



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2751089 - RJ (2024/0355002-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : AGEM TECNOLOGIA DISTRIBUIDORA LTDA
ADVOGADO : RAFAEL ÁVILA CARDOSO - RJ148665

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIALETICIDADE OBSERVADA. REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA. CIVIL. IMÓVEL ADQUIRIDO EM PARCELAS. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO COMPRADOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVOLUÇÃO DO QUE FOI PAGO. RETENÇÃO DE 20% PELA INCORPORADORA. ACÓRDÃO RECORRIDO. CONSONÂNCIA COM O STJ.

1. Devidamente impugnada a decisão que, na origem, não admitiu o especial, merece reforma a decisão da Presidência de não conhecimento do agravo em recurso especial.
2. Nos termos do entendimento das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, o fato de o imóvel ter sido levado a leilão extrajudicial, na forma da Lei 4.591/1964, em virtude de rescisão do contrato por culpa do comprador (inadimplemento), não impede a devolução do que pagou, podendo a incorporadora reter até 25%. No caso concreto, a retenção foi de 20%.
3. Agravo interno provido para, conhecendo do agravo, negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 21 de março de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2751089 - RJ (2024/0355002-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : AGEM TECNOLOGIA DISTRIBUIDORA LTDA
ADVOGADO : RAFAEL ÁVILA CARDOSO - RJ148665

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIALETICIDADE OBSERVADA. REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA. CIVIL. IMÓVEL ADQUIRIDO EM PARCELAS. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO COMPRADOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVOLUÇÃO DO QUE FOI PAGO. RETENÇÃO DE 20% PELA INCORPORADORA. ACÓRDÃO RECORRIDO. CONSONÂNCIA COM O STJ.

1. Devidamente impugnada a decisão que, na origem, não admitiu o especial, merece reforma a decisão da Presidência de não conhecimento do agravo em recurso especial.

2. Nos termos do entendimento das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, o fato de o imóvel ter sido levado a leilão extrajudicial, na forma da Lei 4.591/1964, em virtude de rescisão do contrato por culpa do comprador (inadimplemento), não impede a devolução do que pagou, podendo a incorporadora reter entre 10% e 25%. No caso concreto, a retenção foi de 20%.

3. Agravo interno provido para, conhecendo do agravo, negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno manejado por JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA contra decisão da Presidência desta Corte, que não conheceu do agravo em recurso especial, ante a falta de impugnação específica de fundamento da decisão que, na origem, não admitiu o recurso.

Não se conforma a agravante argumentando que teria atacado, sim, a decisão de inadmissibilidade.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece acolhida.

É que houve, de fato, nas razões de agravo em recurso especial, impugnação do fundamento da decisão agravada no sentido de incidir a Súmula 83/STJ.

Conhece-se, portanto, do agravo e passa-se ao julgamento do recurso especial, que foi interposto por JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fls. 379-380):

Direito do Consumidor. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária. Resolução contratual. Culpa do consumidor. Apelação parcialmente provida.
1. *A realização do leilão extrajudicial na forma do art. 63 L. n.º 4.591/64 não exclui o direito do promitente comprador de obter a devolução de parte do preço pago, na forma do art. 53 L. n.º 8.078/90.*
2. *A jurisprudência do STJ, em complemento à Súmula n.º 543 STJ, admite que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do promitente comprador, seja feita a dedução de 10% a 25% do valor pago.*
3. *Nesse percentual não se incluem as arras, pagas por ocasião do fechamento do negócio e que, nos termos do art. 418 do CC, são integralmente perdidas por aquele que der causa à rescisão.*
4. *As arras possuem natureza indenizatória, servindo para compensar em parte os prejuízos suportados, de modo que também devem ser levadas em consideração ao se fixar o percentual de retenção sobre os valores pagos pelo comprador. Precedente do STJ.*
5. *Dedução de 20% estipulada contratualmente, conforme cláusula 6.2.1.*
6. *Juros de mora que se contam desde o trânsito em julgado.*
7. *Apelação a que se dá parcial provimento.*

Afirma a recorrente que há violação ao art. 1º, VII, da Lei 4.864/1965 (*Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil*) e ao art. 63 da Lei 4.591/1964 (*Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*), argumentando que, tendo sido levado a leilão extrajudicial o imóvel adquirido, a prazo, em virtude de inadimplemento do comprador, não tem esse direito a devolução de qualquer valor, se, como na espécie, o montante da arrematação (R\$ 556.000,00) é inferior à dívida.

