



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2709001 - PE (2024/0284334-8)

RELATORA	: MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE	: MRV MD PE MAR DE ESPANHA INCORPORACOES LTDA
AGRAVANTE	: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
ADVOGADO	: IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - PE001497A
AGRAVANTE	: MARIA DE FATIMA PEQUENO MENNA BARRETO LINHARES
ADVOGADOS	: RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672 RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
AGRAVADO	: MRV MD PE MAR DE ESPANHA INCORPORACOES LTDA
AGRAVADO	: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
ADVOGADO	: IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - PE001497A
AGRAVADO	: MARIA DE FATIMA PEQUENO MENNA BARRETO LINHARES
ADVOGADOS	: RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672 RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

EMENTA

DIREITO CIVIL. DOIS AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. DEVOLUÇÃO DE VALORES. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto por construtoras contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alegava violação dos artigos 53 do Código de Defesa do Consumidor, 187 e 927 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial, em razão da fixação de percentual de retenção de 15% dos valores pagos pelo comprador em contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

2. Agravo em recurso especial interposto por compradora contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alegava violação dos artigos 489, §1º, e 1.022, II, do Código de Processo Civil; 39, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor; e 404, 405, 422 e 475 do Código Civil, pleiteando a restituição integral das parcelas pagas e a fixação de juros de mora a partir da citação.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o percentual de retenção de 15% dos valores pagos pelo comprador, fixado pelo Tribunal de origem, está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, e se a devolução dos valores deve ser integral e acompanhada de juros de mora a partir da citação.

III. Razões de decidir

4. O percentual de retenção de 15% foi considerado adequado pelo Tribunal de origem, com base nas peculiaridades do caso concreto, para compensar as despesas das construtoras sem ensejar enriquecimento ilícito, estando em conformidade com a jurisprudência do STJ, que admite percentuais entre 10% e 25%.

5. Nos termos da Súmula nº 543 do 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”*.

6. A análise do percentual de retenção e da forma de devolução dos valores pagos demanda reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. Quanto aos juros de mora, o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com o Tema 1.002 do STJ, que fixa o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão, em casos de resolução contratual por iniciativa do comprador.

IV. Dispositivo

8. Agravos conhecidos para não conhecer dos recursos especiais.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, 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, 18 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2709001 - PE (2024/0284334-8)

RELATORA	: MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE	: MRV MD PE MAR DE ESPANHA INCORPORACOES LTDA
AGRAVANTE	: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
ADVOGADO	: IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - PE001497A
AGRAVANTE	: MARIA DE FATIMA PEQUENO MENNA BARRETO LINHARES
ADVOGADOS	: RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672 RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
AGRAVADO	: MRV MD PE MAR DE ESPANHA INCORPORACOES LTDA
AGRAVADO	: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
ADVOGADO	: IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - PE001497A
AGRAVADO	: MARIA DE FATIMA PEQUENO MENNA BARRETO LINHARES
ADVOGADOS	: RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672 RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

EMENTA

DIREITO CIVIL. DOIS AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. DEVOLUÇÃO DE VALORES. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto por construtoras contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alegava violação dos artigos 53 do Código de Defesa do Consumidor, 187 e 927 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial, em razão da fixação de percentual de retenção de 15% dos valores pagos pelo comprador em contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

2. Agravo em recurso especial interposto por compradora contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alegava violação dos artigos 489, §1º, e 1.022, II, do Código de Processo Civil; 39, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor; e 404, 405, 422 e 475 do Código Civil, pleiteando a restituição integral das parcelas pagas e a fixação de juros de mora a partir da citação.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o percentual de retenção de 15% dos valores pagos pelo comprador, fixado pelo Tribunal de origem, está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, e se a devolução dos valores deve ser integral e acompanhada de juros de mora a partir da citação.

III. Razões de decidir

4. O percentual de retenção de 15% foi considerado adequado pelo Tribunal de origem, com base nas peculiaridades do caso concreto, para compensar as despesas das construtoras sem ensejar enriquecimento ilícito, estando em conformidade com a jurisprudência do STJ, que admite percentuais entre 10% e 25%.

