AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881260 - ES(2025/0087022-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	VILLAGGIO LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:	LORENGE S.A. PARTICIPACOES
ADVOGADOS	:	CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875 LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793 MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701
AGRAVADO	:	LUCIANA PAULO MARTINS
ADVOGADO	:	RICARDO FREIRE SIQUEIRA - ES011854

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO DO VALOR PAGO. DECISÃO EM CONFRONTO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

3. Sobre a condenação da construtora à restituição de valores pagos por promitente-comprador, incide correção monetária a partir do desembolso.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para determinar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga na hipótese dos autos.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA54733232 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:56:34
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: e227724f-7dae-4b88-a95b-30fd4dd00b7b

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54733232 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 13:56:34
Publicação no DJEN/CNJ de 11/03/2026. Código de Controle do Documento: e227724f-7dae-4b88-a95b-30fd4dd00b7b

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881260 - ES(2025/0087022-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	VILLAGGIO LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:	LORENGE S.A. PARTICIPACOES
ADVOGADOS	:	CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875 LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793 MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701
AGRAVADO	:	LUCIANA PAULO MARTINS
ADVOGADO	:	RICARDO FREIRE SIQUEIRA - ES011854

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO DO VALOR PAGO. DECISÃO EM CONFRONTO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

3. Sobre a condenação da construtora à restituição de valores pagos por promitente-comprador, incide correção monetária a partir do desembolso.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para determinar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga na hipótese dos autos.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo interno**, interposto por VILLAGIO LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LORENGE S/A PARTICIPAÇÕES, contra

Documento eletrônico VDA54331880 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:06:34
Código de Controle do Documento: 32ae7aca-f7a1-4f31-865c-771af12c1427

decisão proferida pelo em. Ministro Presidente do STJ, às fls. 724/725, que não conheceu do agravo em recurso especial em razão da ausência de impugnação dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, ter impugnado especificamente os fundamentos da decisão de inadmissão do apelo nobre e reitera o mérito recursal.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 747/751.

É o relatório.

VOTO

À vista das razões apresentadas no agravo interno, reconsidero a decisão da Presidência desta Corte, tendo em vista a devida impugnação, na petição de agravo, da decisão que não admitiu o recurso especial.

Passa-se, assim, a novo exame do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VILLAGIO LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e LORENGE S/A PARTICIPAÇÕES contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, “a” e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PELO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL A SER RETIDO PELA PROMITENTE VENDEDORA EM 10% DO VALOR PAGO. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DO DESEMBOLSO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.*
> *1. No caso em análise há peculiaridades que justificam a fixação do percentual de retenção em 10% (dez por cento). Merece destaque o exíguo prazo de duração da promessa de compra e venda. Tal contrato fora celebrado em 28 de maio de 2013, datando o primeiro pedido de distrato de 24 de fevereiro de 2014. Além disso, não houve comprovação pelas recorrentes dos custos administrativos, despesas de marketing para publicidade do empreendimento, pagamento de tributos ou contribuições sociais, além de outros gastos que porventura tivera que arcar, de modo a justificar uma retenção de percentual superior.*
> *2. Quanto ao termo inicial de incidência de juros de mora, razão assiste às recorrentes. Afinal, "[...] A jurisprudência do STJ é no sentido de que os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão quando é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal. Tema 1.002/STJ.[...] (AgInt no AR Esp 1674588/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, D Je 27/08/2020).*
> *3. A correção monetária, por sua vez, por não representar acréscimo patrimonial mas mera recomposição do valor econômico da moeda, deve incidir a contar do efetivo desembolso.*
> *4. O valor a ser restituído deve ser corrigido monetariamente pelo INPC/IBGE desde a data do desembolso até o trânsito e julgado e, a partir de então, o valor encontrado será exclusivamente acrescido de juros de mora pela taxa SELIC.*
> *5. Recurso conhecido e parcialmente provido*." (fls. 544/545)

Documento eletrônico VDA54331880 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:06:34
Código de Controle do Documento: 32ae7aca-f7a1-4f31-865c-771af12c1427

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 575/586).

Nas razões do recurso especial, a parte alega violação aos arts. 421, 421-A, 422 e 425 do Código Civil, e 1º, § 2º da Lei 6.899/1981, sustentando, em síntese:

a) desrespeito à autonomia privada, à alocação de riscos contratada e à boa-fé objetiva, ao manter retenção de apenas 10% em rescisão por iniciativa exclusiva da compradora, quando a cláusula contratual e a jurisprudência dominante indicariam a razoabilidade da retenção de 25% para indenizar despesas e desestimular o rompimento unilateral; e

b) o termo inicial da correção monetária sobre valores a restituir em rescisão por culpa da adquirente teria sido fixado indevidamente na data de cada desembolso, quando deveria incidir a partir do ajuizamento da ação, em conformidade com a disciplina legal da atualização de débitos judiciais.

