



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3041990 - SP (2025/0343632-5)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADA : **ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605**
AGRAVADO : **PAULINA DE SOUZA BARRETO ALVAREZ**
ADVOGADO : **MARCUS VINICIUS SANTANA MATOS LOPES - SP285353**

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ÓBICES SUMULARES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto por promissário vendedor contra decisão monocrática da Presidência desta Corte que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da CF/1988.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, em contrato de promessa de compra e venda de lote urbano firmado após a Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer a cláusula penal fundada no art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, com multa compensatória de 10% do valor do contrato, em detrimento do percentual de retenção de 25% dos valores pagos fixado pelo Tribunal de origem à luz do Código de Defesa do Consumidor, bem como se é possível, em recurso especial, reexaminar cláusulas contratuais e o acervo fático-probatório para rediscutir o percentual de retenção definido pelas instâncias ordinárias.

III. Razões de decidir

3. O Tribunal de origem reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor, em especial do art. 53, afastou a perda total das prestações pagas e, considerando que a rescisão decorreu de impossibilidade financeira do comprador, fixou a retenção de 25% dos valores pagos, alinhando-se à orientação consolidada desta Corte quanto ao padrão-base de cláusula penal em casos de desistência imotivada do promissário comprador.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência dominante do STJ quanto ao percentual de retenção e à restituição parcial e imediata das parcelas pagas em rescisão promovida pelo comprador, incide o óbice da Súmula n. 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial, ainda que interposto com fundamento na alínea “c” do art. 105, III, da CF/1988.

5. A pretensão de rediscutir a base normativa da cláusula penal, substituindo o parâmetro de 25% pela multa compensatória de 10% do valor do contrato, demanda reexame do conteúdo das cláusulas contratuais e da moldura fática delineada pelas instâncias ordinárias quanto à causa da rescisão e às peculiaridades do caso, providência vedada em recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. Dispositivo

6. Resultado do Julgamento: Negado provimento ao agravo interno.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3041990 - SP (2025/0343632-5)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADA : **ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605**
AGRAVADO : **PAULINA DE SOUZA BARRETO ALVAREZ**
ADVOGADO : **MARCUS VINICIUS SANTANA MATOS LOPES - SP285353**

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ÓBICES SUMULARES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto por promissário vendedor contra decisão monocrática da Presidência desta Corte que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da CF/1988.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, em contrato de promessa de compra e venda de lote urbano firmado após a Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer a cláusula penal fundada no art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, com multa compensatória de 10% do valor do contrato, em detrimento do percentual de retenção de 25% dos valores pagos fixado pelo Tribunal de origem à luz do Código de Defesa do Consumidor, bem como se é possível, em recurso especial, reexaminar cláusulas contratuais e o acervo fático-probatório para rediscutir o percentual de retenção definido pelas instâncias ordinárias.

III. Razões de decidir

3. O Tribunal de origem reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor, em especial do art. 53, afastou a perda total das prestações pagas e, considerando que a rescisão decorreu de impossibilidade financeira do comprador, fixou a retenção de 25% dos valores pagos, alinhando-se à orientação consolidada desta Corte quanto ao padrão-base de cláusula penal em casos de desistência imotivada do promissário comprador.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência dominante do STJ quanto ao percentual de retenção e à restituição parcial e imediata das parcelas pagas em rescisão promovida pelo comprador, incide o óbice da Súmula n. 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial, ainda que interposto com fundamento na alínea “c” do art. 105, III, da CF/1988.

5. A pretensão de rediscutir a base normativa da cláusula penal, substituindo o parâmetro de 25% pela multa compensatória de 10% do valor do contrato, demanda reexame do conteúdo das cláusulas contratuais e da moldura fática delineada pelas instâncias ordinárias quanto à causa da rescisão e às peculiaridades do caso, providência vedada em recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. Dispositivo

6. Resultado do Julgamento: Negado provimento ao agravo interno.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da ora insurgente.

