



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2687999 - MS (2024/0250376-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : LAYANE LUZIA DE ARAUJO ROCHA
ADVOGADA : JULIANA DE OLIVEIRA SANCHEZ - MS019983
INTERES. : ROBERTO COSTA

EMENTA

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

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

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

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

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2687999 - MS (2024/0250376-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : LAYANE LUZIA DE ARAUJO ROCHA
ADVOGADA : JULIANA DE OLIVEIRA SANCHEZ - MS019983
INTERES. : ROBERTO COSTA

EMENTA

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

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

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

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

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em face de inadmissão de recurso especial interposto por SÃO BENTO INCORPORADORA LTDA. O apelo extremo, com fundamento, no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, assim ementado:

"EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PRELIMINAR – REVOGAÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA – AFASTADA – MÉRITO – TAXA DE RETENÇÃO DE 10%, JÁ INCLUÍDA A CLÁUSULA PENAL – PREVISÃO CONTRATUAL NO ADITIVO – POSTERIOR À LEI Nº 13.786/2018 – PERCENTUAL A SER APLICADO SOBRE OS VALORES PAGOS – TAXA DE FRUIÇÃO – TERRENO SEM EDIFICAÇÃO – INDEVIDA – RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM – ABUSIVIDADE DA RETENÇÃO – CLÁUSULA PREVISTA SOMENTE EM CONTRATO ADITIVO – RETENÇÃO DO IPTU – MANTIDO O TERMO FIXADO PELO JULGADOR SINGULAR A FIM DE EVITAR REFORMATIO IN PEJUS – CORREÇÃO MONETÁRIA – SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE (IGPM PELO IPCA-E) – INCABÍVEL – TERMO INICIAL – DATA DO DESEMBOLSO – DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS – MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO" (e-STJ fl. 263).

Os embargos de declaração opostos foram acolhidos nos seguintes termos:

"EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – EXISTÊNCIA DOS VÍCIOS INSERTOS NO ART. 1.022 DO CPC – TAXA DE RETENÇÃO DE 20 % – PERCENTUAL A SER APLICADO SOBRE OS VALORES PAGOS – MANTIDO COMO FIXADO PELO JULGADOR SINGULAR A FIM DE EVITAR REFORMATIO IN PEJUS – RETENÇÃO DO IPTU CABÍVEL – DESDE A ASSINATURA DO CONTRATO ATÉ A CITAÇÃO – MANTIDO O PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO COM AS PRESENTES ALTERAÇÕES DERIVADAS DA INFRINGÊNCIA – EMBARGOS ACOLHIDOS, COM EFEITOS INFRINGENTES" (e-STJ fl. 290).

Nas razões do recurso especial, o recorrente sustenta, além da divergência jurisprudencial, violação dos arts. 926 e 1.022 do Código de Processo Civil; 389, 402 e 412 do Código Civil.

Aduz omissão no julgado.

Pleiteia pela *"aplicação percentual de retenção sedimentado e pacífico de 25% dos valores pagos em favor da empresa vendedora"* (e-STJ fl. 308).

A parte contrária não apresentou impugnação (certidão de e-STJ fl. 387).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

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.

No caso, o tribunal de origem manifestou-se expressamente quanto ao percentual de retenção, conforme se verifica do seguinte trecho do acórdão:

"[...]

A embargante aduz que apelou pugnando que fosse fixada a retenção de 10% sobre o valor do contrato, uma vez que em conformidade com a disposição do art. 32-A da lei 13.786/18. Ocorre que, ao julgar o feito, entendeu-se pelo provimento do recurso 'apenas para reconhecer a possibilidade de dedução de 10% sobre os valores pagos', o que evidentemente configura-se como reforma em prejuízo daquilo que já fora garantido, visto que o magistrado já havia determinado a retenção de 20% sobre o valor das parcelas pagas, de modo que a retenção de 10% dos valores pagos é menor do que 20%.

Assiste razão ao embargante.