Aduz que não pode ser condenada a devolver 80% dos valores pagos, pois, em caso de rescisão de contrato por culpa do comprador, o padrão-base da retenção pela vendedora é de 25%, conforme julgados do STJ. O acórdão recorrido, ao fixar a retenção de 20%, viola o art. 413 do CC.

As teses recursais, entretanto, não podem ser sufragadas, porquanto é da jurisprudência desta Corte, das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, que o fato de ter havido leilão extrajudicial do imóvel, adquirido nas condições descritas, não é impeditivo de o consumidor postular a devolução dos valores pagos, com retenção de 10% a 25% em favor da incorporadora.

No caso concreto, o Tribunal de origem fixou a retenção em 20%, conforme previsão contratual, não merecendo, portanto, nenhum reparo o julgamento originário, mesmo porque

aferir se o percentual está adequado esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.

Confirmam-se as seguintes ementas:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DOS VALORES PAGOS. SÚMULAS 7, 83 E 543/STJ. INTERESSE RECURSAL NA RESTITUIÇÃO MESMO APÓS O LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SÚMULA 83/STJ. DEFICIÊNCIA RECURSAL. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 543/STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

2. Esta Corte Superior também entende, em tal cenário, ser viável a retenção no percentual de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) 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 reexame fático-probatório (enunciado sumular n. 7/STJ).

3. A multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi fixada pelo Tribunal estadual em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Aplicação da Súmula 83/STJ.

4. É sabido que o leilão do imóvel não exclui o direito do promitente comprador de receber as parcelas pagas, ou seja, de reaver valores que entende lhe serem devidos, sob pena de enriquecimento ilícito (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023) - verbete sumular n. 83/STJ.

5. A respeito da tese de que a correção monetária incidiria a partir do ajuizamento da ação, tal pretensão não pode ser apreciada nesta instância superior, em razão da deficiência recursal. A demandante não apontou qual dispositivo de lei federal lastrearia o referido argumento, a ensejar o texto da Súmula 284/STF.

6. Agravo interno desprovido.

*(AgInt no AREsp n. 2.587.113/RJ, relator **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024)*

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 543/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ)" (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe de 02/10/2019).

2. Nos termos da Súmula 543/STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do

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

3. O leilão do imóvel não exclui o direito do promitente-comprador de receber as parcelas pagas.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.089.345/RJ, relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 14/3/2023)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. DIREITO À RESTITUIÇÃO. PERCENTUAL. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. 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. O leilão extrajudicial do imóvel não obsta o direito do consumidor de questionar eventual enriquecimento ilícito e receber a devolução de percentual das parcelas pagas.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça 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), conforme as circunstâncias do caso concreto.

4. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.018.699/RJ, relator **Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022)

Ante o exposto, dá-se provimento ao agravo interno e, conhecendo do agravo, nega-se provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.751.089 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0355002-0

Número de Origem:

00698328520188190002 202424506995 698328520188190002

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

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

AGRAVADO : AGEM TECNOLOGIA DISTRIBUIDORA LTDA

ADVOGADO : RAFAEL ÁVILA CARDOSO - RJ148665

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

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

AGRAVADO : AGEM TECNOLOGIA DISTRIBUIDORA LTDA

ADVOGADO : RAFAEL ÁVILA CARDOSO - RJ148665

TERMO

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

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de março de 2025