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 20% FIXADA PELO TRIBUNAL A QUO COM BASE EM PREVISÃO CONTRATUAL. PONTO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Impõe-se observar que o STJ possui sólido entendimento de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, como é o caso presente, 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 - inteligência da Súmula 543/STJ.

2. Ainda que tenha sido realizado o leilão do imóvel objeto da lide, o direito do promitente-comprador de receber de volta parte das parcelas desembolsadas não é afastado; se assim fosse, estaria o promitente-vendedor enriquecendo-se ilicitamente. No ponto, incide a Súmula 83 /STJ.

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.267.584/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023 - destaqueei.)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM.

AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. SEGURO. REEMBOLSO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. CADEIA DE FORNECIMENTO. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. FALTA DE

PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RESCISÃO CONTRATUAL. PERDA DE OBJETO. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS FINDOS. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 286/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 /STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

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. A falta de indicação precisa dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284 /STF).

3. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

4. 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.

5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem análise de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

6. No caso, o Tribunal a quo assentou que a segunda agravante integrou a cadeia fornecimento, motivo por que reconheceu sua legitimidade passiva para a demanda. Para entender de modo contrário, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

7. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a partir da aplicação analógica da Súmula n. 286/STJ, faz-se possível a revisão judicial dos contratos imobiliários findos.

8. Além disso, "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 de

2/10/2019), essa exatamente é a situação dos autos.

9. No caso, nem sequer um leilão extrajudicial do imóvel, por iniciativa da vendedora, poderia subtrair o direito do consumidor de discutir judicialmente eventual abuso nos procedimentos de alienação do bem e de repasse do produto da arrematação, entendimento aplicado pelo TJRJ.

10. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

11. Segundo a jurisprudência do STJ, "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020), o que foi observado pela Corte local.

Caso de Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

12. Dissídio jurisprudencial não demonstrado, ante a incidência das Súmulas n. 284, 282, 256 e 283 do STF e 5, 7 e 83 do STJ. Além disso, "decisão monocrática não serve para comprovação de divergência jurisprudencial" (AgInt no AREsp n. 1.180.952/RJ, Relator Ministro LÁZARO GUIMARÃES - Desembargador convocado do TRF 5ª Região -, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 24/5/2018).

13. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.951.518/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)
Grifei.

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 n. 2.097.363/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA COMBINADA COM INDENIZATÓRIA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRADOR. CULPA. PERCENTUAL. RETENÇÃO. SÚMULA Nº 568/STJ. JULGADO ATACADO. FUNDAMENTOS.

IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. A falta de impugnação dos fundamentos do julgado atacado atrai a aplicação, por analogia, das Súmulas nºs 283 e 284 /STF.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador.

5. De acordo com o entendimento desta Corte, resta prejudicada a análise da divergência jurisprudencial se a tese sustentada esbarra no

s óbices das Súmulas nºs 283 e 284/STF e nº 568/STJ.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.890.313/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022.)

A análise dos autos indica, portanto, que a corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula nº 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da Súmula 83/STJ exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)

A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 12% (doze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.684.029 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0243561-9

Número de Origem:

00226599420208190002 202424503671 226599420208190002

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVANTE : JOAO FORTES CONSTRUTORA LTDA. - EM RECUPERACAO
JUDICIAL

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

AGRAVADO : THAISA BASTOS DE SOUSA DUTRA

AGRAVADO : PAULO ROBERTO CASTELO DUTRA

ADVOGADO : RENAN PINHEIRO ALVES - RJ198841

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025