



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2887019 - GO
(2025/0095940-7)**

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **SPE CONSTRUCAO VILA ROSA IX LTDA**
ADVOGADOS : **CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - DF028993**
 HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462
 VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531
 BIANCA REIS BORGES DE SÁ - DF064990
AGRAVADO : **CARMEN LUCIA FERRUGEM BONFIM**
ADVOGADOS : **IGOR LEONARDO COSTA ARAÚJO - GO018207**
 RODRIGO VIANA FREIRE - GO017412
 FELIPE MELAZZO DE CARVALHO - GO023170
 HUDSON MARTINS MARQUES - GO047206

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RESCISÃO CONTRATUAL EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25%. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. ÓBICES SUMULARES AO CONHECIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. *O agravo interno.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de importâncias pagas, na qual se reconheceu a culpa da adquirente pela rescisão, fixou-se retenção de 10% e determinou-se a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado. Acórdão mantido em apelação e embargos de declaração rejeitados.

2. *As alegações do agravante.* Sustentação de decisão surpresa e reformatio in pejus (arts. 10 e 507 do CPC), negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, II, do CPC), inaplicabilidade das Súmulas 83/STJ, 5/STJ e 7/STJ e afastamento da Súmula 284/STF, além de pleito de retenção de até 50% com base no art. 67-A da Lei 4.591/1964 e definição diversa do termo inicial dos juros de mora.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se, à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é possível afastar, em agravo interno, a aplicação dos óbices sumulares (Súmulas 83/STJ, 5/STJ e 7/STJ e 284/STF), reconhecer negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, ampliar o percentual de retenção dos valores pagos acima de 10% e alterar o termo inicial dos juros de mora.

III. Razões de decidir

4. Inexistência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido apresentou fundamentação suficiente, tendo solucionado a lide e definido retenção entre 10% e 25% e juros de mora a partir do trânsito em julgado; inconformismo não caracteriza omissão.
 5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou a razoabilidade da retenção, em favor da promitente vendedora, entre 10% e 25% quando a rescisão decorre de culpa da promitente compradora; a revisão do percentual demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos, vedados pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ.
 6. Incidência da Súmula 83/STJ quando o acórdão impugnado se harmoniza com a jurisprudência desta Corte, aplicável tanto a recursos especiais fundados na alínea “a” quanto na alínea “c” do art. 105, III, da Constituição.
 7. A definição da margem entre 10% e 25% cabe às instâncias ordinárias conforme as peculiaridades do caso concreto, sendo inviável sua revisão em recurso especial por óbice da Súmula 7/STJ.
 8. Deficiência na fundamentação quanto aos demais dispositivos legais alegados atrai a incidência da Súmula 284/STF, impedindo o conhecimento do recurso.
 9. Ausência de novos subsídios no agravo interno aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, que permanece incólume.
- IV. Dispositivo
- Agravo interno improvido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2887019 - GO
(2025/0095940-7)**

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : SPE CONSTRUCAO VILA ROSA IX LTDA
ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - DF028993
HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462
VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531
BIANCA REIS BORGES DE SÁ - DF064990
AGRAVADO : CARMEN LUCIA FERRUGEM BONFIM
ADVOGADOS : IGOR LEONARDO COSTA ARAÚJO - GO018207
RODRIGO VIANA FREIRE - GO017412
FELIPE MELAZZO DE CARVALHO - GO023170
HUDSON MARTINS MARQUES - GO047206

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RESCISÃO CONTRATUAL EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25%. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. ÓBICES SUMULARES AO CONHECIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. *O agravo interno.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de importâncias pagas, na qual se reconheceu a culpa da adquirente pela rescisão, fixou-se retenção de 10% e determinou-se a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado. Acórdão mantido em apelação e embargos de declaração rejeitados.

2. *As alegações do agravante.* Sustentação de decisão surpresa e reformatio in pejus (arts. 10 e 507 do CPC), negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, II, do CPC), inaplicabilidade das Súmulas 83/STJ, 5/STJ e 7/STJ e afastamento da Súmula 284/STF, além de pleito de retenção de até 50% com base no art. 67-A da Lei 4.591/1964 e definição diversa do termo inicial dos juros de mora.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se, à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é possível afastar, em agravo interno, a aplicação dos óbices sumulares (Súmulas 83/STJ, 5/STJ e 7/STJ e 284/STF), reconhecer negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, ampliar o percentual de retenção dos valores pagos acima de 10% e alterar o termo inicial dos juros de mora.