5. Nos termos da Súmula nº 543 do 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”*.

6. A análise do percentual de retenção e da forma de devolução dos valores pagos demanda reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. Quanto aos juros de mora, o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com o Tema 1.002 do STJ, que fixa o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão, em casos de resolução contratual por iniciativa do comprador.

IV. Dispositivo

8. Agravos conhecidos para não conhecer dos recursos especiais.

RELATÓRIO

Tratam-se de dois agravos interpostos por MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda. e Moura Dubeux Engenharia S/A e Maria de Fatima Pequeno Menna Barreto Linhares, contra decisão que inadmitiu seus recursos especiais.

1) Agravo em recurso especial interposto por MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda e Moura Dubeux Engenharia S/A:

Nas razões do recurso especial, as partes agravantes alegam, em síntese, que o acórdão recorrido violou os artigos 53 do Código de Defesa do Consumidor, 187 e 927 do Código Civil, assim como divergência jurisprudencial.

Afirmam que: *"mesmo reconhecendo que a Recorrente não contribuiu com a ocorrência da rescisão contratual, a Insigne Câmara manteve a sentença recorrida, determinando ínfima retenção 15% dos valores pagos pela Recorrida, em dissonância com o entendimento majoritário do Superior Tribunal de Justiça"* (e-STJ fl. 592).

Sustentam que: *"Como se vê, muito ao contrário da orientação encampada pelo acórdão recorrido, realidade é que a retenção de 15% do valor pago pela Recorrida frente a empresa Recorrente, quando as partes, maiores e capazes, livremente convencionaram indenização em percentuais maiores, longe de satisfatória, não é suficiente para cobrir o prejuízo da vendedora, compelida a arcar com o retorno do imóvel ao seu patrimônio, onerado por despesas de condomínio, impostos, gastos de publicidade, mediação, administração, etc. Além disso, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça tem se mantido o mesmo, no sentido de que o percentual a ser retido corresponde a 25% do valor pago, pondo fim a todas as controvérsias existentes"* (e-STJ fl. 595).

O recurso especial foi inadmitido em razão da incidência do óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Em agravo em recurso especial, a parte recorrente impugnou os referidos óbices.

Contraminuta ao agravo em recurso especial foi apresentada.

2) Agravo em recurso especial interposto por Maria de Fatima Pequeno Menna Barreto Linhares:

Nas razões do recurso especial, a parte agravante alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os artigos 489, § 1º, e 1.022, II, do Código de Processo Civil; 39, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor; 404, 405, 422 e 475 do Código Civil. Aponta que houve negativa de prestação jurisdicional (e-STJ fl. 650).

Afirma que: *"É pacífico na jurisprudência do STJ e demais Tribunais Pátrios que é devida a restituição integral das parcelas pagas, ante a constatação da culpa exclusiva da construtora, o que já foi inclusive objeto de Recurso Especial Repetitivo, do qual resultou o entendimento da Súmula 543 do STJ"* (e-STJ fl. 654).

Requer: "a necessidade de reforma do r. acórdão, reconhecendo a violação aos Arts. 404 e 405 do CC, para fixar os juros incidentes sobre os valores a ser devolvidos a partir da data da citação" (e-STJ fl. 660).

O recurso especial foi inadmitido em razão da incidência do óbice da Súmulas 5 e 7 do STJ.

Em agravo em recurso especial, a parte recorrente impugnou os referidos óbices.

Contraminuta ao agravo em recurso especial foi apresentada.

É o relatório.

VOTO

Atendidos os pressupostos de admissibilidade dos agravos em recurso especial, passa-se à análise dos recursos especiais.

1) Recurso especial interposto por MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda e Moura Dubeux Engenharia S/A:

Na hipótese dos autos, o Colegiado local concluiu, com base no conjunto fático disposto nos autos, que (e-STJ fls. 561-563):

[...].

