SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2945901 - MS (2025/0189297-5)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	:	DIEGO JOSE SIQUEIRA
ADVOGADOS	:	OSVALDO DETTMER JUNIOR - MS017740
		JESSICA FERREIRA DA SILVA - MS028463

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. NATUREZA INDENIZATÓRIA E COMINATÓRIA. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c devolução de quantias pagas e compensação de danos morais.
2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.
3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela agravante em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. 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.
5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, 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 provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

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

Documento eletrônico VDA52806422 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 02/12/2025 19:36:24
Publicação no DJEN/CNJ de 05/12/2025. Código de Controle do Documento: 94c7b026-44e5-431f-ada9-1a0cbd7b8e9b

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA52806422 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 02/12/2025 19:36:24
Publicação no DJEN/CNJ de 05/12/2025. Código de Controle do Documento: 94c7b026-44e5-431f-ada9-1a0cbd7b8e9b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2945901 - MS (2025/0189297-5)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	:	DIEGO JOSE SIQUEIRA
ADVOGADOS	:	OSVALDO DETTMER JUNIOR - MS017740
		JESSICA FERREIRA DA SILVA - MS028463

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. NATUREZA INDENIZATÓRIA E COMINATÓRIA. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c devolução de quantias pagas e compensação de danos morais.
2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.
3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela agravante em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. 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.
5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo em recurso especial interposto por SAO BENTO INCORPORADORA LTDA, contra decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal.

Documento eletrônico VDA51826134 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 28/10/2025 11:30:25
Código de Controle do Documento: 4c4d66e9-b6f3-42bc-8655-99ed248b08eb

Ação: de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c devolução de quantias pagas e compensação de danos morais, ajuizada por DIEGO JOSE SIQUEIRA, em desfavor da agravante.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para, corrigindo a letra "B" do Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda do Contrato de Compra e Venda de Lote, estabelecer que o desconto de 10% (dez por cento) referente à Taxa de Administração incida sobre o valor efetivamente pago pela parte autora e, de consequência, condenar a agravante a devolver os valores pagos pelo autor.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela agravante, apenas para fixar a data da citação como termo final da obrigação do autor quanto ao pagamento do IPTU. O acórdão foi assim ementado:

> APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – TERRENO SEM EDIFICAÇÃO – PRELIMINAR DE IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DA JUSTIÇA AFASTADA – MÉRITO – IRRETROATIVIDADE DA LEI N. 13.786/18 – IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE CLÁUSULA PENAL EM PERCENTUAL SUPERIOR AO CONTRATADO – TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA – IPTU – OBRIGAÇÃO DEVIDA PELO COMPRADOR ATÉ A CITAÇÃO – SUCUMBÊNCIA – PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE – IMPOSIÇÃO DO ÔNUS AO AUTOR, JÁ QUE ESTE DEU CAUSA AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> I - O autor faz jus ao benefício da gratuidade da justiça, tendo em vista que a prova documental apresentada reflete a veracidade da alegação de hipossuficiência econômica. Preliminar de impugnação à gratuidade afastada.
>
> II - É incontroverso o direito do promitente-comprador à restituição dos valores pagos à promitente-vendedora, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, uma vez que a rescisão de um contrato exige, na medida do possível, que se promova o retorno das partes ao status quo ante. Ao se admitir a fixação de percentual de 25% como pretendido, estar-se-ia impondo penalidade superior àquela prevista no pacto, que prevê o percentual de 10% sobre o valor do contrato. Logo, o percentual de 10% sobre o valor da quantia paga basta para a satisfação das perdas e danos suportadas.
>
> III - A cobrança da taxa de fruição exige que o promitente- comprador tenha desfrutado do imóvel. Não é o que se tem na espécie, mesmo porque, sequer foi transmitida a posse direta do terreno àquele pela promitente vendedora, cujo imóvel, ao tempo da negociação, segundo os termos do contrato, era desprovido até mesmo de infraestrutura.
>
> IV - O valor do IPTU deve ser deduzido dos valores a serem restituídos ao autor, pelo período em que este permaneceu com a posse indireta do bem, devendo a cobrança ter como termo final a data da citação da parte ré.
>
> V - Não existe fato atribuível à ré que tenha dado ensejo à rescisão do contrato (já que não há obrigação legal para a rescisão contratual por parte da promitente-vendedora que, ao contrário, possuía legítimo interesse no cumprimento do pacto). Assim, considerando que a presente demanda se fundamenta no mero desinteresse no prosseguimento do pacto pelo autor, sobre ele recairá a integralidade dos ônus sucumbenciais (e-STJ fl. 155).

Documento eletrônico VDA51826134 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 28/10/2025 11:30:25
Código de Controle do Documento: 4c4d66e9-b6f3-42bc-8655-99ed248b08eb

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 926, 1.022, I e II, do CPC; 389, 402 e 412 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Além de alegar a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, pugna pela majoração do percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, a fim de se adequar à jurisprudência deste STJ.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

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

A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial. Aplica-se, neste caso, a Súmula 284/STF.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não decidiu acerca dos argumentos invocados pela agravante em seu recurso especial quanto aos arts. 926 do CPC; e 389, 402 e 412 do CC, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 211/STJ.

- 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*:

> 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

Documento eletrônico VDA51826134 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 28/10/2025 11:30:25
Código de Controle do Documento: 4c4d66e9-b6f3-42bc-8655-99ed248b08eb

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).

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; eEAREsp 1.518.861/DF, Segunda Seção, DJe 11/4/2025.

Logo, considerando que o percentual fixado pelo Tribunal de origem foi de 10% (dez por cento) dos valores pagos (e-STJ fls. 159-161), deve ser alterado para 25% (vinte e cinco por cento) do *quantum* adimplido a fim de se adequar à jurisprudência desta Corte.

DISPOSITIVO

Documento eletrônico VDA51826134 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 28/10/2025 11:30:25
Código de Controle do Documento: 4c4d66e9-b6f3-42bc-8655-99ed248b08eb

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

Documento eletrônico VDA51826134 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 28/10/2025 11:30:25
Código de Controle do Documento: 4c4d66e9-b6f3-42bc-8655-99ed248b08eb

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.945.901 / MS

Número Registro: 2025/0189297-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08051526420218120029 08051526420218120029 50002 8051526420218120029
80515264202181200295 0002

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

AGRAVANTE	:	SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	:	DIEGO JOSE SIQUEIRA
ADVOGADOS	:	OSVALDO DETTMER JUNIOR - MS017740
		JESSICA FERREIRA DA SILVA - MS028463

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

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 VDA52792262 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:47:36
Código de Controle do Documento: 46da17b7-b77f-416a-88d9-1885ba466b98

Brasília, 01 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52792262 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:47:36
Código de Controle do Documento: 46da17b7-b77f-416a-88d9-1885ba466b98