



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2821162 - GO (2024/0481862-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ALLAN MURO MONTEIRO DE CASTRO - GO041970
AGRAVADO : ROGERIO RODRIGUES DA SILVA
ADVOGADO : ORLANDO SOARES DE MESQUITA FILHO - GO020883

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por iniciativa do comprador, cumulada com devolução dos valores pagos.
2. No caso, a controvérsia sobre a retenção de parte dos valores pagos foi decidida pelo Tribunal estadual, a partir da interpretação de cláusula do contrato firmado entre as partes, bem como da análise dos elementos fáticos da causa, cujo reexame é vedado nesta via excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer do 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2821162 - GO(2024/0481862-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ALLAN MURO MONTEIRO DE CASTRO - GO041970
AGRAVADO : ROGERIO RODRIGUES DA SILVA
ADVOGADO : ORLANDO SOARES DE MESQUITA FILHO - GO020883

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por iniciativa do comprador, cumulada com devolução dos valores pagos.
2. No caso, a controvérsia sobre a retenção de parte dos valores pagos foi decidida pelo Tribunal estadual, a partir da interpretação de cláusula do contrato firmado entre as partes, bem como da análise dos elementos fáticos da causa, cujo reexame é vedado nesta via excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (PARIS) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. CONFUSÃO COM

O MÉRITO. ALEGADA CULPA DO VENDEDOR NO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS MUNICIPAIS. IMPOSSIBILIDADE DE PORTABILIDADE DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO. UÊN CIA DE COMPROVAÇÃO. FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO. CULPA DO COMPRADOR DEMONSTRADA. AUSÊN CIA DE PREVISÃO CONTRATUAL DE CLÁUSULA PENAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO. IMPOSTOS E TAXAS CONDOMINIAIS. IMISSÃO NA POSSE. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. Notando-se confusão da preliminar de cerceamento arguida com o mérito e devendo-se conferir primazia da decisão de mérito, há que se rejeitar a questão preliminar.

2. Verificado nos autos que, diferentemente do fundamento da sentença a quo, houve culpa exclusiva do adquirente na resolução do contrato de compra e venda, há de se conhecer e prover parcialmente o recurso com acatamento da tese levantada em sede de apelação, mesmo que não haja modificação substancial no resultado prático do julgado.

3. Não se constata culpa exclusiva da vendedora no desfazimento do negócio jurídico, quando financiamento bancário não fora concedido ao comprador por alegada ausência de certidão negativa de débitos tributários, eis que não comprovado nos autos que esta condição tenha impedido a concessão de financiamento.

4. O contrato de financiamento imobiliário é autônomo em relação à promessa de compra e venda de imóvel, de modo que a não obtenção do financiamento pelo comprador, em regra, não é fato imputável à loteadora.

5. Constatado no feito a culpa do comprador na resolução contratual, constitui direito ao mesmo de receber as quantias pagas, contudo, de forma parcial, observado o teor da Súmula 543 do STJ, podendo o vendedor reter quantias, conforme previsão legal.

6. Muito embora esteja sedimentado entendimento que considera razoável, em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel a pedido do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor de parte das prestações pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, entretanto, não havendo o contrato de compra e venda previsão de cláusula penal que estabeleça percentual a ser retido pelo vendedor, não se pode entender equivalente o valor das arras confirmatórias, eis que estas não podem ser objeto de retenção.

7. As arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA

(e-STJ, fls. 444/445 - com destaques no original).

Nas razões do presente agravo, PARIS alegou a não incidência das Súmulas n. 5 e 7, ambas desta Corte, além da demonstração do dissídio jurisprudencial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 1.296/1.303).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais ajuizada por ROGERIO RODRIGUES DA SILVA contra PARIS, alegando o autor que não foi possível obter o financiamento bancário para quitação do saldo devedor, em virtude de restrições existentes em nome da empresa ré.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados procedentes para (i) declarar rescindido o contrato, com retorno das partes ao *status quo ante*; e (ii) condenar a requerida a restituir integralmente, em parcela única e de forma imediata, a parte autora da quantia efetivamente paga, acrescida de correção monetária pelo INPC a partir do desembolso de cada parcela e juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação. Condeno o polo passivo ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC (e-STJ, fl. 339).

Irresignada, PARIS apelou, e o TJGO deu parcial provimento ao recurso, apenas para reconhecer a responsabilidade do consumidor pelo desfazimento do contrato.

Os embargos de declaração opostos por PARIS foram acolhidos, apenas para determinar a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença (e-STJ, fls. 763/771).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, PARIS alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 112, 113, 184 e 413 do CC, ao sustentar que, na hipótese de rescisão do contrato por iniciativa do comprador, é assegurado ao vendedor a retenção de 25% dos valores pagos.

Da retenção de parte dos valores pagos

No caso em análise, o Tribunal goiano deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pela ora insurgente, a fim de reformar a sentença, apenas para reconhecer a culpa do promitente comprador pelo desfazimento do contrato. Todavia, não lhe impôs a perda de parte dos valores pagos, sob o fundamento de não haver previsão contratual nesse sentido, confira-se:

A Cláusula 7.5 do Contrato em discussão, estabelece:

*No caso de rescisão contratual motivada pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, incluindo, mas não se limitando, por causa de sua inadimplência, serão observadas as seguintes penalidades: a) **perda da “Entrada/Arras” estabelecida no item 5 do QUADRO RESUMO**; b) ressarcimento dos custos arcados com a comissão de corretagem; c) desconto de todas as taxas e impostos alusivos a unidade imobiliária compromissada até a efetiva rescisão e/ou devolução da posse; e, D) arcar com eventuais custos com ação de reintegração de posse*

Analizando a cláusula em questão, observa-se que nos casos de rescisão contratual, as penalidades previstas compreendem apenas aquelas descritas, que seriam a perda das arras dadas, ressarcimento dos custos de corretagem e de eventuais despesas com reintegração de posse, desconto das taxas e impostos pagas.

Percebe-se que não resta estabelecido no pacto uma cláusula penal, a qual estabeleça um percentual de retenção ao vendedor, cuidando-se de cláusula resolutiva expressa, sem a descrição de outras penalidades (e-STJ, fls. 438-439).

Verifica-se, portanto, que, da forma como decidida a questão, a revisão da conclusão do acórdão recorrido, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria de nova interpretação das disposições do contrato firmado entre as partes, bem como do reexame dos elementos fáticos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmula n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO SUFICIENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO PACTUADO. 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. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. Na hipótese, reverter a conclusão do tribunal de origem para acolher a pretensão recursal demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4 . Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.780.442/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 19/9/2022 - sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.821.162 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0481862-7

Número de Origem:
552934782 55293478220228090051

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : ALLAN MURO MONTEIRO DE CASTRO - GO041970

AGRAVADO : ROGERIO RODRIGUES DA SILVA

ADVOGADO : ORLANDO SOARES DE MESQUITA FILHO - GO020883

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026