# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2709336 - MS (2024/0287948-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA** |
| AGRAVANTE | : | SAO BENTO INCORPORADORA LTDA |
| ADVOGADO | : | VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720 |
| AGRAVADO | : | VERGILINO VAREIRO CUENETE |
| ADVOGADO | : | ARTUR GUILHERME RODRIGUES TROMBETI - MS016248 |

**EMENTA**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO UNILATERAL. RETENÇAO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AGRAVO DESPROVIDO.

**I. Razões de decidir**

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. "*Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão*" (REsp 1.740.911/DF, Relatora p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019).

3. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

**II. Dispositivo**

**Documento eletrônico VDA59042633 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:36:27**
**Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 50a7cc67-9156-47d9-a7d6-a037beb9ef2a**

4. Agravo em recurso especial desprovido.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

**Documento eletrônico VDA59042633 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:36:27**
**Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 50a7cc67-9156-47d9-a7d6-a037beb9ef2a**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2709336 - MS (2024/0287948-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA** |
| AGRAVANTE | : | SAO BENTO INCORPORADORA LTDA |
| ADVOGADO | : | VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720 |
| AGRAVADO | : | VERGILINO VAREIRO CUENETE |
| ADVOGADO | : | ARTUR GUILHERME RODRIGUES TROMBETI - MS016248 |

**EMENTA**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO UNILATERAL. RETENÇAO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AGRAVO DESPROVIDO.

**I. Razões de decidir**

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. "*Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão*" (REsp 1.740.911/DF, Relatora p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019).

3. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

**II. Dispositivo**

4. Agravo em recurso especial desprovido.

**RELATÓRIO**

**Documento eletrônico VDA57584063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 11/06/2026 20:25:13**
**Código de Controle do Documento: 4b83ed16-686a-4b47-9489-07314b613728**

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da ausência de violação de dispositivo legal, de não demonstração de dissídio jurispruencial e da incidência da Súmula n. 7/STJ (fls. 391-403).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 257):

> APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - LOTE DE TERRENO URBANO NÃO EDIFICADO – RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR – CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018 – TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA – CLÁUSULA PENAL CUMULADA COM TAXA DE ADMINISTRAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO – IPTU DEVIDO PELO PROMITENTE COMPRADOR ATÉ A DATA DA RESCISÃO DO CONTRATO DECLARADA POR SENTENÇA – DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA MANTIDA DE FORMA PROPORCIONAL - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE. Sendo o contrato anterior à Lei nº 13.786/2018, é indevida a incidência de taxa de fruição atinente a lotes de terreno não edificados quando inexiste a demonstração de proveito econômico proporcionado pelo imóvel, bem como ausentes evidências de que o vendedor tenha deixado de auferir lucro em razão da privação da posse do imóvel. Tanto a multa penal quanto a taxa administrativa objetivam compensar os prejuízos decorrentes da rescisão contratual, caracterizando, pois, bis in idem a cobrança cumulativa destas. A retenção do percentual de 20% sobre o valor pago pelo promitente-comprador, mostra-se suficiente para compensar os custos operacionais oriundos do desfazimento do negócio jurídico celebrado entre as partes. A responsabilidade pelo pagamento dos valores a título de IPTU incidentes sobre o imóvel é do adquirente, cuja obrigação persiste até a data da rescisão contratual, ocorrida por ocasião da publicação da sentença. Considerando que ambas as partes decaíram de parte de sua pretensão, correta a distribuição dos ônus de sucumbência nos termos do art. 86 do Código de Processo Civil.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 291-298).

Nas razões do recurso especial (fls. 300-314), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC, ao argumento de que o Tribunal de origem teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional, por não ter apreciado a tese de que, em observância à jurisprudência do STJ, deveria prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, e não o percentual contratual de 20%, bem como por não ter enfrentado adequadamente o dissídio jurisprudencial suscitado,

(ii) art. 926 do CPC, sustentando que o acórdão recorrido divergiu da jurisprudência estável do Superior Tribunal de Justiça, especialmente quanto ao parâmetro de retenção de 25% dos valores pagos nas hipóteses de resolução contratual por culpa do comprador, o que violaria o dever de uniformização e estabilidade da jurisprudência,

(iii) arts. 389, 394 e 402 do Código Civil, pois, diante do inadimplemento do comprador, a retenção deveria observar o parâmetro jurisprudencial de 25%, por

**Documento eletrônico VDA57584063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 11/06/2026 20:25:13**
**Código de Controle do Documento: 4b83ed16-686a-4b47-9489-07314b613728**

corresponder à recomposição das perdas e danos da vendedora, sendo insuficiente o percentual de 20% fixado pelo acórdão recorrido para reparar os prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio, e

(iv) art. 1º da Lei n. 6.899/1981, afirmando que a atualização monetária e os consectários decorrentes da resolução contratual deveriam observar o regime legal aplicável às perdas e danos e à recomposição do patrimônio da vendedora, em conformidade com o entendimento jurisprudencial invocado.