Levando-se em consideração que a data para entrega das obras estava prevista para 30/10/2018, é de considerar que o período de tolerância encerraria apenas 06 meses depois, em fevereiro/2019.

Considerando que a compradora ajuizou a presente demanda em 09/11/2018 pretendendo desfazer o negócio jurídico, é de se concluir que inexistia qualquer mora da construtora àquela época. Portanto, a rescisão contratual se deu exclusivamente por iniciativa da compradora.

Nesse particular, sinalo que é irrelevante perquirir nestes autos se a construtora efetivamente veio (ou não) a atrasar a conclusão das obras do empreendimento posteriormente ao fim do prazo de tolerância (circunstância que não ficou cabalmente demonstrada nestes autos), porquanto a consumidora já havia manifestado seu desinteresse em dar prosseguimento ao contrato desde novembro/2018. Inclusive, a partir de então, a compradora se desobrigou de seus deveres contratuais, bem como obteve a restituição da parte incontroversa dos valores pagos (vide petição ID 11275224).

Ora, se a compradora, a partir da propositura da ação, deixou de cumprir com suas obrigações contratuais, nada pode exigir das construtoras, por força do art. 476 do Código Civil (exceção do contrato não cumprido).

No que tange à inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, do CDC), sinalo que tal benefício não é automático, devendo restar demonstrada a verossimilhança das alegações da consumidora, circunstância não presente no caso concreto.

À luz de tais considerações, tenho que a compradora autora foi quem deu causa à rescisão contratual, diferentemente do que esta quer fazer crer.

Assim, é de se confirmar o decisum neste ponto.

III – Cláusula penal

O Código Civil permite a previsão de cláusula penal compensatória em contrato a fim de reparar os danos causados a um dos contratantes (credor) com o inadimplemento do outro contratante (devedor), nos moldes dos arts. 408 e 410:

“Art. 408. Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora.

Art. 409. A cláusula penal estipulada conjuntamente com a obrigação, ou em ato posterior, pode referir-se à inexecução completa da obrigação, à de alguma cláusula especial ou simplesmente à mora.

Art. 410. Quando se estipular a cláusula penal para o caso de total inadimplemento da obrigação, esta converter-se-á em alternativa a benefício do credor.”

Assim, em tese, é legal a previsão de cláusula penal prevendo a retenção parcial de valores pagos pelo comprador no caso de desfazimento do negócio jurídico de promessa de compra e venda de imóvel por sua culpa, a fim de fazer frente aos prejuízos assumidos pela construtora com a rescisão contratual.

Isto porque as construtoras/incorporadoras possuem diversos gastos com marketing, divulgação, comercialização, confecção de contrato, tributos e taxas incidentes sobre os seus empreendimentos imobiliários, os quais são computados na composição do valor negociado pelas unidades imobiliárias vendidas. Assim, não tendo a apelante dado causa ao desfazimento do negócio, é justo que seja compensada pelos gastos administrativos assumidos com o contrato desfeito.

Tal percentual de retenção cabível à construtora, todavia, não pode ser irrisório a ponto de trazer-lhe prejuízo com a desistência do comprador, estimulando, inclusive, a especulação imobiliária por parte de investidores; e tampouco exorbitante, de modo a colocar o consumidor em desvantagem exagerada, transferindo-lhe os riscos do empreendimento e gerando enriquecimento ilícito.

Nesse contexto, o art. 413 do Código Civil permite que o Poder Judiciário reduza a penalidade contratual equitativamente, caso o montante seja excessivo e levando-se em consideração a natureza e finalidade do negócio.

No caso dos autos, observo que o contrato prevê, em sua Cláusula Sétima, III.2 (ID 11275162), para o caso de desfazimento do negócio por inadimplemento do comprador, a retenção do valor de 25% dos valores pagos (pena convencional), além da comissão de corretagem, devendo o restante ser devolvido de forma parcelada e após nova venda do imóvel, sem qualquer correção monetária.

