SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2850157 - MT (2025/0036247-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	GINCODELTA INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO	:	ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020
AGRAVADO	:	FABRINA INEZ DA CONCEICAO EVANGELISTA
ADVOGADO	:	NABIL FARES GREGORIO DA SILVA FILHO - MT030830

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. JUROS DE MORA. CITAÇÃO.
1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 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. Rever os fundamentos trazidos no acórdão recorrido quanto ao percentual de retenção demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que no inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora de imóvel os juros moratórios incidem a partir da citação.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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, 14 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA49493437 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/08/2025 16:07:08
Publicação no DJEN/CNJ de 18/08/2025. Código de Controle do Documento: c73a8f06-209d-4243-b0c7-32c265e10427

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2850157 - MT (2025/0036247-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	GINCODELTA INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO	:	ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020
AGRAVADO	:	FABRINA INEZ DA CONCEICAO EVANGELISTA
ADVOGADO	:	NABIL FARES GREGORIO DA SILVA FILHO - MT030830

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. JUROS DE MORA. CITAÇÃO.
1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 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. Rever os fundamentos trazidos no acórdão recorrido quanto ao percentual de retenção demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que no inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora de imóvel os juros moratórios incidem a partir da citação.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em face de inadmissão de recurso especial interposto por GINCODELTA INCORPORAÇÕES LTDA. O apelo extremo, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso assim ementado:

> *"RECURSOS DE APELAÇÃO – DIREITO DO CONSUMIDOR – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DISTRATO – AUSÊNCIA DE RESCISÃO IMOTIVADO POR PARTE DO COMPRADOR – RETENÇÃO DE VALORES – CLÁUSULA ABUSIVA – INTERVENÇÃO JUDICIAL – ART. 51, IV, CDC – RESTITUIÇÃO PARCIAL – RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE – RECURSO DESPROVIDO.*
> *1. Mostra-se abusiva a cláusula que prevê retenção de 10% do valor adimplido calculado sobre total do imóvel em caso de distrato.*
> *2. A cláusula resultou em retenção de 31% dos valores adimplidos, estabelecendo a forma de devolução em 22 parcelas com início para um ano após a assinatura do distrato, evidenciando a abusividade na relação contratual, afeta pelo Código de Defesa do Consumidor.*
> *3. A Súmula 543 do c. STJ, que determina a imediata restituição das parcelas pagas pelo comprador, com retenção máxima de 10% em caso de culpa não exclusiva do vendedor.*
> *4. O c. STJ possui entendimento assente de que a retenção deve flutuar entre 10 (dez)a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, a depender*

Documento eletrônico VDA48206263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:36:19
Código de Controle do Documento: 7eb98852-c924-4eb2-bdad-817ebf496091

do caso concreto, devendo evitar-se locupletação indevida do vendedor e um prejuízo desproporcional ao comprador.
5. Afigura-se excessiva a retenção de 25% das parcelas pagas, quando o promitente comprador sequer fez uso/habitou o imóvel, impondo-se a redução no percentual mínimo de 10% (TJ-MT 10072036020188110041 MT, Relator: CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA).
6. Inaplicável o Tema Repetitivo n. 1.002-STJ, vez que não demonstrado que a extinção do contrato se deu por iniciativa exclusiva do promitente comprador.
7. Mantida a sentença que limitou a retenção a 10% do valor pago e determinou a devolução do restante em parcela única" (e-STJ fl. 335/336).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 359/382), o recorrente sustenta, além da divergência jurisprudencial, violação dos arts. 67-A da Lei nº 4.591/64, e 389 e 402 do Código Civil.

Aduz que *"no caso de rompimento do contrato por culpa do adquirente, a lei explicitamente assegura ao empreendedor imobiliário o direito a uma multa compensatória na ordem de 25% do valor pago"* (e-STJ fl. 365).

Menciona que *"os juros de mora devem incidir não a partir da citação como consignado na sentença, mas sim a partir do trânsito em julgado da decisão"* (e-STJ fl. 381).

Contrarrazões às e-STJ fls. 421/446.

É o relatório.

VOTO

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

A insurgência não merece prosperar.

Quanto ao percentual de retenção, o Tribunal de origem assim se manifestou:

"[...]
Colhe-se dos autos que a apelada, Fabrina Inez da Conceição Evangelista, firmou com a apelante, em 31/03/2017, Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Financiamento com Alienação Fiduciária, cujo objeto era a aquisição do imóvel Lote 18, Quadra 19, do Condomínio Florais Itália, pelo valor total de R$ 259.787,00 (duzentos e cinquenta e nove mil e setecentos e oitenta e sete reais), sendo que, do valor, a autora pagou o total de R$ 83.163,66 (oitenta e três mil centos e sessenta e três reais e sessenta e seis centavos).
Em 22/11/2018, as partes resolveram distratar a compra e venda, assinando Termo de Rescisão Contratual, no qual a apelante reteve 31% (trinta e um por cento) do montante pago até aquela data, correspondente a R$ 25.978,70 (vinte e cinco mil novecentos e setenta e oito reais e setenta centavos), valendo-se de cláusula contratual que estabelecia a retenção, em caso de resolução, do equivalente a 10% do valor total do imóvel.
[...]
Na hipótese, o termo de rescisão contratual firmado entre os litigantes estipulou, como cláusula penal, a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do imóvel, incidindo sobre os montantes já pagos pela consumidora, ou seja, o equivalente a R$ 25.978,70 (vinte e cinco mil novecentos e setenta e oito reais e setenta centavos), que, por sua vez, foram descontados do importante até então adimplido, de R$ 83.163,66 (oitenta e três mil cento e sessenta e três reais e sessenta e seis centavos). A retenção ocorreu, portanto, em quantia superior ao almejado pelo próprio apelante neste recurso, perfazendo o total de 31% (trinta e um por cento) sobre a soma do que já havia sido pago.
Além disso, o termo de rescisão estabeleceu na cláusula 4.2 que a devolução dos valores remanescentes se daria em 22 (vinte e duas) parcelas

Documento eletrônico VDA48206263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:36:19
Código de Controle do Documento: 7eb98852-c924-4eb2-bdad-817ebf496091

consecutivas, com início dos pagamentos/restituições para um ano após a assinatura do distrato, sendo inarredável, assim, a vantagem indevida percebida pela vendedora e, em total contrassenso, um prejuízo desproporcional suportado pela compradora.

