



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2256836 - CE(2025/0262188-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**RECORRENTE** : **CRD ENGENHARIA EIRELI**  
**ADVOGADOS** : **GILVANDO FURTADO DE FIGUEIREDO JUNIOR - CE018259**  
                  **GUSTAVO REBELO DE CAMPOS - CE035289**  
                  **MARIANA DA COSTA CAVALCANTE - CE047199**  
**RECORRENTE** : **MESSEJANA I INCORPORADORA SPE LTDA**  
**ADVOGADOS** : **GILVANDO FURTADO DE FIGUEIREDO JUNIOR - CE018259**  
                  **GUSTAVO REBELO DE CAMPOS - CE035289**  
**RECORRIDO** : **PAULO ROBERTO FREITAS PINTO**  
**ADVOGADOS** : **KATIA VALERIA LIMA DE OLIVEIRA - CE022472**  
                  **ELIANE REGIA TEIXEIRA LIMA - CE021766**

### **EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESILIÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI N. 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO COMPROMISSÁRIO-COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA COMPROMISSÁRIA-VENDEDORA.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária, em conformidade ao artigo 32, §2º, da Lei n. 4.591/1964, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, anterior à Lei n. 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, como se constata da sua Súmula n. 543, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante.

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% dos valores pagos pelo promissário-comprador, 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. Recurso especial a que se dá provimento.

### **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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti  
Relatora



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2256836 - CE(2025/0262188-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**RECORRENTE** : **CRD ENGENHARIA EIRELI**  
**ADVOGADOS** : **GILVANDO FURTADO DE FIGUEIREDO JUNIOR - CE018259**  
                  **GUSTAVO REBELO DE CAMPOS - CE035289**  
                  **MARIANA DA COSTA CAVALCANTE - CE047199**  
**RECORRENTE** : **MESSEJANA I INCORPORADORA SPE LTDA**  
**ADVOGADOS** : **GILVANDO FURTADO DE FIGUEIREDO JUNIOR - CE018259**  
                  **GUSTAVO REBELO DE CAMPOS - CE035289**  
**RECORRIDO** : **PAULO ROBERTO FREITAS PINTO**  
**ADVOGADOS** : **KATIA VALERIA LIMA DE OLIVEIRA - CE022472**  
                  **ELIANE REGIA TEIXEIRA LIMA - CE021766**

### **EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESILIÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI N. 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO COMPROMISSÁRIO-COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA COMPROMISSÁRIA-VENDEDORA.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária, em conformidade ao artigo 32, §2º, da Lei n. 4.591/1964, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, anterior à Lei n. 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, como se constata da sua Súmula n. 543, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante.

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% dos valores pagos pelo promissário-comprador, 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. Recurso especial a que se dá provimento.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial manejado, com base na alínea “a” do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, em face do acórdão assim ementado (fls. 272-287):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA AFASTADA. SOLIDARIEDADE ENTRE OS FORNECEDORES. REDIMENSIONAMENTO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO NA SENTENÇA. POSSIBILIDADE. ADEQUAÇÃO AO CASO CONCRETO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS SOBRE O VALOR DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE. MUDANÇA DA BASE DE CÁLCULO.

I Caso em exame: 1. Trata-se de ação de rescisão de compra e venda de imóvel a pedido do promitente comprador. Em sede de preliminar foi suscitada a ilegitimidade passiva da CRD Engenharia Ltda. e, no mérito, a parte recorrente (promitente vendedora) requer a reforma da sentença a fim de que o percentual de retenção dos valores pagos seja majorado de 10% para 25% dos valores pagos. Defende, também, a reforma quanto base de cálculo dos honorários advocatícios.

II Questão em discussão: 2. Análise quanto à legitimidade passiva da construtora e do percentual a ser retido pela parte demandada, tendo em vista que a culpa pela rescisão do contrato é atribuída ao autor/apelado, em decorrência de seu inadimplemento contratual.