Ora, a referida cláusula implica em onerosidade excessiva à consumidora e vai de encontro ao princípio da boa-fé contratual e da equidade (art. 51, IV, do CDC e art. 422 do Código Civil), gerando enriquecimento ilícito das construtoras. Assim, impõe-se o reconhecimento da abusividade parcial da referida cláusula, a fim de que seja reduzida a penalidade.

Consultando a sentença recorrida, verifico que o juízo a quo determinou a devolução de 85% dos valores pagos pela compradora, fixando o percentual de retenção de 15% em favor das construtoras (que representa o valor histórico de R\$ 20.742,49, já que a compradora efetuou o pagamento do importe total de R\$ 138.283,29 – ID 11275167). Diante das peculiaridades do caso concreto, entendo que percentual se perfaz adequado, servindo ao propósito de compensar as despesas das construtoras, sem, contudo, ensejar seu enriquecimento ilícito.

Tal percentual se encontra de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo STJ para casos de desfazimento do negócio jurídico por culpa do comprador, conforme se extrai dos seguintes arestos:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.
1. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. 1.1. Desse modo, a discussão acerca do percentual de retenção, no caso, pressupõe o reexame dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ. 2. Agravo interno desprovido.” (AgInt nos EDcl no AREsp 1337449/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 20/11/2018)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BENFEITORIAS. ACÓRDÃO CONSIGNOU QUE AS BENFEITORIAS NÃO FORAM COMPROVADAS. FUNDAMENTO INATACADO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284 DO STF. RESCISÃO CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA PROMITENTE VENDEDORA. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA COMPRADORA. PERCENTUAL QUE OBSERVA A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ALTERAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

(...) 3. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), de acordo com as circunstâncias do caso concreto. 4. Agravo interno não provido.” (AglInt no AREsp 1255233/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 05/09/2018)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. VALOR PAGO. DEVOLUÇÃO PARCIAL. MOMENTO. TEMA 577/STJ. PERCENTUAL. RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. RECURSO REPETITIVO. TEMA 938. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. (...) 3. O acórdão recorrido não destoou do entendimento firmado por esta Corte Superior no julgamento do REsp nº 1.551.951/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 (Tema 938), no sentido de que a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem exige a ciência inequívoca do consumidor quanto ao valor da comissão, o que não ocorreu na hipótese. 4. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga. 5. Rever a conclusão do tribunal local demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático- probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 6. Agravo interno não provido.” (AglInt no AREsp 1247150/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 10/09/2018)

Por outro lado, no que tange à forma de devolução dos valores, sinalo que esta deve se dar de forma imediata e em parcela única, sendo abusiva a previsão contratual de devolução parcelada dos valores pagos.

Tal cláusula põe à consumidora em posição totalmente desfavorável, haja vista que ficaria privada do imóvel e também dos investimentos feitos para sua aquisição, ficando impossibilitada de utilizar tais importâncias na aquisição de novo bem ou em outros investimentos. Na via inversa, as construtoras (que se cuidam de pessoa jurídica de alto potencial econômico e financeiro), têm a posse do imóvel (podendo aliená-lo a terceiros) e também os valores pagos.

Tal matéria, inclusive, é questão já pacificada pela jurisprudência, nos moldes do REsp repetitivo nº 1.300.418 (que deu origem à Súmula nº 543), ambos adiante transcritos:

“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 1.300.418, Relator Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, STJ, Julgamento em 13/11/2013)

Súmula nº 543 do 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.”

Perceba-se que o referido precedente e o enunciado sumular são aplicáveis a quaisquer hipóteses de desfazimento contratual (seja por culpa do comprador ou do vendedor), não diferenciando se o motivo foi por desistência, inadimplência, atraso na entrega etc. Em quaisquer hipóteses, ficou definido que o vendedor deverá ressarcir o consumidor de forma imediata e em parcela única, sendo vedado o pagamento de modo parcelado ou apenas ao final da obra.

Tudo isso dito, entendo que também é de se confirmar a sentença neste ponto.

