# AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2821691 - SP (2024/0487376-8)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S/A |
| ADVOGADOS | : | JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461 |
| | | HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263 |
| | | HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464 |
| AGRAVADO | : | VALDINETE MOTA GOMES |
| ADVOGADOS | : | MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859 |
| | | GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144 |

## EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO. REVISÃO. INVIABILIDADE. CONCLUSÃO BASEADA EM PREMISSA FÁTICO-PROBATÓRIA E CONTEÚDO CONTRATUAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RESPEITO ÀS BALIZAS DE APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. CONCLUSÃO BASEADA EM PREMISSA FÁTICO-PROBATÓRIA. JULGAMENTO EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO SEDIMENTADO NESTA CORTE. PARCIAL CONHECIMENTO. NÃO PROVIMENTO.

1. A conclusão adotada na origem, acerca do correto percentual de retenção, deu-se com base nos elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pela incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ.

3. Sedimentado nesta Corte o entendimento de que prejudicada a análise de divergência jurisprudencial quando o acórdão recorrido decide com base em elementos fático-probatórios dos autos.

**Documento eletrônico VDA47261641 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/05/2025 12:26:20**
**Publicação no DJEN/CNJ de 08/05/2025. Código de Controle do Documento: 1c08830f-7b4c-409e-a49f-55f0daca5fb2**

4. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, *Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida* (Súmula n. 83 do STJ).

5. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

## 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 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 06 de maio de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

**Documento eletrônico VDA47261641 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/05/2025 12:26:20**
**Publicação no DJEN/CNJ de 08/05/2025. Código de Controle do Documento: 1c08830f-7b4c-409e-a49f-55f0daca5fb2**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

# AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2821691 - SP (2024/0487376-8)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S/A |
| ADVOGADOS | : | JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461 |
| | | HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263 |
| | | HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464 |
| AGRAVADO | : | VALDINETE MOTA GOMES |
| ADVOGADOS | : | MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859 |
| | | GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144 |

## EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO. REVISÃO. INVIABILIDADE. CONCLUSÃO BASEADA EM PREMISSA FÁTICO-PROBATÓRIA E CONTEÚDO CONTRATUAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RESPEITO ÀS BALIZAS DE APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. CONCLUSÃO BASEADA EM PREMISSA FÁTICO-PROBATÓRIA. JULGAMENTO EM CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO SEDIMENTADO NESTA CORTE. PARCIAL CONHECIMENTO. NÃO PROVIMENTO.

1. A conclusão adotada na origem, acerca do correto percentual de retenção, deu-se com base nos elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pela incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ.

3. Sedimentado nesta Corte o entendimento de que prejudicada a análise de divergência jurisprudencial quando o acórdão recorrido decide com base em elementos fático-probatórios dos autos.

Documento eletrônico VDA47095652 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/04/2025 17:26:21
Código de Controle do Documento: ef83fe8d-dd0b-4132-a2ca-37937c81cc04

4. Nos termos da jurisprudência deste Tribunal Superior, *Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida* (Súmula n. 83 do STJ).

5. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S.A. (PPP) pretendendo a reforma da decisão que negou seguimento ao seu recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator ISSA AHMED, assim ementado:

> *RECURSO DE APELAÇÃO. (i) Ação declaratória de rescisão contratual c/c restituição de valores. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária para entrega futura. Rescisão motivada pela falta de obtenção do financiamento bancário pela promitente compradora. (ii) Sentença de parcial procedência, declarando rescindido o negócio jurídico, com condenação da promissária vendedora à restituição de 80% dos valores pagos, descontada a comissão de corretagem. (iii) Insurgência de autora e ré. Irresignações imprósperas. (iv) Possibilidade de rescisão do contrato, sendo irrelevante a existência de cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade. (v) Descabimento da pretensão autorial de restituição de 100% dos valores pagos, dada a culpa da autora pelo desfazimento do negócio, diante da não obtenção de financiamento imobiliário. (vi) Ainda que se trate de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, faz- se necessário harmonizar a Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato Imobiliário) com o Código de Defesa do Consumidor e com o Código Civil. Retenção de 50% dos valores pagos que, nesse contexto, se revela abusiva, porque impõe ao consumidor obrigação manifestamente desproporcional. (vii) Devolução de 80% do que foi pago que se revela razoável e proporcional. (viii) Desconto dos valores pagos a título de comissão de corretagem que, ademais, se revela possível, conforme jurisprudência consolidada no âmbito do C. Superior Tribunal de Justiça. (ix) Recursos desprovidos.* (*e*-STJ, fl. 482)

Foi apresentada contraminuta.

