SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2203421 - CE (2025/0090687-2)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	URBANIA GRAND CLUB LOTEAMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	BEATRIZ FREITAS FEITOSA - CE047787
		EDÉSIO DO NASCIMENTO PITOMBEIRA FILHO - CE019319
		RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A
RECORRIDO	:	LUIS FARIAS MAIA
ADVOGADO	:	ZACHARIAS AUGUSTO DO AMARAL VIEIRA - CE040855

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. NATUREZA INDENIZATÓRIA E COMINATÓRIA. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, em virtude de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.
2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.
3. Conforme orientação da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedentes.
4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, parcialmente 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 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2025.

Documento eletrônico VDA47418587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/05/2025 17:38:14
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2025. Código de Controle do Documento: 80d25a46-2c54-46b5-a09e-e2a5d5031d6e

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA47418587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/05/2025 17:38:14
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2025. Código de Controle do Documento: 80d25a46-2c54-46b5-a09e-e2a5d5031d6e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2203421 - CE (2025/0090687-2)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	URBANIA GRAND CLUB LOTEAMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	BEATRIZ FREITAS FEITOSA - CE047787
		EDÉSIO DO NASCIMENTO PITOMBEIRA FILHO - CE019319
		RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A
RECORRIDO	:	LUIS FARIAS MAIA
ADVOGADO	:	ZACHARIAS AUGUSTO DO AMARAL VIEIRA - CE040855

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. NATUREZA INDENIZATÓRIA E COMINATÓRIA. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, em virtude de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.
2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.
3. Conforme orientação da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedentes.
4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, parcialmente provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por URBANIA GRAND CLUB LOTEAMENTOS LTDA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Documento eletrônico VDA46910416 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/04/2025 19:16:30
Código de Controle do Documento: d6ac6c0b-e4c3-43b8-bcd4-ff07a78313d6

Ação: de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, ajuizada por LUIS FARIAS MAIA, em desfavor da recorrente, diante da impossibilidade de continuar arcando com as parcelas de contratos particulares de compromisso de venda e compra de imóveis firmados entre as partes.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, a fim de determinar a rescisão dos contratos objetos da ação, ordenando a restituição do valor pago pelo recorrido, com retenção de 10% (dez por cento) em favor do recorrente, já incluído neste percentual todas as taxas, impostos, sinal/arras, corretagem e outros encargos.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE PARA DECLARAR RESCINDIDO O CONTRATO DE COMPRA E VENDA; AINDA CONDENAR A PROMOVIDAS A RESTITUIR O PERCENTUAL DE 80% (OITENTA POR CENTO) SOBRE A TOTALIDADE DO PREÇO PAGO. PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA TERRITORIAL DO JUÍZO A QUO EM PROL DO FORO DE ELEIÇÃO. REJEIÇÃO. MÉRITO. INICIATIVA AUTORAL DA RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO E RETENÇÃO (SÚMULA N. 543, STJ). FORMA DA RESTITUIÇÃO (STJ, RESP 1300418/SC, REL. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, JULGADO EM 13/11/2013, DJE 10/12/2013). COMISSÃO DE CORRETAGEM (TESES JURÍDICAS FIRMADAS PELO COLENDO STJ, NO ÂMBITO DOS RESP 1599511/SP E RESP 1551956/SP - TEMA 938). ARRAS CONFIRMATÓRIAS (SINAL). SENTENÇA MANTIDA, RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO
>
> 1. PRELIMINARES: Da cláusula de eleição de foro: A recorrente sustenta, em sede de matéria precedente ao exame do mérito, a existência de cláusula de eleição de foro, no contrato objeto da lide, a qual elege o Juízo da Comarca de Pacajus/CE para a resolução de eventuais demandas decorrentes do contrato firmado entre as partes.
>
> 2. Contudo, deve ser destacado que o caso em análise apresenta contornos inegáveis de uma relação de consumo, atraindo, assim, a incidência da norma estabelecida no art. 101, inciso I, do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, que atribui ao consumidor a prerrogativa de optar pela propositura da ação em seu domicílio, inclusive em detrimento de eventual cláusula de eleição de foro. Portanto, não merece reparos a sentença.
>
> 3. Da preliminar de impugnação à justiça gratuita: No presente caso, observa-se que, além de a requerida não ter anexado nenhum documento capaz comprovar a capacidade econômico-financeira da beneficiária da gratuidade para arcar com as custas e despesas do processo, os elementos dos autos evidenciam a veracidade da hipossuficiência da parte.
>
> 3. MÉRITO: Cinge-se a controvérsia recursal em verificar o acerto da sentença que julgou o pleito autoral procedente, tendo entendido o magistrado por declarar a rescisão do contrato, ato contínuo, determinando que a ré/apelante procedesse com a devolução de 80% dos valores pagos pelo promovente.
>
> 4. No referente à devolução dos valores pagos, a Parte Promovida defende a legalidade e necessária aplicação da cláusula de retenção prevista no instrumento contratual. A par da culpa pelo desfazimento do contrato de processa de compra e venda de imóvel, o colendo STJ firmou, mediante a edição da Súmula nº 543, a forma de devolução do numerário pago.

