



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2993898 - MA(2025/0264955-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA
ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - MA023017A
AGRAVADO : GETULIO DE FRANCA JUNIOR
ADVOGADA : MARGARIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA NETA - MA006925

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE 25%.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos em razão de desistência do promitente comprador em promessa de compra e venda de imóvel.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.
4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e 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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar 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, 25 de março de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2993898 - MA(2025/0264955-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA
ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - MA023017A
AGRAVADO : GETULIO DE FRANCA JUNIOR
ADVOGADA : MARGARIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA NETA - MA006925

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL DE 25%.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos em razão de desistência do promitente comprador em promessa de compra e venda de imóvel.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.
4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo em recurso especial interposto por SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional..

Agravo em recurso especial interposto em: 23/6/2025.

Concluso ao gabinete em: 22/10/2025.

Ação: de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, ajuizada por GETULIO DE FRANCA JUNIOR, em face da agravante, na qual requer a

resolução do contrato de promessa de compra e venda e a devolução das quantias pagas.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para: i) declarar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda do Lote 12, Quadra 41; ii) determinar a restituição, em parcela única, da quantia de R\$ 5.647,46 (cinco mil, seiscentos e quarenta e sete reais e quarenta e seis centavos).

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE-COMPRADOR. RESCISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO. DEVOLUÇÃO PARCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO DA DEVOLUÇÃO. APELO IMPROVIDO.

I – Na origem, a Apelada ajuizou a referida demanda visando a rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas referente ao lote nº 12, Quadra 41, área 255m², já tendo pago a importância de R\$ 9.009,67 (nove mil, nove reais e sessenta e sete centavos), porém, por dificuldades financeiras, não pôde mais arcar com as prestações.

II - O Superior Tribunal de Justiça há tempos firmou posicionamento no sentido de que o promitente-comprador que deixar de cumprir o contrato em função da impossibilidade de arcar com o acordo firmado, tem o direito de ajuizar ação a fim de receber a restituição parcial dos valores já pagos.

III – No caso dos autos, conforme bem destacado pelo magistrado a quo: “Conforme jurisprudência dominante, entende-se possível a desistência da compra de um imóvel sob alegação de insuportabilidade do pagamento das prestações, situação em que se reconhece, por outro lado, direito da empresa empreendedora à retenção de parte da quantia paga, a fim de se ressarcir de despesas administrativas.”

IV – Na espécie, entendo como razoável o valor fixado pelo magistrado de origem, a devolução de 80% (oitenta por cento) sobre o valor pago.

V - Quanto a inaplicabilidade da Súmula 543 do STJ, andou bem o magistrado a quo ao destacar que: “Quanto ao momento da devolução dos valores, cumpre destacar que o Superior Tribunal de Justiça, sob o rito do art.543-C, CPC/1973 (atual art. 1.036, CPC/2015), assentou entendimento de que é abusiva a disposição contratual que estabelece a restituição de forma parcelada ou apenas ao final do prazo do financiamento.”

Apelo improvido. (e-STJ fl. 217)

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 389 e 402 do CC e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, bem como dissídio jurisprudencial. Afirmar que deve ser aplicado o padrão-base de retenção de 25% sobre os valores pagos em distrato motivado pelo comprador, conforme entendimento da Segunda Seção do STJ. Além da negativa de prestação jurisdicional, sustenta que a manutenção do percentual de 20% contraria a orientação consolidada que assegura previsibilidade

e segurança jurídica nas rescisões de promessa de compra e venda anteriores à Lei 13.786/2018.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Cinge-se a controvérsia a definir, dentre outras questões abordadas no apelo especial, o percentual de retenção em razão da rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do comprador.

- Da violação do art. 1.022 do CPC

O TJ/MA foi claro ao concluir que: i) na espécie, é razoável o valor fixado pelo juiz referente à devolução de 80% sobre o valor pago; ii) a jurisprudência citada serviu apenas como referência para demonstrar que a retenção fixada na sentença (20%) está dentro dos parâmetros razoáveis admitidos pelo STJ, o que não significa que haveria imposição para aplicação automática do percentual de 25%.

Dessa maneira, no acórdão recorrido não há omissão, contradição, obscuridade ou erro material. 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 (AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018).

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC.

- Do percentual de retenção em razão da rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do comprador

Por outro lado, ao manter a fixação do percentual de 20% de retenção pela rescisão do contrato de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes, por culpa exclusiva do comprador, o TJ/MA divergiu da jurisprudência do STJ no sentido de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (DJe de

4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (AgInt no AREsp 1.889.730/RJ, Quarta Turma, DJe de 21/10/2022 e AgInt no REsp 2.020.138/SP, Terceira Turma, DJe de 13/10/2022).

Logo, nesse ponto, o recurso especial merece provimento.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial e DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, apenas para fixar em 25% o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes por culpa do comprador.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.993.898 / MA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0264955-1

Número de Origem:

08150907520198100040 8150907520198100040

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA

ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - MA023017A

AGRAVADO : GETULIO DE FRANCA JUNIOR

ADVOGADA : MARGARIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA NETA - MA006925

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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar 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, 23 de março de 2026