[...]

Dessarte, a sentença proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT, que limitou a retenção dos valores pagos pela compradora ao percentual de 10% (dez por cento), merece ser integralmente mantida, vez que em consonância com os princípios do Código de Defesa do Consumidor, a jurisprudência consolidada e os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade que devem nortear as relações de consumo" (e-STJ fls. 337/343).

Nos termos da jurisprudência desta Corte de Justiça, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, pelo que não há falar na utilização do valor atualizado do contrato como base de cálculo dos valores a serem restituídos.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA EVENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DEVIOLAÇÃO. RETENÇÃO INTEGRAL DE SALDO REMANESCENTE APÓS LEILÃOEXTRAJUDICIAL. MATÉRIA NÃO ENFRENTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM SOB OENFOQUE PRETENDIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REVISÃODO JULGADO. OFENSA A ENUNCIADO DE SÚMULA. NÃO CABIMENTO DO APELO ESPECIAL.SÚMULA 518/STJ. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ.IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOSAUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 /STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. DATADO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência vigente no Superior Tribunal de Justiça, rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel (anterior à Lei n. 13.786/2018) por culpa do comprador, é possível a retenção do percentual de 10% a 25% dos valores pagos pelo contratante durante a vigência do pacto. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. 'Nas hipóteses de rescisão do compromisso de compra e venda por inadimplência dos promitentes compradores, os juros de mora relativos às parcelas pagas incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Precedentes' (AgInt no REsp n. 1.355.223/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/6/2020, DJe de26/6 /2020.).

4. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso.

5. Agravo interno improvido."

(AgInt no AgInt no AREsp 1.658.108/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023.)

Ademais, rever a questão do percentual de retenção demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. PARTICULARIDADES. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83/STJ. DIVERGÊNCIA PREJUDICADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA48206263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:36:19
Código de Controle do Documento: 7eb98852-c924-4eb2-bdad-817ebf496091

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.
2. Com efeito, quando do julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 2/10/2019, ficou estabelecido que, nos contratos de compra e venda de imóvel anteriores à Lei n. 13.786/2018, havendo rescisão contratual pelo promitente comprador, é garantida, em favor do promitente vendedor, a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, salvo peculiaridade do caso concreto, que autorize a fixação em percentual menor. Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83/STJ.
2.1. Na hipótese, rever a conclusão do Tribunal de origem (acerca da existência de particularidade a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial) demanda o reexame das provas produzidas no processo e de termos contratuais, o que é defeso na via eleita, nos termos dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.
3. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a incidência da Súmula n. 7/STJ impossibilita o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.
4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 'interpretando o art. 1.043, incisos I e III, do CPC, firmou a orientação de que decisão monocrática não pode ser adotada como paradigma para fins de comprovação da divergência' (AgInt nos EAREsp 1.185.827/ES, Rel. o Ministro Jorge Mussi, Corte Especial, julgado em 22/6/2021, DJe 24/6/2021).
5. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp 2.635.950/MS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 28/10/2024.)

Por fim, ressalta-se ainda que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que no inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora de imóvel os juros moratórios incidem a partir da citação.

Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. PERCENTUAL.VALOR DO LOCATIVO. TERMO FINAL. DISPONIBILIZAÇÃO DA POSSE DIRETA.
1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, na hipótese em que o atraso na entrega do imóvel ocorre por culpa do promitente vendedor, o prejuízo do promitente comprador é presumido, o que enseja o pagamento de lucros cessantes.
2. A fixação do percentual de 1% a título de lucros cessantes não se distancia da jurisprudência do STJ. Precedentes.
3. O termo final para incidência dos lucros cessantes é a data da disponibilização da posse direta do imóvel ao promitente comprador.
4. No inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora os juros moratórios incidem a partir da citação, e a correção monetária desde a data do desembolso.
5. Agravo interno não provido."
(AgInt no REsp 2.058.675/RN, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.).

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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.

Documento eletrônico VDA48206263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:36:19
Código de Controle do Documento: 7eb98852-c924-4eb2-bdad-817ebf496091

É o voto.

Documento eletrônico VDA48206263 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:36:19
Código de Controle do Documento: 7eb98852-c924-4eb2-bdad-817ebf496091

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.850.157 / MT

Número Registro: 2025/0036247-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10216967120208110041

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	GINCODELTA INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO	:	ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020
AGRAVADO	:	FABRINA INEZ DA CONCEICAO EVANGELISTA
ADVOGADO	:	NABIL FARES GREGORIO DA SILVA FILHO - MT030830

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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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.

Documento eletrônico VDA49463410 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2025 00:29:03
Código de Controle do Documento: b5390d2a-0200-4515-ae3f-252addd5a291

Brasília, 12 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49463410 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2025 00:29:03
Código de Controle do Documento: b5390d2a-0200-4515-ae3f-252addd5a291