Isso porque de fato houve evidente reformatio in pejus na hipótese, o que é vedado em nosso ordenamento jurídico.

Diante disso, mantém-se a retenção em 20% sobre o valor das parcelas pagas, conforme determinado pelo magistrado singular, na medida em que, consoante consignado no acórdão, limitar a retenção sobre o valor do contrato, não sobre os valores pagos, geraria ao consumidor o dever de pagar mais do que pagou, o que sabidamente configuraria enriquecimento sem causa da vendedora.

Assim, ainda que se tenha verificado a alteração de percentuais no aditivo contratual (fls. 34/35) e que o aditivo foi assinado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, não há como se aplicar na hipótese o que restou acordado no aditivo, uma vez que aplicar retenção de 10% sobre o valor do contrato, conforme dispõe o aditivo, violaria a legislação consumerista, e ainda, a redução do percentual, de 20% (determinado pelo magistrado singular) para 10% sobre os valores pagos, implica reforma em prejuízo à embargante.

Portanto, deve ser mantido retenção de 20% sobre os valores pagos, em conformidade com o que restou decidido pelo magistrado singular" (e-STJ fls. 295/296).

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

No mais, o tribunal de origem concluiu que *"deve ser mantida a retenção de 20% sobre os valores pagos, em conformidade com o que restou decidido pelo magistrado singular"* (e-STJ fl. 296).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o valor da cláusula penal, na hipótese de distrato da promessa de compra e venda, pode variar entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO DO COMPRADOR. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA. SUFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7 /STJ. REPARAÇÃO PELO USO DO BEM. OBRIGAÇÃO DEVIDA PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO.

1. A alegação de violação aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022 II, do CPC/2015 não ficou configurada, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte. Registre-se que o julgador não está obrigado a analisar todos os argumentos invocados pela parte quando tiver encontrado fundamentação suficiente para dirimir integralmente o litígio.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de permitir a retenção no percentual de 10% a 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente-comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar em reexame fático-probatório' (AgInt no AREsp n. 2.579.263/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

3. O entendimento no sentido da possibilidade de arbitramento de reparação em favor dos proprietários pelo uso do imóvel, na forma de encargo locatício, em razão do desfazimento de alienação por culpa dos promissários-compradores, encontra amparo na jurisprudência do STJ.

4. Agravo interno parcialmente provido para prover em parte o recurso especial."

(AgInt no REsp 1.991.329/CE, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025 - grifou-se.)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DOS COMPRADORES. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PERCENTUAL FIXADO NA ORIGEM DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A modificação do percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas n. 5 e 7/STJ).

2. A jurisprudência desta Corte, diante de resilição contratual por iniciativa do comprador, sedimentou-se acerca das balizas para a aplicação da cláusula penal, permitindo a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos.

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp 2.701.096/GO, Relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 5/12/2024 - grifou-se.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF.

REEXAME DE FATOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ. [...]

7. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, deve ser observada a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto. Precedentes.

8 Não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.

9. Ante o entendimento dominante do tema nesta Corte Superior, aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.

10. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido."

(AgInt no AREsp 2.669.570/CE, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 19/12/2024 - grifou-se.)

Ademais, não compete a esta Corte analisar as circunstâncias de fato da causa para investigar se a retenção fixada é adequada para indenizar a construtora pela rescisão imotivada do contrato, sob pena de violação da Súmula nº 7/STJ.

Por fim, conforme iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.687.999 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0250376-7

Número de Origem:

08074381520218120029 0807438152021812002950000 0807438152021812002950002
8074381520218120029 807438152021812002950000 807438152021812002950002

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

AGRAVADO : LAYANE LUZIA DE ARAUJO ROCHA

ADVOGADA : JULIANA DE OLIVEIRA SANCHEZ - MS019983

INTERES. : ROBERTO COSTA

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 06/08/2025 a 12/08/2025, 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, 12 de agosto de 2025