III. Razões de decidir

4. Inexistência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido apresentou fundamentação suficiente, tendo solucionado a lide e definido retenção entre 10% e 25% e juros de mora a partir do trânsito em julgado; inconformismo não caracteriza omissão.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou a razoabilidade da retenção, em favor da promitente vendedora, entre 10% e 25% quando a rescisão decorre de culpa da promitente compradora; a revisão do percentual demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos, vedados pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

6. Incidência da Súmula 83/STJ quando o acórdão impugnado se harmoniza com a jurisprudência desta Corte, aplicável tanto a recursos especiais fundados na alínea “a” quanto na alínea “c” do art. 105, III, da Constituição.

7. A definição da margem entre 10% e 25% cabe às instâncias ordinárias conforme as peculiaridades do caso concreto, sendo inviável sua revisão em recurso especial por óbice da Súmula 7/STJ.

8. Deficiência na fundamentação quanto aos demais dispositivos legais alegados atrai a incidência da Súmula 284/STF, impedindo o conhecimento do recurso.

9. Ausência de novos subsídios no agravo interno aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, que permanece incólume.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por SPE CONSTRUÇÃO VILA ROSA IX LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal contra

acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS assim ementado (fl. 383):

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 10%. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO COMPRADOR. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSOS DESPROVIDOS. I. CASO EM EXAME 1. Dupla apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais de rescisão contratual e restituição de importâncias pagas, com retenção de 10% sobre o valor quitado e deduções de tributos e comissão de corretagem. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em determinar: (i) se a culpa pela rescisão contratual é da incorporadora devido ao atraso na entrega do imóvel; (ii) se a retenção de valores pagos deve ser de 50%, conforme solicitado pela construtora; e (iii) a data de início da incidência dos juros de mora. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Apesar do atraso na entrega do imóvel, a culpa pela rescisão contratual foi da adquirente, que desistiu imotivadamente do negócio, já que propôs a ação 6 (seis) meses depois da expedição do habite-se. 4. A retenção de 10% dos valores pagos é adequada, proporcional e suficiente para minimizar as perdas da incorporadora, que, inclusive, poderá vender novamente o bem. 5. A incidência dos juros de mora deve ocorrer a partir do trânsito em julgado da decisão, conforme jurisprudência do STJ. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. Recursos conhecidos e desprovidos.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 409).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que houve decisão surpresa e reformatio in pejus, em violação do art. 10 do Código de Processo Civil e ao art. 507 do Código de Processo Civil, porque a decisão monocrática desta relatoria, ao negar provimento ao agravo em recurso especial, aplicou a Súmula n. 83/STJ sem que tal óbice constasse da decisão de inadmissibilidade do Tribunal de origem (fls. 589-592).

Sustenta ofensa aos arts. 489, § 1º, incisos IV, V e VI, do Código de Processo Civil, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, afirmando que o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, mesmo após a oposição de embargos de declaração, não enfrentou teses capazes de infirmar a conclusão adotada, notadamente: (i) a aplicação do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, introduzido pela Lei n. 13.786/2018, com a possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos quando a incorporação está submetida ao patrimônio de afetação; (ii) a análise dos precedentes do Superior Tribunal de Justiça que validam cláusula contratual de retenção de 50% em conformidade com a Lei n. 13.786/2018, à luz do princípio do pacta sunt servanda; (iii) os precedentes do próprio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás sobre a irretroatividade da Lei n.

13.786/2018 e a consequente validade de sua incidência a contratos celebrados após sua vigência; e (iv) o reconhecimento do evento de força maior decorrente da pandemia da Covid-19 (arts. 393 e 317 do Código Civil), com impactos na entrega do empreendimento e na mora administrativa para emissão do habite-se (fls. 585-596).

Aduz, ainda, que não incidem os óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ porque a controvérsia é eminentemente de direito, referente à negativa de vigência ao art. 67-A, inciso II e § 5º, da Lei n. 4.591/1964, sendo possível a reavaliação jurídica de premissas fáticas delineadas nos acórdãos sem revolvimento probatório, e que a própria decisão agravada reconheceu o prévio prequestionamento, o que afasta a necessidade de reexame de provas (fls. 602-607).