O apelo, fundamentado no artigo 105, III, alíneas “a” e “c”, da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim resumido:

APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - PRETENSÃO DA PARTE AUTORA DE DECLARAR A RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO VENDEDOR COM A DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS EM PARCELA ÚNICA, ACRESCIDO DE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA DECLARAR RESOLVIDO O CONTRATO COM A CONDENAÇÃO DA REQUERIDA NA DEVOLUÇÃO DE 75% DOS VALORES PAGOS – IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES QUE COMPORTA PARCIAL PROVIMENTO – PRELIMINAR DE NULIDADE DA R. SENTENÇA POR SUPOSTA OMISSÃO AFASTADA – MÉRITO – ÍNDICES DE REAJUSTE, CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA QUE REPRESENTAM OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS AO CONTRATO PRINCIPAL E, EM CASO DE ABUSIVIDADE OU ILEGALIDADE, DEVEM SER REVISTOS NÃO INDUZINDO NECESSARIAMENTE A NULIDADE DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – CONTRATO DESFEITO POR CULPA IMPUTADA AO CONSUMIDOR ADQUIRENTE SOB ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE FINANCEIRA - COMPRADOR DO IMÓVEL QUE NÃO SE ENCONTRA EM INADIMPLÊNCIA - INAPLICABILIDADE DA LEI N. 13.786/18 E DO TEMA 1095 DO STJ ATRELADO À CONTROVÉRSIA - RETENÇÃO FIXADA EM 25% DOS VALORES PAGOS DE ACORDO COM ENTENDIMENTO DO STJ E TJSP - APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA ESPÉCIE, COM OBSERVÂNCIA DO SEU ARTIGO 53, BEM COMO DAS SÚMULAS 1, 2 E 3 DO E. TJSP E DA SÚMULA 543 DO C. STJ – JUROS MORATÓRIOS QUE DEVEM INCIDIR A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO POR AUSÊNCIA DE CONSTITUIÇÃO DO PROMISSÁRIO VENDEDOR EM

Opostos embargos de declaração, esses foram parcialmente acolhidos para sanar erro material (e-STJ, fls. 297-302).

Nas razões do especial (e-STJ, fls. 316-329), a parte recorrente sustentou violação ao art. artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, defendendo a aplicação da multa compensatória de 10% do valor do contrato, por ser este o percentual a ser deduzido na hipótese de rescisão contratual por culpa do comprador.

Apontou, ainda, divergência jurisprudencial.

Oferecidas as contrarrazões às fls. 341-344 (e-STJ).

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local inadmitiu o recurso especial (fls. 345-347, e-STJ), o que ensejou o manejo do agravo (fls. 350-364, e-STJ), buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Em decisão monocrática (e-STJ, fls. 376-382), a Presidência desta Corte conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial ante a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

No presente agravo interno (e-STJ, fls. 399-469), a ora agravante combate os óbices supracitados e reitera os mesmos argumentos lançados nas razões do apelo extremo.

Requer, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pelo Colegiado.

Impugnação às fls. 472-473 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos.

1. O Tribunal de origem concluiu que o percentual de retenção de 25% sobre os valores pagos seria o devido para indenizar a recorrente pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual.

No ponto, a Corte local manifestou-se nos seguintes termos (e-STJ, fl. 282):

Cabe destacar, por oportuno, que a existência das Leis Federais no 6.766/79, 13.786/18 e 9.514/97 não afastam a incidência do Código de Defesa do Consumidor por não ter promovido a derrogação da lei consumerista, ainda que o contrato objeto da ação tenha sido celebrado nas suas vigências.

Assim sendo, no presente caso, deve ser aplicada a regra de proteção ao consumidor, norma de ordem pública, pois inexistente a constituição do devedor em mora, possibilitando assim a rescisão do contrato nos termos do art. 53, do Código de Defesa de Consumidor que prevê, especificamente em relação ao contrato de compra e venda de móveis e imóveis em prestações ou em alienação fiduciária em garantia, a nulidade de pleno direito das cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento pleitear a resolução do contrato e do produto alienado.

A propósito da questão afeta à desistência do negócio por vontade dos adquirentes, “o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como como valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.” (Súmula 01, TJSP).

No mesmo sentido a Súmula 543 do STJ: “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”.

Com efeito, no presente caso apesar da parte autora buscar imputar a culpa pela resolução do contrato ao vendedor, ao afirmar de maneira genérica que os índices de reajuste e correção monetária aplicadas sobre as parcelas violam as previsões contratuais, em verdade observa-se que o desejo de rescindir o contrato parte da própria autora sob pretexto de incapacidade financeira de fazer.

(...)

