



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2829230 - MT (2024/0460955-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : POR DO SOL URBANIZACOES LTDA
ADVOGADOS : ADEMILCON DE ALMEIDA GILARDE - MT007440
CYNTIA DA SILVA LIMA GILARDE - MT020996
AGRAVADO : FLAVIO GUIMARAES DE SOUZA - ESPÓLIO
REPR. POR : ANASTACIA ACOSTA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : ELIEMERSON DOUGLAS LANGNER - MT024494B
VANDERLEI SILVERIO PEREIRA - MT011230B

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. VARIAÇÃO ENTRE 10% (DEZ POR CENTO) E 20% (VINTE POR CENTO). TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE-VENDEDOR.

1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes.
2. Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.
3. Agravo conhecido para 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 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de maio de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2829230 - MT (2024/0460955-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : POR DO SOL URBANIZACOES LTDA
ADVOGADOS : ADEMILCON DE ALMEIDA GILARDE - MT007440
CYNTIA DA SILVA LIMA GILARDE - MT020996
AGRAVADO : FLAVIO GUIMARAES DE SOUZA - ESPÓLIO
REPR. POR : ANASTACIA ACOSTA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : ELIEMERSON DOUGLAS LANGNER - MT024494B
VANDERLEI SILVERIO PEREIRA - MT011230B

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. VARIAÇÃO ENTRE 10% (DEZ POR CENTO) E 20% (VINTE POR CENTO). TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE-VENDEDOR.

1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes.
2. Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por PÔR DO SOL URBANIZAÇÕES LTDA. contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, impugna o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DE CONTRATO POR CULPA DO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO 10%. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO DO IPTU. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.

É possível a rescisão do contrato por vontade da parte contratante, com a restituição de valores pagos, abatidas as deduções contratuais. Não se aplica a Lei n. 13.786/2018 aos contratos firmados antes de sua vigência. 'Segundo o entendimento do STJ, 'as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente', tendo em vista que, 'apesar do IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse" (AgInt no REsp 1.697.414/SP, Rel.

Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe de 15/12/2017)" (e-STJ fls. 220/230)

A recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 182 e 884 do Código Civil.

Afirma que, na rescisão da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente do imóvel, o promitente-vendedor fica autorizado a reter 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos na vigência do contrato, a título de cláusula penal compensatória, percentual que melhor reflete os prejuízos suportados pela frustração do negócio jurídico.

No capítulo relativo ao dissídio jurisprudencial, destaca acórdão paradigma proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, que, diante da desistência da promessa de compra e venda, imputa ao adquirente o dever de pagar o Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana – IPTU, e não ao vendedor, como foi decidido pelo Tribunal de origem neste caso.

Sem contrarrazões (e-STJ fl. 269).

O recurso especial foi obstado na origem, o que deu ensejo à interposição deste agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial

O recurso não merece prosperar.

O Tribunal de origem manteve a sentença de procedência dos pedidos, anotando que, neste caso, é razoável autorizar a construtora a reter apenas 10% (dez por cento) dos valores pagos pelo adquirente, com base na seguinte justificativa:

"(...)

Dessa forma, a retenção em questão pode ser estabelecida até o teto de 25% da quantia paga, e não necessariamente 25%, devendo prevalecer o fixado pelo magistrado, portanto, em 10%:

'Não prospera a pretensão da requerida em recusar a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos, porquanto houve pagamento de parcelas pelo autor.

Na hipótese de rescisão do contrato de promessa de compra e venda, fundamentada na inadimplência pela impossibilidade financeira do promissário-comprador, reserva-se a este o direito à restituição do que efetivamente pagou à promitente-vendedora, com dedução da multa compensatória.

Desse modo, reputo como lícita a dedução no valor das parcelas da quantia correspondente a 10% (dez por cento) a título de despesas com a realização do empreendimento.

Como dito acima, houve o pagamento de 51 parcelas, que totalizam o montante de R\$ 35.391,82 (trinta e cinco mil, trezentos e noventa e um reais e oitenta e dois centavos), na forma descrita nas declarações de quitação do Num. 94645187 - Pág. 1/2, sendo justo e adequado que o percentual de 10% tenha incidência sobre o valor das prestações pagas.'

(...)" (e-STJ fl. 226)

O acórdão deve ser mantido.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o valor da cláusula penal, na hipótese de distrato da promessa de compra e venda, pode variar entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente - entendimento, inclusive, que foi positivado no art. 67-A, II, da Lei nº 4.591/1964.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO. MESMO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Com efeito, a Terceira Turma desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, à luz das peculiaridades do caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018.

2. Ademais, o percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato foi mantido mesmo após a vigência da Lei n. 13.786/2018.

3. Agravo interno improvido" (AgInt no AREsp 2.596.111/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ. (...)

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

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

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

10. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido" (AgInt no AREsp 2.669.570/CE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 19/12/2024 - grifou-se).

Ademais, não compete a esta Corte analisar as circunstâncias de fato da causa para investigar se a retenção de 10% (dez por cento) é adequada para indenizar a construtora pela rescisão imotivada do contrato, sob pena de violação da Súmula nº 7/STJ.

A respeito da responsabilidade pelo pagamento do IPTU, a conclusão do Tribunal de origem também está em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Na hipótese em que o imóvel objeto da promessa de compra e venda ainda não foi entregue aos adquirentes – isto é, ainda não houve a imissão na posse –, a responsabilidade pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a propriedade do bem recai sobre o promitente-comprador.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. PROCEDÊNCIA DO PLEITO. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR PELO PAGAMENTO DO IPTU. AUSÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA E PORCENTAGEM DE RETENÇÃO SOBRE OS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. AUSÊNCIA DE INTUITO PROTELATÓRIO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL APENAS PARA AFASTAR A MULTA APLICADA.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local acerca da obrigação de indenizar pela demora na entrega do imóvel demanda reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável devido ao óbice da Súmula n. 7 do STJ.

2. **A responsabilidade do promitente comprador pelas despesas do imóvel, como condomínio e IPTU, somente se dá a partir da imissão na posse, a qual ocorre com o recebimento das chaves.**

(...)

5. Agravo interno parcialmente provido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento apenas para afastar a multa aplicada pelo Tribunal de origem no julgamento dos embargos de declaração" (AgInt no REsp 2.085.055/SE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024 - grifou-se).

A análise da divergência jurisprudencial fica prejudicada, tendo em vista que o acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, não cabendo a majoração prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil por já estar no limite máximo estabelecido no § 2º do mesmo dispositivo legal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.829.230 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0460955-0

Número de Origem:
10221795020228110003

Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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 : POR DO SOL URBANIZACOES LTDA

ADVOGADOS : ADEMILCON DE ALMEIDA GILARDE - MT007440

CYNTIA DA SILVA LIMA GILARDE - MT020996

AGRAVADO : FLAVIO GUIMARAES DE SOUZA - ESPÓLIO

REPR. POR : ANASTACIA ACOSTA - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : VANDERLEI SILVERIO PEREIRA - MT011230B

ELIEMERSON DOUGLAS LANGNER - MT024494B

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de maio de 2025