



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881027 - RS (2025/0086239-6)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : ELIANDRA DATRIA
ADVOGADOS : GUSTAVO BORGES BOHRER - RS083045
RENATO VON MUHLEN - RS021768
AGRAVADO : SILVEIRO 526 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVADO : SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADO : ANDERSON PELAGIO INDRUSIACK - RS108923

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL FIXADO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. INOCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA RESPEITADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal.

2. No recurso especial, a recorrente alegou violação aos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil, sustentando nulidade do acórdão por julgamento *extra petita*, ao fixar retenção de 25% dos valores pagos, quando as rés teriam pleiteado apenas 10%, conforme previsão contratual.

3. O Tribunal de origem concluiu que a rescisão contratual decorreu da inadimplência da compradora, reconheceu a validade da cláusula penal e fixou a retenção em 25% sobre as quantias pagas, em conformidade com precedentes do STJ. Readequou o termo inicial dos juros de mora para contar do trânsito em julgado e afastou a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a fixação de retenção de 25% dos valores pagos, em contrato de promessa de compra e venda, viola os artigos 141 e 492 do CPC, configurando julgamento *extra petita*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Tribunal de origem aplicou corretamente os parâmetros jurisprudenciais do STJ, que admitem retenção entre 10% e 25%

dos valores pagos em contratos de promessa de compra e venda celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, quando a rescisão decorre de culpa do comprador.

6. Não houve extrapolação dos limites do pedido nem julgamento extra petita, pois o Tribunal apenas adequou a cláusula contratual aos parâmetros jurisprudenciais, respeitando o princípio da congruência.

7. A decisão está em conformidade com os artigos 141 e 492 do CPC, não havendo violação ao princípio da congruência.

IV. DISPOSITIVO

8. 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881027 - RS (2025/0086239-6)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : ELIANDRA DATRIA
ADVOGADOS : GUSTAVO BORGES BOHRER - RS083045
RENATO VON MUHLEN - RS021768
AGRAVADO : SILVEIRO 526 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVADO : SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADO : ANDERSON PELAGIO INDRUSIACK - RS108923

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL FIXADO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. INOCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA RESPEITADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal.

2. No recurso especial, a recorrente alegou violação aos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil, sustentando nulidade do acórdão por julgamento *extra petita*, ao fixar retenção de 25% dos valores pagos, quando as rés teriam pleiteado apenas 10%, conforme previsão contratual.

3. O Tribunal de origem concluiu que a rescisão contratual decorreu da inadimplência da compradora, reconheceu a validade da cláusula penal e fixou a retenção em 25% sobre as quantias pagas, em conformidade com precedentes do STJ. Readequou o termo inicial dos juros de mora para contar do trânsito em julgado e afastou a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a fixação de retenção de 25% dos valores pagos, em contrato de promessa de compra e venda, viola os artigos 141 e 492 do CPC, configurando julgamento *extra petita*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Tribunal de origem aplicou corretamente os parâmetros jurisprudenciais do STJ, que admitem retenção entre 10% e 25% dos valores pagos em contratos de promessa de compra e venda celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, quando a rescisão decorre de culpa do comprador.

6. Não houve extrapolação dos limites do pedido nem julgamento *extra petita*, pois o Tribunal apenas adequou a cláusula contratual aos parâmetros jurisprudenciais, respeitando o princípio da congruência.

7. A decisão está em conformidade com os artigos 141 e 492 do CPC, não havendo violação ao princípio da congruência.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ELIANDRA DATRIA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal.

No recurso especial, a recorrente sustenta, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil. Alega nulidade do acórdão por julgamento *extra petita*, uma vez que o Tribunal de origem fixou a retenção em 25% dos valores pagos, quando as rés teriam pleiteado apenas 10%, conforme previsão contratual. Defende que a decisão extrapolou os limites do pedido e afrontou o princípio da congruência.

O recurso especial foi inadmitido com fundamento na aplicação das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ.