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 interposto com base no art. 105, III, alíneas *a e c*, da CF, em que PPP alegou violação dos arts. 67-A, I, § 5º, da Lei n. 13.786/2018 e 104 do CC, bem como dissídio jurisprudencial, ao sustentar que **(1)** deve ser autorizada a retenção de 50% do valor pago pela parte ora recorrida.

**Documento eletrônico VDA47095652 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/04/2025 17:26:21**
**Código de Controle do Documento: ef83fe8d-dd0b-4132-a2ca-37937c81cc04**

**(1)** Percentual de retenção

No julgamento da apelação, o TJSP manteve o percentual de retenção em 20%, conforme o fixado em sentença para o contrato assinado em 22/5/2021 (*e*-STJ, fl. 3). Confira-se:

> *O cerne das insurgências recursais está no percentual das quantias pagas a ser restituído à autora pelo desfazimento do negócio: se 50%, deduzida a comissão de corretagem, como quer a ré; ou se 100%, inclusa a comissão de corretagem, como quer a autora.*
>
> *Acertadamente concluiu o i. magistrado de origem que a culpa pela rescisão do contrato recai sobre a autora, única responsável pela obtenção do financiamento bancário para a compra do imóvel.*
>
> *Ainda que, no stand de vendas da incorporadora, possa ter havido qualquer simulação de possibilidade de financiamento à luz da renda informada pelo promitente comprador, segue sendo deste a responsabilidade pela concreta obtenção do financiamento imobiliário junto à instituição financeira de sua escolha. E a concessão do financiamento, como é consabido, depende não apenas da renda efetivamente comprovada por quem o pleiteia, mas de uma série de fatores, como perfil pessoal de gastos, risco potencial de inadimplemento, segurança e estabilidade profissional e de renda, etc.*
>
> *Assim, descabida a pretensão autorial de recebimento da totalidade das quantias desembolsadas.*
>
> > *Como obtemperado pelo DD. Desembargador James Siano, relator do recurso de apelação nº 1000583-53.2019.8.26.0114 (j.02/04/2019), em que examinada situação análoga à dos autos,*
> >
> > *[...]*
> >
> > *Vale ressaltar que não houve demonstração, pela apelada, da necessidade de fixação da penalidade no percentual máximo, do que resulta a conclusão, mais favorável ao consumidor, de que o percentual fixado pelo douto Juízo* ***a quo*** *(25% do valor total pago pela autora pelo preço do imóvel) mostra-se suficiente para reposição de eventuais perdas da construtora com a rescisão do contrato, mesmo porque ela poderá revender a unidade imobiliária, repondo, dessa forma, os gastos com a promoção e publicidade do empreendimento, de modo que não há se cogitar de prejuízo com a rescisão do contrato firmado, destacando-se que restou assegurada na r. sentença, ainda, a retenção dos valores relativos à comissão de corretagem."*
> >
> > *[...]*
>
> *Fica, dessarte, integralmente ratificada a r. sentença de primeiro grau inclusive no atinente à distribuição dos ônus da sucumbência, bem repartidos entre as partes, reciprocamente derrotadas.* (*e*-STJ, fls. 486/489)

**Documento eletrônico VDA47095652 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/04/2025 17:26:21**
**Código de Controle do Documento: ef83fe8d-dd0b-4132-a2ca-37937c81cc04**

A conclusão adotada na origem teve por base os fatos e provas constantes dos autos e sua revisão esbarraria, necessariamente, nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Na mesma direção:

> *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.*
>
> *1. Ação de rescisão contratual c/c declaração de nulidade e pedido de reembolso, fundada na impossibilidade de adimplemento e na indevida retenção de valores.*
>
> *2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.*
>
> *3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.*
>
> *4. O reexame de fatos e a reinterpretação de cláusulas contratuais em recurso especial é inadmissível.*
>
> *5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.*
>
> *6. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.*
>
> *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 n. 2.669.570/CE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 19/12/2024 )