Nesse contexto, conforme consta no acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal estadual, mediante exauriente exame dos fatos e provas constantes dos autos, assim como das cláusulas contratuais pactuadas, concluiu que: *"Consultando a sentença recorrida, verifico que o juízo a quo determinou a devolução de 85% dos valores pagos pela compradora, fixando o percentual de retenção de 15% em favor das construtoras (que representa o valor histórico de R\$ 20.742,49, já que a compradora efetuou o pagamento do importe total de R\$ 138.283,29 – ID 11275167). Diante das peculiaridades do caso concreto, entendo que percentual se perfaz adequado, servindo ao propósito de compensar as despesas das construtoras, sem, contudo, ensejar seu enriquecimento ilícito."* (e-STJ fl. 562).

Em face dessa conclusão, mostra-se inviável, por meio do julgamento do recurso especial, que o Superior Tribunal de Justiça altere o posicionamento adotado pela instância ordinária para diminuir o percentual de retenção, pois, para tanto, seria necessário o revolvimento dos fatos e das provas acostadas aos autos e das cláusulas contratuais pactuadas entre as partes, o qual é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

A propósito, vejam-se os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES. PERCENTUAL QUE OBSERVA A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

- 1. Ação declaratória de rescisão contratual c/c restituição de valores.*
- 2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*
- 3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao importe da retenção dos valores pagos pelos agravados (10 % da quantia efetivamente desembolsada), em razão da abusividade de cláusulas contratuais, exige reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.*

4. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25 % do total da quantia paga.

Súmula 568/STJ.

5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.373.622/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/5/2019, DJe de 15/5/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. VALOR PAGO. DEVOUÇÃO PARCIAL. MOMENTO. TEMA 577/STJ. PERCENTUAL. RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. RECURSO REPETITIVO. TEMA 938. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

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

2. Esta Corte firmou o entendimento de que é imediata a devolução dos valores pagos pelo comprador, na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel. Tema 577/STJ, firmado no Recurso Especial nº 1.300.418/SC, julgado sob o rito dos recursos repetitivos. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

3. O acórdão recorrido não destoou do entendimento firmado por esta Corte Superior no julgamento do REsp nº 1.551.951/SP, sob o rito do art. 543 -C do CPC/1973 (Tema 938), no sentido de que a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem exige a ciência inequívoca do consumidor quanto ao valor da comissão, o que não ocorreu na hipótese.

4. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga.

5. Rever a conclusão do tribunal local demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7 /STJ.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.247.150/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/8/2018, DJe de 10/9/2018.)

Quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022), o que não foi feito.

Ademais, é certo que "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025).

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.

Ante o exposto, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial** em razão dos óbices sumulares acima descritos.

Majoro o percentual dos honorários sucumbenciais para 15% (quinze por cento), devido pelas partes agravantes, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

2) Recurso especial interposto por Maria de Fatima Pequeno Menna Barreto Linhares:

No presente caso, não se verifica a pretendida ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto as questões trazidas à baila foram todas apreciadas pelo acórdão atacado, naquilo que à Turma Julgadora pareceu pertinente à apreciação do recurso, com análise e avaliação dos elementos de convicção carreados para os autos.

Nesse sentido: "Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos artigos 489 e 1022 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há

falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado" (agravo interno no agravo em recurso especial 1562998/PR, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, in DJe de 10.12.2019).

Na hipótese dos autos, o Colegiado local concluiu, com base no conjunto fático disposto nos autos, que (e-STJ fls. 561-563):

[...].

Levando-se em consideração que a data para entrega das obras estava prevista para 30/10/2018, é de considerar que o período de tolerância encerraria apenas 06 meses depois, em fevereiro/2019.

Considerando que a compradora ajuizou a presente demanda em 09/11/2018 pretendendo desfazer o negócio jurídico, é de se concluir que inexistia qualquer mora da construtora àquela época. Portanto, a rescisão contratual se deu exclusivamente por iniciativa da compradora.

