



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2205654 - MG (2025/0106901-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180
RECORRIDO : EMERSON MAGNO DE SOUZA RAMOS
ADVOGADA : RENATA JULIANA MARTINS - MG162298

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. NATUREZA INDENIZATÓRIA E COMINATÓRIA. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, m virtude de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.

3. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.

4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.

5. 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.

6. 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 25/11/2025 a 01/12/2025, 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, 02 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2205654 - MG (2025/0106901-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180
RECORRIDO : EMERSON MAGNO DE SOUZA RAMOS
ADVOGADA : RENATA JULIANA MARTINS - MG162298

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. NATUREZA INDENIZATÓRIA E COMINATÓRIA. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, m virtude de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.

3. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.

4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.

5. 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.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, parcialmente provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ação: de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, ajuizada por EMERSON MAGNO DE SOUZA RAMOS, em desfavor da recorrente, em virtude de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para reconhecer a nulidade da forma de cálculo da correção monetária e juros remuneratórios, limitando a correção monetária da avença à aplicação do índice de remuneração básica dos depósitos de caderneta de poupança, bem como para reduzir o percentual da multa moratória para 2% (dois por cento) ao mês.

Acórdão: acolheu a preliminar de nulidade de sentença e, aplicando o art. 1.013, §3º, do CPC, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, a fim de declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, determinando a restituição dos valores pagos pelo autor, a ser apurado em fase de cumprimento de sentença, permitida a retenção pela recorrente de 20% (vinte por cento) da quantia paga. O acórdão foi assim ementado:

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA – NULIDADE DA SENTENÇA – VÍCIO EXTRA PETITA – CAUSA MADURA – APLICAÇÃO DO ART. 1.013, §3º, DO CPC – RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR – CLÁUSULA PENAL – RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS – JUROS DE MORA – TERMO INICIAL – TRÂNSITO EM JULGADO – APLICAÇÃO DA TAXA SELIC – IMPOSSIBILIDADE – COMISSÃO DE CORRETAGEM – CUSTO DE TRIBUTOS E ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – AUSÊNCIA DE PROVA. Tendo o benefício sido requerido na petição inicial e deferido no despacho que determinou a citação, o momento para a sua impugnação foi em sede de contestação e não em via recursal. Tendo o magistrado “a quo” julgado a demanda como se uma ação de revisão de contrato fosse, tendo declarado a nulidade de cláusula de reajuste e deixado de analisar o pleito de rescisão contratual e restituição dos valores pagos, deve ser reconhecida a nulidade da sentença por vício extra petita. A alegação de onerosidade excessiva do contrato dá ensejo à revisão contratual e não à rescisão da avença, devendo ser reconhecido que o desfazimento se deu por vontade do comprador. A cláusula penal fixada em quantia excessiva deve ser reduzida, levando-se em consideração as perdas e danos suportadas pela parte inocente, bem como os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Os juros de mora relativos à restituição das parcelas pagas devem incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão quando há alteração da cláusula penal. A taxa SELIC é aplicada apenas quando há simultaneidade entre juros e correção monetária, o que não ocorre em condenação cível, já que a contagem dos juros e da correção monetária possuem marcos diferentes, razão pela qual incabível a aplicação de tal índice. É abusiva a transferência para o consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem

quando não há transparência nessa atribuição, o que ocorre quando não há no contrato qualquer cláusula prevendo expressamente que cabia ao comprador arcar com o comissionamento e não há incorporação da quantia ao preço final do imóvel. Não havendo prova nos autos de qualquer débito em aberto a título de taxa da associação de moradores e tributos, não há como determinar que o autor arque com tais obrigações (e-STJ fl. 362).

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial (e-STJ fls. 612-643): aponta a violação dos arts. 11, 141, 489, § 1º, I, II, IV, VI, 490, 492, 987, § 2º, 1.013, *caput* e § 1º, e 1.022, I e II, e parágrafo único, II, do CPC; 182, 389, 395, 408, 412, 413, 475, 502 e 944 do CC; 32-A, IV, e 36-A, da Lei 6.766/79. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que é de responsabilidade do recorrido o pagamento dos débitos de associação de moradores após a assinatura do contrato até a efetiva reintegração da recorrente na posse do imóvel. Aduz que tal responsabilidade não só decorre de lei, como de expressa previsão contratual neste sentido. Alega que o deferimento da compensação pretendida constitui providência imprescindível ao próprio retorno das partes ao *status quo ante*, bem como à observância da garantia de ressarcimento integral do credor no contexto da rescisão contratual. Por fim, pugna pela majoração do percentual de retenção, tendo em vista recente entendimento deste STJ no sentido de que deve ser fixado em 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas adimplidas.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da violação do art. 1.022, I e II, e parágrafo único, II, do CPC

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, Terceira Turma, DJe de 02/02/2018; e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, Quarta Turma, DJe de 16/02/2018.

No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca do percentual de retenção a ser arbitrado no caso concreto,

bem como acerca de eventual responsabilidade pelo pagamento de taxa de associação de moradores e tributos e de necessidade de apuração do *quantum* a ser restituído em sede de cumprimento de sentença, de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte recorrente, de fato, não comportavam acolhimento.

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC, incidindo quanto ao ponto a Súmula 568/STJ.

- Da violação do art. 489, § 1º, I, II, IV, VI, do CPC

Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.

- Da fundamentação deficiente

Os argumentos invocados pela recorrente não demonstram como o acórdão recorrido violou os arts. 11, 141, 490, 492, 987, § 2º, 1.013, *caput* e § 1º, do CPC, uma vez que apenas genericamente indicados nas razões do recurso especial.

- Da existência de fundamento não impugnado

A recorrente, em relação à alegada responsabilidade pelo pagamento de taxas associativas e tributos, não impugnou o seguinte fundamento utilizado pelo TJ /MG:

Quanto à taxa da associação de moradores e aos tributos, não há prova nos autos de qualquer débito em aberto a tais títulos, razão pela qual não há como determinar que o autor arque com tais obrigações (e-STJ fl. 374) (grifos acrescentados).

Já a pretensão da embargante no sentido de abatimento de valores devidos a título de tributos e taxa de associação de moradores não possui qualquer início de prova de sua exigibilidade, de modo que é incabível a apuração em fase de cumprimento de sentença, pois não haverá reabertura da fase de instrução (e-STJ fl. 403) (grifos acrescentados).

Assim, não impugnado esse fundamento, deve-se manter o acórdão recorrido. Aplica-se, neste caso, a Súmula 283/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 rescisão contratual por iniciativa do consumidor, *in verbis*:

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, Terceira Turma, DJe 01/12/2020; e AgInt nos EDcl no AREsp 1.657.016/SP, Quarta Turma, DJe 04/09/2020).

No mesmo sentido: REsp 2.203.421/CE, Terceira Turma, DJe 15/5/2025; AREsp 2.868.500/GO, Terceira Turma, DJe 08/05/2025; e EAREsp 1.518.861/DF, Segunda Seção, DJe 11/4/2025.

Logo, considerando que o percentual fixado pelo Tribunal de origem foi de 20% (vinte por cento) dos valores pagos (e-STJ fls. 370-371 e 404-405), deve ser alterado para 25% (vinte e cinco por cento) do *quantum* adimplido a fim de se adequar à jurisprudência desta Corte.

DISPOSITIVO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.205.654 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0106901-0

Número de Origem:

10000241629948004 50118372820198130433

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180

RECORRIDO : EMERSON MAGNO DE SOUZA RAMOS

ADVOGADA : RENATA JULIANA MARTINS - MG162298

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, 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.

Brasília, 01 de dezembro de 2025