No agravo (fls. 406-416), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 420-423).

É o relatório.

**VOTO**

A Corte local pronunciou-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. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

O acórdão recorrido tratou expressamente da impossibilidade da cobrança de taxa de fruição para lote não edificado, da vedação à cumulação da cláusula penal com a taxa de administração por configurar *bis in idem*, e estabeleceu o percentual de retenção em 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos, por considerá-lo adequado e suficiente para compensar os custos operacionais da vendedora.

A Corte local assim se pronunciou (fls. 263-264):

> Para resolver a questão, entendo que a aplicação do entendimento firmado no Superior Tribunal de Justiça, no sentido de ser possível a retenção pelo vendedor de percentual compreendido entre 10% e 25% do total da quantia paga, é a que melhor se amolda ao caso por permitir o direito de reembolso dos autores/apelados e também não inviabiliza sua atividade empresarial da apelante.
>
> [...]
>
> Ainda que recentemente o Superior Tribunal de Justiça tenha fixado como "padrão-base" de retenção o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas2 , tal entendimento não afasta o anterior que estabelece ser legítima a cobrança de percentuais que flutuem entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento). Ademais, modificar o percentual fixado em contrato (20%) é um contrassenso por ter sido livremente estabelecido pelo próprio promitente vendedor que considerou ser suficiente para compensar os custos decorrentes do negócio desfeito.

Assim, não se constatam os vícios alegados.

**Documento eletrônico VDA57584063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 11/06/2026 20:25:13**
**Código de Controle do Documento: 4b83ed16-686a-4b47-9489-07314b613728**

Com efeito, para afastar esse entendimento e impor a adoção do percentual de 25% pretendido pela recorrente, seria indispensável reavaliar as cláusulas contratuais, os custos operacionais efetivamente considerados, a suficiência do percentual de 20% no caso concreto e a moldura fática adotada pela Corte local, o que é inviável em recurso especial.

Rever a conclusão do acórdão, quanto às referidas teses, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Especificamente sobre o percentual aplicado pela corte local, importa observar que o acórdão se encontra em consonância com a jurisprudência desta corte sobre a matéria, conforme se verifica no julgado a seguir de nossa relatoria:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 1.740.911/DF. DECISÃO MANTIDA.
>
> 1. "Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite 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" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1701206/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 17/06/2021).
>
> 2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
>
> 3. Tratando-se de porcentagem dentro dos parâmetros adotados pelo STJ, não há como afastá-la sem o ingresso no campo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais
>
> 4. "Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, Relatora p/ acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019).
>
> 5. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 1.681.022/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)

Mesmo em relação aos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, como no caso em tela, acordado entre as partes em 12 de agosto de 2014, se revela legítima a retenção do percentual nos parâmetros de 10% a 25%, de modo que o acórdão se encontra amparado na jurisprudência dominante desta Corte, incidindo, portanto, na hipótese a Súmula n. 83/STJ.

**Documento eletrônico VDA57584063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 11/06/2026 20:25:13**
**Código de Controle do Documento: 4b83ed16-686a-4b47-9489-07314b613728**

O recurso também não pode ser admitido pela alínea "c" do art. 105, III, da CF, pois, "*consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso*" (AgInt no REsp 181.234 5/AM, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/11/2019, DJe 21/11/2019).

Ademais, o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.

Ressalte-se que a divergência jurisprudencial deve ser entre tribunais diferentes (Súmula n. 13/STJ).

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA57584063 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 11/06/2026 20:25:13**
**Código de Controle do Documento: 4b83ed16-686a-4b47-9489-07314b613728**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AREsp 2.709.336 / MS**

Número Registro: 2024/0287948-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08035272920208120029 080352729202081200295000 2 80352729202081200 29

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA |
| ADVOGADO | : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720 |
| AGRAVADO | : VERGILINO VAREIRO CUENETE |
| ADVOGADO | : ARTUR GUILHERME RODRIGUES TROMBETI - MS016248 |
| ASSUNTO | : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO |

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026

**Documento eletrônico VDA59018582 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:31:21**
**Código de Controle do Documento: 65ee0ff1-e5df-4f6c-aee6-bbd698aa23ee**