Nesse particular, sinalo que é irrelevante perquirir nestes autos se a construtora efetivamente veio (ou não) a atrasar a conclusão das obras do empreendimento posteriormente ao fim do prazo de tolerância (circunstância que não ficou cabalmente demonstrada nestes autos), porquanto a consumidora já havia manifestado seu desinteresse em dar prosseguimento ao contrato desde novembro/2018. Inclusive, a partir de então, a compradora se desobrigou de seus deveres contratuais, bem como obteve a restituição da parte incontroversa dos valores pagos (vide petição ID 11275224).

Ora, se a compradora, a partir da propositura da ação, deixou de cumprir com suas obrigações contratuais, nada pode exigir das construtoras, por força do art. 476 do Código Civil (exceção do contrato não cumprido).

No que tange à inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, do CDC), sinalo que tal benefício não é automático, devendo restar demonstrada a verossimilhança das alegações da consumidora, circunstância não presente no caso concreto.

À luz de tais considerações, tenho que a compradora autora foi quem deu causa à rescisão contratual, diferentemente do que esta quer fazer crer.

Assim, é de se confirmar o decisum neste ponto.

III – Cláusula penal

O Código Civil permite a previsão de cláusula penal compensatória em contrato a fim de reparar os danos causados a um dos contratantes (credor) com o inadimplemento do outro contratante (devedor), nos moldes dos arts. 408 e 410:

“Art. 408. Incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora.

Art. 409. A cláusula penal estipulada conjuntamente com a obrigação, ou em ato posterior, pode referir-se à inexecução completa da obrigação, à de alguma cláusula especial ou simplesmente à mora.

Art. 410. Quando se estipular a cláusula penal para o caso de total inadimplemento da obrigação, esta converter-se-á em alternativa a benefício do credor.”

Assim, em tese, é legal a previsão de cláusula penal prevendo a retenção parcial de valores pagos pelo comprador no caso de desfazimento do negócio jurídico de promessa de compra e venda de imóvel por sua culpa, a fim de fazer frente aos prejuízos assumidos pela construtora com a rescisão contratual.

Isto porque as construtoras/incorporadoras possuem diversos gastos com marketing, divulgação, comercialização, confecção de contrato, tributos e taxas incidentes sobre os seus empreendimentos imobiliários, os quais são computados na composição do valor negociado pelas unidades imobiliárias vendidas. Assim, não tendo a apelante dado causa ao desfazimento do negócio, é justo que seja compensada pelos gastos administrativos assumidos com o contrato desfeito.

Tal percentual de retenção cabível à construtora, todavia, não pode ser irrisório a ponto de trazer-lhe prejuízo com a desistência do comprador, estimulando, inclusive, a especulação imobiliária por parte de investidores; e tampouco exorbitante, de modo a colocar o consumidor em desvantagem exagerada, transferindo-lhe os riscos do empreendimento e gerando enriquecimento ilícito.

Nesse contexto, o art. 413 do Código Civil permite que o Poder Judiciário reduza a penalidade contratual equitativamente, caso o montante seja excessivo e levando-se em consideração a natureza e finalidade do negócio.

No caso dos autos, observo que o contrato prevê, em sua Cláusula Sétima, III.2 (ID 11275162), para o caso de desfazimento do negócio por inadimplemento do comprador, a retenção do valor de 25% dos valores pagos (pena convencional), além da comissão de corretagem, devendo o restante ser devolvido de forma parcelada e após nova venda do imóvel, sem qualquer correção monetária.

Ora, a referida cláusula implica em onerosidade excessiva à consumidora e vai de encontro ao princípio da boa-fé contratual e da equidade (art. 51, IV, do CDC e art. 422 do Código Civil), gerando enriquecimento ilícito das construtoras. Assim, impõe-se o reconhecimento da abusividade parcial da referida cláusula, a fim de que seja reduzida a penalidade.

Consultando a sentença recorrida, verifico que o juízo a quo determinou a devolução de 85% dos valores pagos pela compradora, fixando o percentual de retenção de 15% em favor das construtoras (que representa o valor histórico de R\$ 20.742,49, já que a compradora efetuou o pagamento do importe total de R\$ 138.283,29 – ID 11275167). Diante das peculiaridades do caso concreto, entendo que percentual se perfaz adequado, servindo ao propósito de compensar as despesas das construtoras, sem, contudo, ensejar seu enriquecimento ilícito.