Em agravo em recurso especial, a recorrente impugnou os referidos óbices.

Apresentada contraminuta.

VOTO

Atendidos os pressupostos de admissibilidade do agravo em recurso especial, passa-se à análise do recurso especial.

Ao examinar o tema, o Tribunal de origem concluiu que a rescisão contratual decorreu da inadimplência da compradora, que deixou de pagar as parcelas antes do prazo final para a entrega da obra, acrescido do período de tolerância. Reconheceu a validade da cláusula penal, mas considerou abusiva a previsão contratual que estipulava retenção de 10% dos valores pagos somada a 6% do preço total a título de despesas de comercialização. Com base em precedentes do STJ e do próprio Tribunal, fixou a retenção em 25% sobre as quantias pagas. Readequou o termo inicial dos juros de mora para contar do trânsito em julgado, conforme entendimento firmado no Tema 1002/STJ, e afastou a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, ao reconhecer que a rescisão se deu por culpa da compradora.

Ao assim decidir, observa-se que o Tribunal de origem está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, nos contratos de promessa de compra e venda celebrados antes da Lei 13.786/2018, é admissível a retenção entre 10% e 25% dos valores pagos pelo comprador, quando a rescisão decorre de sua iniciativa ou inadimplemento.

Ademais, verifica-se que o acórdão recorrido não extrapolou os limites do pedido, tampouco incorreu em julgamento *extra petita*. Dos autos, constata-se que as rés pleitearam a aplicação da cláusula contratual de retenção, a qual previa 10% das quantias pagas, acrescidos de 6% do preço total a título de despesas de comercialização. Ao reconhecer a legalidade da cláusula penal, mas entender pela abusividade dos percentuais previstos e fixar a retenção em 25% sobre os valores pagos, o Tribunal limitou-se a aplicar os parâmetros já reconhecidos pelo STJ, sem ultrapassar os contornos da lide.

Dessa forma, não há violação aos artigos 141 e 492 do CPC, mas correta aplicação do princípio da congruência, porquanto, como visto, o Tribunal apenas adequou a cláusula abusiva aos parâmetros do STJ, que admite retenção entre 10% e 25% quando a rescisão decorre de culpa do comprador.

A propósito, confirmam-se os seguinte julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÓRIA. DESERÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. ART. 485, V, DO CPC. OFENSA DIRETA A DISPOSITIVO DE LEI: ART. 413 DO CC. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RETENÇÃO DO TOTAL DE PARCELAS PAGAS.

DESCABIMENTO. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não viola a norma do art. 485, V, do CPC o acórdão que, procedendo a seu exato cumprimento, rescinde a sentença que violou a literalidade do art. 413 do Código Civil, ao deferir a retenção total do valor pago por ocasião da rescisão do contrato de compra e venda, mormente quando o valor retido correspondia a quase 37% do preço do imóvel, afastando-se da orientação jurisprudencial desta Corte, que autoriza o percentual de retenção entre 10% e 25%, de acordo com as circunstâncias do caso concreto.

2. De acordo com "a jurisprudência do STJ, não há ofensa ao princípio da congruência ou da adstrição quando o juiz promove uma interpretação lógico-sistemática dos pedidos deduzidos, mesmo que não expressamente formulados pela parte autora" (AgRg no REsp n. 1.530.191/GO, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 4/8/2015, DJe 12/8/2015) .

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg nos EDcl no AREsp n. 708.465/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/12/2015, DJe de 2/2/2016.)

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 n. 1.991.329/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

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

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.881.027 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0086239-6

Número de Origem:
50005465620168211001

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ELIANDRA DATRIA

ADVOGADOS : RENATO VON MUHLEN - RS021768

GUSTAVO BORGES BOHRER - RS083045

AGRAVADO : SILVEIRO 526 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

AGRAVADO : SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A

ADVOGADO : ANDERSON PELAGIO INDRUSIACK - RS108923

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025