Contrarrazões apresentadas às fls. 676/690.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

Passo a decidir.

Na espécie, o Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação das rés para fixar os juros de mora a partir do trânsito em julgado e manter a correção monetária a partir de cada desembolso, preservando a retenção de 10% do total pago, diante das peculiaridades do caso e da ausência de comprovação de custos que justificassem percentual superior. A título elucidativo, confira-se trecho do v. acórdão estadual:

> *"Não desconheço o entendimento do c. Superior Tribunal de Justiça mencionado pelas apelantes de que, nos casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por desistência imotivada pelo comprador realizada antes da Lei nº 13.786/2018, deve prevalecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento.*
>
> *Ocorre que o referido posicionamento ressalva a possibilidade de que, havendo peculiaridade que justifique, tal percentual pode ser reduzido. (AgInt no AREsp n. 2.017.242/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, D Je de 24/10/2022.) No caso em análise há peculiaridades que justificam a fixação do percentual de retenção em 10% (dez por cento).*
>
> *Merece destaque o exíguo prazo de duração da promessa de compra e venda. Tal contrato fora celebrado em 28 de maio de 2013, datando o primeiro pedido de distrato de 24 de fevereiro de 2014. Além disso, não houve comprovação pelas recorrentes dos custos administrativos, despesas de marketing para publicidade do empreendimento, pagamento de tributos ou contribuições sociais, além de outros gastos que porventura tivera que arcar, de modo a justificar uma retenção de percentual superior.*
>
> *Assim, considerando o entendimento jurisprudencial de que tal retenção deve servir, tão somente, para o ressarcimento dos custos e encargos suportados pela promitente vendedora, deve ser mantida a condenação à retenção do percentual de 10% sobre o valor pago, pois "se afigura razoável e consentâneo com a finalidade de cobrir as despesas alegadas pelas apelantes com comercialização e marketing da unidade, evitando o enriquecimento ilícito e cumprindo a sua finalidade cominatória". (TJES, Classe: Agravo Interno Ap, 048160056163, Relator: JANETE VARGAS SIMÕES - Relator Substituto : VICTOR QUEIROZ SCHNEIDER, Órgão julgador: PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Julgamento: 08/05/2018, Data da Publicação no Diário: 16/05/2018).*

Documento eletrônico VDA54331880 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:06:34
Código de Controle do Documento: 32ae7aca-f7a1-4f31-865c-771af12c1427

> *Ademais, "[...] não se desconhece que a jurisprudência tem admitido a majoração do referido percentual para até 25% (vinte e cinco inteiros por cento) do valor pago pelo promissário comprador, todavia, esta elevação só é permitida para casos em que o imóvel já tiver sido ocupado pelo comprador ou desde que reste demonstrado nos autos despesas que justifiquem esse aumento, o que não se afigura presente na hipótese. (TJES, Classe: Apelação, 035150245930, Relator: FABIO CLEM DE OLIVEIRA, Órgão julgador: PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Julgamento: 16/04/2019, Data da Publicação no Diário: 09/05/2019)."* (fl. 541)

Ocorre que o entendimento da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, havendo desistência do promitente-comprador, **deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção sobre o valor pago, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE,** por ser o montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Corroboram esse entendimento:

> *"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO. PRECEDENTES. CONTRATO FIRMADO ANTES DA LEI N. 13.786/2018. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM.*
> *1.* ***Nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.***
> *Precedentes.*
> *2. Agravo interno a que se nega provimento."*
> (AgInt no AREsp n. 2.485.608/RJ, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 21/2/2025 - sem grifo no original).

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C ANULAÇÃO DE CLÁUSULAS PENAIS E DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE PERCENTUAL RAZOÁVEL. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 1.022 E 1.025, AMBOS DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. A alegação de violação aos arts. 1.022, inciso II, e 1.025, ambos do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.*
> *2.* ***A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, "ao apreciar o REsp 1.723.519/SP, da Relatoria da Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, estabeleceu, no que tange à cláusula penal fixada no contrato, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor pode ser de até 25% do total da quantia paga. Precedente: EAg 1.138.183/PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Segunda Seção, julgado em 27/06/2012, DJe de 04/10/2012" (AgInt no AREsp 1.568.920/GO, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020, DJe de 25/3/2020) .***
> *3. Agravo interno desprovido."*

Documento eletrônico VDA54331880 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:06:34
Código de Controle do Documento: 32ae7aca-f7a1-4f31-865c-771af12c1427

(AgInt no AREsp n. 2.704.734/GO, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024 - sem grifo no original).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS PELO ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
1. A parte recorrente impugnou os fundamentos adotados pela decisão de inadmissibilidade do recurso especial. Decisão da Presidência desta Corte reconsiderada.
2. Não se verifica a alegada violação do art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem fundamentou consistentemente o acórdão recorrido e as questões de mérito foram devidamente analisadas e discutidas, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.
3. ***A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).***
4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial."
(AgInt no AREsp n. 2.327.941/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023 - sem grifo no original).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. EXTINÇÃO DO VÍNCULO CONTRATUAL. INICIATIVADO CONSUMIDOR. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE 25%. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE.
1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantia paga.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
4. ***A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.***
5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

Documento eletrônico VDA54331880 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:06:34
Código de Controle do Documento: 32ae7aca-f7a1-4f31-865c-771af12c1427

6. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.
7. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido."
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.078.578/SP, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 29/3/2023 - sem grifo no original).

