



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2781565 - RJ (2024/0405029-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO : ALEXANDRE RIQUE JUSTA
AGRAVADO : ROSSANA DE AZEVEDO BEYRUTH
ADVOGADOS : ELVIRA MARIA DE SOUZA PEREIRA GUERRA WERNECK -
RJ079136
RODRIGO DE ABREU RODRIGUES ALVES - RJ080000

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NÃO REGISTRADA. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/97. RELAÇÃO DE CONSUMO. CDC E SÚMULA 543/STJ. SÚMULA 83/STJ. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA CONFIGURADA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DO AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. O agravo em recurso especial impugnou, em capítulo autônomo, a aplicação da Súmula n. 83 do STJ, demonstrando a dissonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte. Atendido o princípio da dialeticidade, não incide a Súmula n. 182 do STJ.

2. Ausente o registro da alienação fiduciária no cartório de imóveis, a cláusula contratual respectiva é ineficaz, não se aplicando a Lei 9.514 /97 nem a execução extrajudicial da Lei n. 4.591/64 (Tema n. 1.095 /STJ).

3. Nesses casos, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor e a Súmula n. 543 do STJ, assegurando a restituição parcial das parcelas

pagas ao comprador desistente, com retenção proporcional em favor do vendedor.

4. O percentual de 20% fixado na origem encontra respaldo na jurisprudência desta Corte, que admite a retenção entre 10% e 15% a depender das circunstâncias do caso.

5. A revisão do percentual demandaria reexame de cláusulas contratuais e de fatos e provas, providência vedada em recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial e, no mérito, negar provimento ao recurso especial.

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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2781565 - RJ (2024/0405029-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573
AGRAVADO : ALEXANDRE RIQUE JUSTA
AGRAVADO : ROSSANA DE AZEVEDO BEYRUTH
ADVOGADOS : ELVIRA MARIA DE SOUZA PEREIRA GUERRA WERNECK -
RJ079136
RODRIGO DE ABREU RODRIGUES ALVES - RJ080000

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NÃO REGISTRADA. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/97. RELAÇÃO DE CONSUMO. CDC E SÚMULA 543/STJ. SÚMULA 83/STJ. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA CONFIGURADA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DO AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. O agravo em recurso especial impugnou, em capítulo autônomo, a aplicação da Súmula n. 83 do STJ, demonstrando a dissonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte. Atendido o princípio da dialeticidade, não incide a Súmula n. 182 do STJ.

2. Ausente o registro da alienação fiduciária no cartório de imóveis, a cláusula contratual respectiva é ineficaz, não se aplicando a Lei 9.514 /97 nem a execução extrajudicial da Lei n. 4.591/64 (Tema n. 1.095 /STJ).

3. Nesses casos, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor e a Súmula n. 543 do STJ, assegurando a restituição parcial das parcelas

pagas ao comprador desistente, com retenção proporcional em favor do vendedor.

4. O percentual de 20% fixado na origem encontra respaldo na jurisprudência desta Corte, que admite a retenção entre 10% e 15% a depender das circunstâncias do caso.

5. A revisão do percentual demandaria reexame de cláusulas contratuais e de fatos e provas, providência vedada em recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial e, no mérito, negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (JFE 42 EMPREENDIMENTOS) contra decisão monocrática do Presidente deste Superior Tribunal, que não conheceu do agravo em recurso especial, sob o fundamento de ausência de impugnação específica da Súmula n. 83 do STJ (art. 932, III, CPC; art. 253, parágrafo único, I, RISTJ; Súmula n. 182 do STJ).

Na origem, os autores, ALEXANDRE RIQUE JUSTA e ROSSANA DE AZEVEDO BEYRUTH (ALEXANDRE e ROSSANA) ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais, alegando dificuldades financeiras que os impediram de prosseguir no pagamento das prestações.

O Juízo de primeiro grau julgou o pedido parcialmente procedente, rescindindo o contrato e condenando a ré à restituição de 80% das parcelas pagas, com retenção de 20%, afastando os danos morais.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro confirmou a sentença em quase todos os termos, apenas ajustando a sucumbência. Aplicou o CDC e a Súmula 543 do STJ, afastando a disciplina da Lei n. 9.514/97 em razão da ausência de registro do contrato no cartório imobiliário (Tema n. 1.095 do STJ).

JFE 42 EMPREENDIMENTOS interpôs recurso especial alegando violação dos arts. 1º, VII, da Lei n. 4.864/65, 63 da Lei n. 4.591/64 e 413 do CC. Defendeu a inaplicabilidade da Súmula n. 83 do STJ, sustentou a impossibilidade de restituição diante do leilão extrajudicial sem saldo positivo e, subsidiariamente, pleiteou a majoração da retenção de 20% para 25%.

O recurso especial foi inadmitido pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ). Não se conheceu do agravo no recurso especial monocraticamente, por falta de impugnação específica à Súmula n. 83 do STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno merece provimento para se conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

(1) Da dialeticidade

O agravo no recurso especial impugnou especificamente a aplicação da Súmula n. 83 do STJ, dedicando tópico autônomo a sua inaplicabilidade e citando precedente desta Corte que estaria em sentido divergente ao que ficou definido pelo TJRJ. Houve, portanto, impugnação concreta e suficiente, não se aplicando a Súmula n. 182 do STJ.

(2) Do mérito do recurso especial

O contrato firmado entre as partes continha cláusula de alienação fiduciária, mas não foi registrado no cartório imobiliário. Nessa hipótese, como assentado no Tema n. 1.095/STJ, não se aplica a Lei n. 9.514/97 nem a execução fiduciária da Lei n. 4.591/64, devendo incidir o CDC e a Súmula n. 543 do STJ.

Nos termos da Súmula n. 543 do STJ, na rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, é devida a restituição das parcelas pagas, com retenção proporcional em favor do vendedor.

O TJRJ fixou a retenção em 20%. Contudo, a jurisprudência do STJ admite a retenção entre 10% e 25%, e em casos de desistência do comprador é frequente a fixação em 25%, para melhor compensar os custos do vendedor, entretanto, a revisão desse percentual exige exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula n. 7 do STJ.

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 – sem destaque no original)

"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 – sem destaque no original)

"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."

(AglInt no AREsp 2.669.570/CE, Relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024 , DJEN de 19/12/2024 – sem destaque no original)

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao agravo interno para conhecer do agravo no recurso especial e negar provimento ao apelo nobre.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.781.565 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0405029-9

Número de Origem:

00524228220168190002 202424509302 524228220168190002

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

**AGRAVANTE : JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A. - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573**

AGRAVADO : ALEXANDRE RIQUE JUSTA

AGRAVADO : ROSSANA DE AZEVEDO BEYRUTH

**ADVOGADOS : ELVIRA MARIA DE SOUZA PEREIRA GUERRA WERNECK -
RJ079136
RODRIGO DE ABREU RODRIGUES ALVES - RJ080000**

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

AGRAVO INTERNO

**AGRAVANTE : JFE 42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S.A. - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994**

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

ADRIELLE MENDONÇA DO COUTO - RJ244573

AGRAVADO : ALEXANDRE RIQUE JUSTA

AGRAVADO : ROSSANA DE AZEVEDO BEYRUTH

ADVOGADOS : ELVIRA MARIA DE SOUZA PEREIRA GUERRA WERNECK -
RJ079136

RODRIGO DE ABREU RODRIGUES ALVES - RJ080000

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025