Documento eletrônico VDA46910416 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/04/2025 19:16:30
Código de Controle do Documento: d6ac6c0b-e4c3-43b8-bcd4-ff07a78313d6

5. Acerca do percentual de retenção a jurisprudência consolidada no colendo STJ é firme no sentido de que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é lícita a cláusula contratual prevendo a retenção de 10% a 25% dos valores pagos.

6. Portanto, deve ser mantida a restituição dos valores pagos, no percentual de 80% (oitenta por cento), conforme determinado em sentença.

7. No que tange à comissão de corretagem, às fls. 13/61, se encontram os Contratos subscritos pelos Litigantes. Contudo, não obstante cláusula contratual que transfira ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, não foi previamente informado o preço total da aquisição do imóvel, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

8. Nesse sentido, o contrato não se coaduna com a orientação da Tese nº 938, firmada em sede de recurso repetitivo no STJ, porquanto, a referida tese ratifica o dever de informação clara e inequívoca ao consumidor a respeito da sua responsabilidade pela quitação da comissão de corretagem, o que não se verifica no caso em apreço.

9. Em relação às arras confirmatórias, uma vez que integram o início do pagamento da coisa, por conseguinte não existe a possibilidade de retenção.

10. Recurso CONHECIDO E DESPROVIDO (e-STJ fls. 313-314).

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 63 do CPC; 420, 421, 421-A e 422 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que deve ser observada a cláusula de eleição de foro estipulada contratualmente pelas partes. Insurge-se contra a restituição de 90% (noventa por cento) dos valores pagos, asseverando que devem ser observado os percentuais estabelecidos nos contratos para a hipótese de desfazimento do negócio por culpa do comprador. Defende, ainda, a impossibilidade de restituição do valor pago a título de sinal. Por fim, pugna pela majoração do percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos argumentos invocados pela recorrente em seu recurso especial quanto aos arts. 63 do CPC; 421, 421-A e 422 do CC, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 282/STF.

- Da majoração do percentual de retenção

Pormenorizando o comando da Súmula 543/STJ, a jurisprudência desta Corte sedimentou-se acerca das balizas para a aplicação da cláusula penal quando diante de resilição contratual por iniciativa do consumidor, *in verbis:*

Documento eletrônico VDA46910416 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/04/2025 19:16:30
Código de Controle do Documento: d6ac6c0b-e4c3-43b8-bcd4-ff07a78313d6

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA *DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018.* INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.
>
> 1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).
>
> 2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786 /2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.
>
> 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786 /2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).
>
> 4. Recurso especial parcialmente provido. (REsp n. 1.723.519/SP, 2ª Seção, DJe de 2/10/2019).

À exceção de eventuais danos extraordinários comprovados, tem-se que **o percentual de retenção abrange, de uma vez só, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade.** Assim, o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) engloba as indenizações que devem ser garantidas à vendedora no rompimento do contrato por culpa do consumidor (REsp 1.820.330/SP, 3ª Turma, DJe 01/12/2020 e AgInt nos EDcl no AREsp 1.657.016/SP, 4ª Turma, DJe 04/09/2020).

Documento eletrônico VDA46910416 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/04/2025 19:16:30
Código de Controle do Documento: d6ac6c0b-e4c3-43b8-bcd4-ff07a78313d6

Logo, considerando que o percentual fixado pelo Tribunal de origem foi de 10% (dez por cento) dos valores pagos (e-STJ fls. 324-325), deve ser alterado para 25% (vinte e cinco por cento) do *quantum* adimplido a fim de se adequar à jurisprudência desta Corte.

Por fim, e sendo inviável a averiguação acerca da natureza das arras contratadas, ante a inegável incidência da Súmula 5/STJ, mostra-se imperiosa a aplicação da jurisprudência já consolidada nesta Corte Superior acerca do tema, no sentido de que não é possível a retenção das arras confirmatórias (e-STJ fl. 325) na hipótese de ocorrência de distrato. A propósito, citam-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.731.013/SP, 3ª Turma, DJe 18/12/2020; AgInt no REsp 1.862.712/SP, 3ª Turma, DJe 17/08/2020; e AgInt no AgInt no AREsp 1.584.963/RJ, 4ª Turma, DJe 01/07/2020.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nesta extensão, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, a fim de determinar o retorno dos autos ao TJ/SP, para majorar o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo recorrido.

Documento eletrônico VDA46910416 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/04/2025 19:16:30
Código de Controle do Documento: d6ac6c0b-e4c3-43b8-bcd4-ff07a78313d6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.203.421 / CE

Número Registro: 2025/0090687-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02602438020208060001

Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	URBANIA GRAND CLUB LOTEAMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	RAUL AMARAL JUNIOR - CE013371A
		EDÉSIO DO NASCIMENTO PITOMBEIRA FILHO - CE019319
		BEATRIZ FREITAS FEITOSA - CE047787
RECORRIDO	:	LUIS FARIAS MAIA
ADVOGADO	:	ZACHARIAS AUGUSTO DO AMARAL VIEIRA - CE040855

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 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Documento eletrônico VDA47404287 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/05/2025 00:28:39
Código de Controle do Documento: 7b4e6a05-f3d5-4f07-a0bb-b1041c5763c5

Brasília, 12 de maio de 2025

Documento eletrônico VDA47404287 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/05/2025 00:28:39
Código de Controle do Documento: 7b4e6a05-f3d5-4f07-a0bb-b1041c5763c5