Nesse contexto, faz-se necessário a majoração da multa contratual para 25% sobre o valor pago, nos termos da jurisprudência desta Corte.

Avançando, no que diz respeito à correção monetária, a Corte de origem manifestou-se nos seguintes termos:

"*Quanto ao termo inicial de incidência de juros de mora, razão assiste às recorrentes. Afinal, "[...] A jurisprudência do STJ é no sentido de que os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão quando é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal. Tema 1.002/STJ.[...] (AgInt no AREsp 1674588/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 27/08/2020).*
(...)
A correção monetária, por sua vez, por não representar acréscimo patrimonial mas mera recomposição do valor econômico da moeda, deve incidir a contar do efetivo desembolso. Assim, o valor a ser restituído deve ser corrigido monetariamente pelo INPC/IBGE desde a data do desembolso até o trânsito e julgado e, a partir de então, o valor encontrado será exclusivamente acrescido de juros de mora pela taxa SELIC.
Por tais razões, conheço do recurso de apelação e dou-lhe parcial provimento, tão somente para determinar que sobre o valor a ser restituído à ora recorrida incida correção monetária pelo INPC/IBGE desde a data do desembolso até o trânsito e julgado e, a partir de então, juros de mora pela taxa SELIC, vedada a cumulação com correção monetária." (fls. 542/543)

A respeito do termo inicial da correção monetária, o acórdão recorrido deve ser mantido, pois, ante a condenação da construtora à restituição de valores aos adquirentes, *"incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora, e correção monetária desde a data do desembolso*" (AgInt no AREsp 2.148.949/RJ, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024).

No mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 182 DO STJ. NOVA ANÁLISE. RESCIÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE RETENÇÃO. 25% DOS VALORES PAGOS. PECULIARIDADES DO CASO. REDUÇÃO MOTIVADA PARA 10% DOS VALORES PAGOS. VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. CADA DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, deve prevalecer o percentual de 25% de retenção dos valores por ele pagos, salvo eventuais peculiaridades do caso a ensejar sua redução motivada, reconhecidas pela instância de origem.

Documento eletrônico VDA54331880 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:06:34
Código de Controle do Documento: 32ae7aca-f7a1-4f31-865c-771af12c1427

2. O Tribunal a quo concluiu pela razoabilidade na aplicação do percentual de 10% de retenção, considerando que não houve nos autos prova de que houve o inadimplemento no pagamento das parcelas do contrato pelo promitente comprador.
3. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a adoção de conclusão diversa daquela a que chegou o acórdão recorrido implicar, efetivamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, medidas inviáveis na instância especial
4. Ocorrendo a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas adimplidas, para fins de restituição, se dará a cada desembolso.
5. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp n. 2.672.525/ES, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024.)

Desta feita, constata-se que, neste ponto, o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ. Assim, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, **dou provimento ao agravo interno para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, com o fim de determinar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, nos moldes do entendimento desta Corte Superior.**

É como voto.

Documento eletrônico VDA54331880 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/02/2026 23:06:34
Código de Controle do Documento: 32ae7aca-f7a1-4f31-865c-771af12c1427

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.881.260 / ES

Número Registro: 2025/0087022-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00167435920158080035 167435920158080035

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: VILLAGGIO LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	: LORENGE S.A. PARTICIPACOES
ADVOGADOS	: CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
	LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
	MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701
AGRAVADO	: LUCIANA PAULO MARTINS
ADVOGADO	: RICARDO FREIRE SIQUEIRA - ES011854

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - CORREÇÃO MONETÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: VILLAGGIO LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	: LORENGE S.A. PARTICIPACOES
ADVOGADOS	: CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
	LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

Documento eletrônico VDA54621888 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:12:09
Código de Controle do Documento: 208cb3aa-589d-4467-8c4c-e08cc4c1cb1c

MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701

AGRAVADO : LUCIANA PAULO MARTINS

ADVOGADO : RICARDO FREIRE SIQUEIRA - ES011854

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54621888 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/03/2026 01:12:09
Código de Controle do Documento: 208cb3aa-589d-4467-8c4c-e08cc4c1cb1c