Sustenta, outrossim, a inaplicabilidade da Súmula n. 83/STJ, por inexistir entendimento pacificado contrário à tese de retenção até 50% quando presente o patrimônio de afetação em contratos celebrados após a vigência da Lei n. 13.786/2018, apontando dissenso e precedentes desta Corte Superior no sentido da prevalência dos parâmetros legais do art. 67-A, II e § 5º, da Lei n. 4.591/1964 (fls. 596-601). Argumenta, também, que não se aplica a Súmula n. 284/STF porque houve impugnação específica dos vícios de negativa de prestação jurisdicional e a indicação clara dos dispositivos legais tidos por violados, sendo suficiente, ainda, a aplicação dos arts. 188, 277 e 322, § 2º, do Código de Processo Civil (instrumentalidade das formas e interpretação do pedido pelo conjunto da postulação) para afastar eventual formalismo (fls. 610-612).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 618-625).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso especial tem origem em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de importâncias pagas, proposta pela adquirente contra a incorporadora, em que se reconheceu a rescisão por culpa da compradora e se determinou a devolução dos valores pagos com retenção de 10% e juros de mora a partir do trânsito em julgado, decisão mantida em grau de apelação (fls. 434-436) e confirmada no julgamento dos embargos de declaração (fls. 429-436).

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, ao negar provimento à apelação, deixou claro que a retenção de valores pela vendedora deve ser entre 10 e 25%, e que os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado (fl.387-388).

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade ao que foi apresentado em juízo. Verifica-se que o acórdão recorrido possui fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição. O que a parte recorrente aponta como "omissão" ou "falta de fundamentação" traduz, na verdade, mero inconformismo com a tese jurídica adotada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos e dispositivos legais invocados pelas partes, quando já encontrou motivo suficiente para fundamentar sua decisão. O Poder Judiciário não funciona como um órgão consultivo, obrigado a responder a um "questionário" das partes.

Quanto ao mérito propriamente dito, a jurisprudência pacífica no STJ é de que a retenção de valores em favor da promitente vendedora, em caso de culpa pela promitente compradora pela rescisão contratual, deve ser entre 10 e 25%.

Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ADQUIRENTE. DESISTÊNCIA. RETENÇÃO. PERCENTUAL. RAZOABILIDADE. PARÂMETROS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações. 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto. 4. Na hipótese, a modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial diante dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 /STJ. 5. Agravo interno não provido. (AgInt no relator Ministro Ricardo AR Esp n. 1.858.098/RJ, Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2021, D Je de) 14/12/2021.

Nesse contexto, tendo em vista que o acórdão impugnado está no mesmo sentido da jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que

se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Quanto à margem que se coloca entre 10 e 25%, cabe à instância ordinária avaliar peculiaridades do caso concreto, o que remete à própria matéria fática, inviável de ser revisitada nesta Corte, por conta do óbice da Súmula 7/STJ.

Quanto aos demais artigos, o recurso não comporta conhecimento, visto que a recorrente limitou-se a enumerar artigos de lei que entende violados sem, todavia, cotejar e explicitar os motivos pelos quais o comando normativo deixou de ser aplicado, o que também atrai os preceitos da Súmula 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.887.019 / GO

Número Registro: 2025/0095940-7

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

509944030 50994403020228090051

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE CONSTRUCAO VILA ROSA IX LTDA

ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - DF028993

HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462

VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531

BIANCA REIS BORGES DE SÁ - DF064990

AGRAVADO : CARMEN LUCIA FERRUGEM BONFIM

ADVOGADOS : IGOR LEONARDO COSTA ARAÚJO - GO018207

RODRIGO VIANA FREIRE - GO017412

FELIPE MELAZZO DE CARVALHO - GO023170

HUDSON MARTINS MARQUES - GO047206

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE CONSTRUCAO VILA ROSA IX LTDA

ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - DF028993

HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462

VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531

BIANCA REIS BORGES DE SÁ - DF064990

AGRAVADO : CARMEN LUCIA FERRUGEM BONFIM

ADVOGADOS : IGOR LEONARDO COSTA ARAÚJO - GO018207
RODRIGO VIANA FREIRE - GO017412
FELIPE MELAZZO DE CARVALHO - GO023170
HUDSON MARTINS MARQUES - GO047206

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026