Acrescente-se que, conforme o já acima demonstrado, o entendimento adotado na origem se encontra em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de *diante de resilição contratual por iniciativa do comprador, sedimentou-se acerca das balizas para a aplicação da cláusula penal,*

**Documento eletrônico VDA47095652 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/04/2025 17:26:21**
**Código de Controle do Documento: ef83fe8d-dd0b-4132-a2ca-37937c81cc04**

*permitindo a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos* (AgInt no AREsp n. 2.701.096/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 5/12/2024).

Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, incidente o óbice da Súmula n. 83/STJ.

De outra parte, a jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea *c* do permissivo constitucional.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ART. 535 DO CPC/1973. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. MÁ-FÉ DO CREDOR. INEXISTÊNCIA. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. VERBA HONORÁRIA. APRECIAÇÃO EQUITATIVA. LIMITES. VALOR FIXO. CABIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.*
>
> *[...]*
>
> *3. Não há como rever a conclusão do tribunal de origem, acerca da ausência de má-fé do credor a justificar a devolução em dobro dos valores pagos indevidamente, sem a análise de fatos e provas, o que é inviável no recurso especial devido à incidência da Súmula nº 7/STJ.*
>
> *[...]*
>
> *6. O reexame do conjunto fático-probatório da causa obsta a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela "c" do permissivo constitucional.*
>
> *7. Agravo interno não provido.*
>
> (AgInt no AREsp 1.231.900/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 8/5/2018, DJe 15/5/2018)

Destaque-se, ainda, também que não se pode conhecer *da divergência quando a orientação firmada pela instância de origem se deu no mesmo sentido da jurisprudência dominante do STJ* (AgRg nos EDcl no AREsp n. 736.821/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 4/2/2016, DJe de 26/2/2016).

Nessa mesma direção:

> *PROCESSUAL CIVIL E PREVIDENCIÁRIO. APOSENTADORIA POR INVALIDEZ. INCAPACIDADE PARCIAL ALIADA ÀS CONDIÇÕES PESSOAIS. ANÁLISE. POSSIBILIDADE.*

**Documento eletrônico VDA47095652 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/04/2025 17:26:21**
**Código de Controle do Documento: ef83fe8d-dd0b-4132-a2ca-37937c81cc04**

*1. "Ainda que o laudo pericial tenha concluído pela incapacidade parcial para o trabalho, pode o magistrado considerar outros aspectos relevantes, tais como, a condição socioeconômica, profissional e cultural do segurado, para a concessão da aposentadoria por invalidez" (AgRg no AREsp 308.378/RS, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 16/05/2013 , DJe 21/05/2013).*

*2. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". Súmula 83 do STJ.*

*3. Agravo interno desprovido.*

(AgInt no AREsp n. 2.036.962/GO, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 9/9/2022)

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

**MAJORO** em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de VALDINETE MOTA GOMES, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, ficando suspensa a exigibilidade em caso de gratuidade de justiça (art. 98, § 3º, do CPC).

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.

**Documento eletrônico VDA47095652 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/04/2025 17:26:21**
**Código de Controle do Documento: ef83fe8d-dd0b-4132-a2ca-37937c81cc04**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.821.691 / SP**

Número Registro: 2024/0487376-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10756497620228260100

Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S/A |
| ADVOGADOS | : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461 |
| | HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263 |
| | HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464 |
| AGRAVADO | : VALDINETE MOTA GOMES |
| ADVOGADOS | : MARCELO DE ANDRADE TAPAI - SP249859 |
| | GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - SP135144 |

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

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

**Documento eletrônico VDA47243290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/05/2025 00:31:16**
**Código de Controle do Documento: 35d95687-e7ce-432a-8b1c-7afc81e5bbbb**

Brasília, 05 de maio de 2025

**Documento eletrônico VDA47243290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/05/2025 00:31:16**
**Código de Controle do Documento: 35d95687-e7ce-432a-8b1c-7afc81e5bbbb**