III Razões de decidir: As sociedades que participam da cadeia de consumo têm legitimidade para integrar o polo passivo da demanda, nos termos do art. 18, do Código de Defesa do Consumidor. Preliminar afastada. 4. Tratando-se de culpa do promitente comprador, deve a apelante/ promovida proceder à devolução parcial dos valores pagos. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem delimitado os percentuais de retenção, em casos como o presente, em 10% (dez por cento) a 25 % (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador. Levando-se em consideração as nuances do caso em concreto, o percentual estabelecido na sentença recorrida deve ser ajustado, a fim de garantir que as demandadas tenham seus custos operacionais com o desfazimento do contrato devidamente atendidos. 5. O percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor das prestações pagas, na forma como pretendem as apelantes em seu recurso, afigura-se inadequada à situação concreta, vez que quando do desfazimento do negócio o imóvel sequer havia sido entregue. O percentual de retenção de 15% (quinze por cento) mostra-se mais adequado ao caso em exame. 6. Havendo condenação/proveito econômico, não é devida a fixação dos honorários advocatícios com base no valor da causa.

IV Dispositivo: 7. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Jurisprudência relevante: Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça

Tese de julgamento: Acerca do percentual a ser retido pelo vendedor prevalece o entendimento, no Superior Tribunal de Justiça, de que o percentual entre 10% e 25% - estabelecido casuisticamente - revela-se suficiente para o ressarcimento de despesas administrativas a cargo do vendedor.

Os embargos de declaração opostos por CRD ENGENHARIA LTDA. e MESSEJANA I INCORPORADORA SPE LTDA. foram rejeitados (e-STJ, fls. 347-352).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 301-314), a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o artigo 884 do Código Civil, a Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça e o artigo 67-A da Lei n. 13.786/2018.

Defende que, por força da Súmula n. 543 e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a retenção deve ser fixada, nos contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, no patamar de 25% dos valores pagos, sob pena de enriquecimento sem causa do promitente comprador, com violação dos artigos 884 do Código Civil e 67-A da Lei n. 13.786/2018. A fixação em 15% não seria suficiente para cobrir despesas gerais e operacionais do empreendimento. Invoca precedentes da Corte Superior e decisões do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará que adotam o parâmetro de 25% em hipóteses de rescisão por culpa do comprador, enfatizando a necessidade de uniformização e segurança jurídica.

Decorreu o prazo sem apresentação de contrarrazões (e-STJ, fls. 362).

É o relatório.

### VOTO

Originariamente, foi proposta por PAULO ROBERTO FREITAS PINTO contra CRD ENGENHARIA LTDA e MESSEJANA I INCORPORADORA SPE LTDA. ação declaratória de rescisão contratual cumulada com nulidade de cláusula contratual, restituição da quantia paga e indenização por danos morais, na qual o autor, promitente comprador, narrou que firmou, em 5 de janeiro de 2011, promessa de compra e venda de unidade no empreendimento Sant Angeli, pagou R\$35.130,30 e não obteve financiamento suficiente junto à Caixa Econômica Federal para quitação do saldo devedor, pleiteando a rescisão, a anulação da cláusula VIII que previa retenção sobre o valor do contrato e a devolução dos valores desembolsados, além de reparação por danos morais (e-STJ, fls. 1-11).

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para rescindir o contrato, declarar a nulidade da cláusula VIII, determinar às rés a restituição imediata de 90% dos valores pagos, com correção monetária pelo INPC e juros de 1% ao mês desde cada pagamento, reconhecendo a sucumbência recíproca e indeferindo os danos morais (e-STJ, fls. 194-205).

O Tribunal de origem deu parcial provimento ao apelo das rés para manter a rescisão por culpa do comprador e a imediata devolução das parcelas pagas, à luz do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça; redimensionar a retenção para 15% dos valores pagos, em consonância com o entendimento jurisprudencial que admite variação entre 10% e 25%, conforme as peculiaridades do caso, destacando que o imóvel sequer havia sido entregue no desfazimento; e ajustar os honorários à base legal do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 272-287).