Tal percentual se encontra de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo STJ para casos de desfazimento do negócio jurídico por culpa do comprador, conforme se extrai dos seguintes arestos:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. 1.1. Desse modo, a discussão acerca do percentual de retenção, no caso, pressupõe o reexame dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ. 2. Agravo interno desprovido.” (AgInt nos EDcl no AREsp 1337449/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 20/11/2018)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BENFEITORIAS. ACÓRDÃO CONSIGNOU QUE AS BENFEITORIAS NÃO FORAM COMPROVADAS. FUNDAMENTO INATACADO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284 DO STF. RESCISÃO CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA PROMITENTE VENDEDORA. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA COMPRADORA. PERCENTUAL QUE OBSERVA A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ALTERAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

(...) 3. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), de acordo com as circunstâncias do caso concreto. 4. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp 1255233/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR

CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 05/09/2018)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. VALOR PAGO. DEVOLUÇÃO PARCIAL. MOMENTO. TEMA 577/STJ. PERCENTUAL. RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. RECURSO REPETITIVO. TEMA 938. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. (...) 3. O acórdão recorrido não destoou do entendimento firmado por esta Corte Superior no julgamento do REsp nº 1.551.951/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 (Tema 938), no sentido de que a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem exige a ciência inequívoca do consumidor quanto ao valor da comissão, o que não ocorreu na hipótese. 4. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga. 5. Rever a conclusão do tribunal local demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático- probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 6. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp 1247150/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 10/09/2018)

Por outro lado, no que tange à forma de devolução dos valores, sinalo que esta deve se dar de forma imediata e em parcela única, sendo abusiva a previsão contratual de devolução parcelada dos valores pagos.

Tal cláusula põe à consumidora em posição totalmente desfavorável, haja vista que ficaria privada do imóvel e também dos investimentos feitos para sua aquisição, ficando impossibilitada de utilizar tais importâncias na aquisição de novo bem ou em outros investimentos. Na via inversa, as construtoras (que se cuidam de pessoa jurídica de alto potencial econômico e financeiro), têm a posse do imóvel (podendo aliená-lo a terceiros) e também os valores pagos.

Tal matéria, inclusive, é questão já pacificada pela jurisprudência, nos moldes do REsp repetitivo nº 1.300.418 (que deu origem à Súmula nº 543), ambos adiante transcritos:

“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 1.300.418, Relator Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, STJ, Julgamento em 13/11/2013)

Súmula nº 543 do 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.”

Perceba-se que o referido precedente e o enunciado sumular são aplicáveis a quaisquer hipóteses de desfazimento contratual (seja por culpa do comprador ou do vendedor), não diferenciando se o motivo foi por desistência, inadimplência, atraso na entrega etc. Em quaisquer hipóteses, ficou definido que o vendedor deverá ressarcir o consumidor de forma imediata e em parcela única, sendo vedado o pagamento de modo parcelado ou apenas ao final da obra.

Tudo isso dito, entendo que também é de se confirmar a sentença neste ponto.

Nesse contexto, conforme consta no acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal estadual, mediante exauriente exame dos fatos e provas constantes dos autos, assim como das cláusulas contratuais pactuadas, concluiu que: *"Consultando a sentença recorrida, verifico que o juízo a quo determinou a devolução de 85% dos valores pagos pela compradora, fixando o percentual de retenção de 15% em favor das construtoras (que representa o valor histórico de R\$ 20.742,49, já que a compradora efetuou o pagamento do importe total de R\$ 138.283,29 – ID 11275167). Diante das peculiaridades do caso concreto, entendo que percentual se perfaz adequado, servindo ao propósito de compensar as despesas das construtoras, sem, contudo, ensejar seu enriquecimento ilícito."* (e-STJ fl. 562).