No caso, o acórdão recorrido assinalou que “acerca do percentual a ser retido pelo vendedor prevalece o entendimento, no Superior Tribunal de Justiça, de

que o percentual entre 10% e 25% - estabelecido casuisticamente - revela-se suficiente para o ressarcimento de despesas administrativas a cargo do vendedor” (e-STJ, fls. 280). Então, concluiu que se levando “em consideração as nuances do caso em concreto, entendendo que o percentual estabelecido na sentença recorrida deve ser ajustado, a fim de garantir que as demandadas tenham seus custos operacionais com o desfazimento do contrato devidamente atendidos. No entanto, o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor das prestações pagas, da forma como pretendem as apelantes em seu recurso, afigura-se inadequada à situação concreta, vez que quando do desfazimento do negócio o imóvel sequer havia sido entregue. Desta forma, determino a devolução dos valores pagos pelo autor com a retenção de 15% (quinze por cento) por parte das demandadas/recorrentes” (e-STJ, fls. 282).

O entendimento do Tribunal de origem encontra-se em dissonância àquele consagrado pelo Superior Tribunal de Justiça. De fato, a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária, em conformidade ao artigo 32, §2º, da Lei n. 4.591/1964, a jurisprudência desta Corte, anterior à Lei n. 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.

Nesse passo, consolidado em sua Súmula n. 543 que, na “hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Por sua vez, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei n. 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% 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. A propósito, colhe-se da sua ementa:

PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO

PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RETENÇÃO PELA VENDEDORA DE 25% NA DEVOLUÇÃO DO QUE FOI PAGO AO COMPRADOR. IMÓVEL NÃO OCUPADO PELO COMPRADOR.

1.- A tese sustentada pela Embargante é a de que o percentual de 25% previsto na jurisprudência da Corte, já leva em conta ressarcimento pela "ocupação/utilização da unidade por algum período e desgaste do imóvel". Desse modo, quando ainda não entregue a unidade imobiliária, deve ser reduzido o percentual de retenção.

2.- O percentual de retenção tem caráter indenizatório e cominatório. E não há diferenciação entre a utilização ou não do bem ante o descumprimento contratual e também não influi nas "despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento"(EREsp 59.870/SP, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJ 9.12.2002).

3.- Continuidade da adoção do percentual de 25% para o caso de rescisão unilateral por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, independentemente da entrega/ocupação da unidade imobiliária, que cumpre bem o papel indenizatório e cominatório.

4.- Embargos de divergência improvidos.

(EAg n. 1.138.183/PE, relator Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgado em 27/6/2012, DJe de 4/10/2012.)

Observe-se que a Lei n. 13.786/2018, suprimindo a lacuna do direito positivo, e incorporando ao direito positivo diversos entendimentos e parâmetros já consagrados pelo Superior Tribunal de Justiça, adotou o percentual 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato, podendo chegar a 50% quando a incorporação estiver sujeita ao regime de patrimônio de afetação, como se contata do seu artigo 67-A, inciso I e §5º.

Diante deste quadro, deve ser admitida a retenção pela compromissária-vendedora, ora recorrente, do percentual de 25% do montante pago pelo compromissário-comprador, após a rescisão do contrato por sua iniciativa.

Em face do exposto, conheço e dou provimento ao recurso especial para estabelecer o percentual da retenção em favor da compromissária-vendedora de 25% do valor pago pelo compromissário-comprador, mantido, no mais, o acórdão recorrido, inclusive no que toca à disciplina da sucumbência.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**REsp 2.256.836 / CE  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0262188-0

Número de Origem:

08825066720148060001 8825066720148060001

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

### **Relator**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CRD ENGENHARIA EIRELI

ADVOGADOS : GILVANDO FURTADO DE FIGUEIREDO JUNIOR - CE018259

GUSTAVO REBELO DE CAMPOS - CE035289

MARIANA DA COSTA CAVALCANTE - CE047199

RECORRENTE : MESSEJANA I INCORPORADORA SPE LTDA

ADVOGADOS : GILVANDO FURTADO DE FIGUEIREDO JUNIOR - CE018259

GUSTAVO REBELO DE CAMPOS - CE035289

RECORRIDO : PAULO ROBERTO FREITAS PINTO

ADVOGADOS : KATIA VALERIA LIMA DE OLIVEIRA - CE022472

ELIANE REGIA TEIXEIRA LIMA - CE021766

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -  
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de maio de 2026