Em face dessa conclusão, mostra-se inviável, por meio do julgamento do recurso especial, que o Superior Tribunal de Justiça altere o posicionamento adotado pela instância ordinária para aumentar o percentual de retenção, pois, para tanto, seria necessário o revolvimento dos fatos e das provas acostadas aos autos e das cláusulas contratuais pactuadas entre as partes, o qual é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

A propósito, vejam-se os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES. PERCENTUAL QUE OBSERVA A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

- 1. Ação declaratória de rescisão contratual c/c restituição de valores.*
- 2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*
- 3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao importe da retenção dos valores pagos pelos agravados (10 % da quantia efetivamente desembolsada), em razão da abusividade de cláusulas contratuais, exige reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.*
- 4. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25 % do total da quantia paga.*

Súmula 568/STJ.

- 5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.*

- 7. Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp n. 1.373.622/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/5/2019, DJe de 15/5/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE

IMÓVEL. DESFAZIMENTO. VALOR PAGO. DEVOLUÇÃO PARCIAL. MOMENTO. TEMA 577/STJ. PERCENTUAL. RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. RECURSO REPETITIVO. TEMA 938. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

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

2. Esta Corte firmou o entendimento de que é imediata a devolução dos valores pagos pelo comprador, na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel. Tema 577/STJ, firmado no Recurso Especial nº 1.300.418/SC, julgado sob o rito dos recursos repetitivos. Incidência da Súmula nº 568/STJ.

3. O acórdão recorrido não destoou do entendimento firmado por esta Corte Superior no julgamento do REsp nº 1.551.951/SP, sob o rito do art. 543 -C do CPC/1973 (Tema 938), no sentido de que a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a taxa de corretagem exige a ciência inequívoca do consumidor quanto ao valor da comissão, o que não ocorreu na hipótese.

4. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga.

5. Rever a conclusão do tribunal local demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7 /STJ.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.247.150/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/8/2018, DJe de 10/9/2018.)

Ademais, quanto à questão relacionada à restituição dos valores pagos, sem razão a parte ora agravante, pois a jurisprudência desta Corte firmou o posicionamento de que, 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.** (Grifo nosso).

Assim, constato que o entendimento proferido pelo Tribunal estadual está em sintonia com a jurisprudência já pacificada nesta Corte, nos moldes do REsp repetitivo nº 1.300.418 (que deu origem à Súmula nº 543), ambos adiante transcritos:

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 1.300.418, Relator Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, STJ, Julgamento em 13/11/2013).

Súmula nº 543 do 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.

Incide a Súmula 83 do STJ.

Além disso, com relação à questão relacionada à fixação dos juros de mora, verifico que esta Corte entende que, 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.

Nesse contexto, observo que o posicionamento proferido pelo Tribunal de origem está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, a qual firmou o posicionamento no julgamento do Tema nº 1.002 (REsp repetitivo nº 1.740.911), cuja ementa adiante se transcreve:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA

E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - 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.

2. Recurso especial provido.” (REsp 1740911/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/08/2019, DJe 22/08/2019)

Assim, aplica-se a Súmula 83/STJ no ponto.

Ante o exposto, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial** em razão dos óbices sumulares acima descritos.

Deixo de proceder à majoração dos honorários advocatícios, visto que o Tribunal de origem não condenou a parte agravante a pagá-los.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.709.001 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0284334-8

Número de Origem:

00611744620188172001 611744620188172001

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

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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 : MRV MD PE MAR DE ESPANHA INCORPORACOES LTDA

AGRAVANTE : MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

ADVOGADO : IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - PE001497A

AGRAVANTE : MARIA DE FATIMA PEQUENO MENNA BARRETO LINHARES

ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672

AGRAVADO : MRV MD PE MAR DE ESPANHA INCORPORACOES LTDA

AGRAVADO : MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

ADVOGADO : IVAN ISAAC FERREIRA FILHO - PE001497A

AGRAVADO : MARIA DE FATIMA PEQUENO MENNA BARRETO LINHARES

ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, 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, 17 de novembro de 2025