Desse modo, na rescisão do contrato sem culpa da vendedora, esta faz jus à retenção de uma porcentagem dos valores que foram pagos, mas não a maior parte da quantia paga, como pretendido nas razões recursais da requerida. Com relação à restituição da quantia paga, o C. Superior Tribunal de Justiça e o E. Tribunal de Justiça, possuem o entendimento reiterado acerca da possibilidade de retenção de 10% a 25% dos valores pagos pelo preço do imóvel quando o compromisso de compra e venda é rescindido a pedido do compromissário comprador. Desta forma, tendo em vista que a rescisão do contrato ocorreu a pedido da parte adquirente que manifestou não ter mais condições financeira para a manutenção do pagamento das parcelas mensais do contrato, andou bem a r. sentença ao determinar a retenção de 25% dos valores pagos pelos consumidores adquirentes, pois observou as peculiaridades do caso concreto e aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e vedação do enriquecimento ilícito.

(...)

Desta maneira a restituição se dará na proporção de 25% das parcelas pagas.

A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, aquém do percentual de 25%.

Confirmam-se, a seguir, os seguintes precedentes sobre o tema:

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 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, **SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 28/08/2019, DJe 02/10/2019)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE PARCELA. VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de compra de imóvel, por iniciativa do comprador, em cujo acórdão ficou estabelecido o percentual de retenção em 20%, com devolução integral e imediata, vedado o desconto dos valores relativos às cotas condominiais e ao IPTU.

2. Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, o percentual de retenção de 25% dos valores pagos é adequado para compensar custos administrativos e desestimular a rescisão unilateral do contrato, mesmo em contratos anteriores à Lei 13.786/2018.

3. A devolução dos valores pagos deve ser imediata e integral, conforme a Súmula 543 do STJ, sendo vedada a devolução parcelada.

4. A dedução dos valores relativos às cotas condominiais e ao IPTU não é cabível, pois ficou consignada, pelas instâncias ordinárias, a ausência de imissão na posse do imóvel pelos compradores.

5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, fixando o percentual de 25% de retenção.

(AREsp n. 1.834.089/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA; CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO E TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSE EXTENSÃO, DAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 83 e n. 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c devolução de quantia paga em contrato de compra e venda de lote, com pedido de restituição de 90% dos valores.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, rescindiu o contrato, determinou a restituição de 90% com correção pelo INPC desde a interposição e juros de 1% ao mês desde a citação, e fixou honorários em 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem reformou em parte: manteve a retenção de 10%, afastou a dedução de IPTU e condomínio por falta de prova, fixou correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se, à luz do art. 67-A, II, § 1º, da Lei n. 4.591/1964, é devida a cláusula penal com retenção de até 25% dos valores pagos em contrato firmado sob a Lei n. 13.786/2018; (ii) saber se, conforme o art. 67-A, § 2º, III, da Lei n. 4.591/1964, incide taxa de fruição de 0,5% ao mês pela disponibilidade de lote, independentemente de edificação; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial sobre o percentual de retenção e a taxa de fruição apta a amparar o conhecimento do especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A orientação do STJ admite, como padrão-base, a retenção de 25% dos valores pagos na desistência imotivada do comprador, sem necessidade de reexame probatório, devendo a redução ocorrer apenas com circunstâncias específicas não verificadas no caso.

7. De acordo com a jurisprudência do STJ, a taxa de fruição é indevida em lote não edificado por ausência de uso e proveito econômico, e seu reconhecimento demandaria reavaliação fático-probatória. Incidem, no ponto, as Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nesse extensão, dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se o art. 67-A, II, § 1º, da Lei n. 4.591/1964 para fixar, como padrão-base, a retenção de 25% dos valores pagos nas hipóteses de desistência imotivada do comprador.

2. Incidem a Súmula n. 7 do STJ e a Súmula n. 83 do STJ para afastar a cobrança de taxa de fruição em lote não edificado por exigir prova de uso e proveito econômico."

(...)

(AREsp n. 2.765.292/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTE URBANO. RESCISÃO POR INICIATIVA DO

COMPRADOR. LEI 13.786/2018. CLÁUSULA PENAL. BASE DE CÁLCULO SOBRE VALOR TOTAL DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. PERDA SUPERIOR AOS VALORES PAGOS. REDUÇÃO. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. DIÁLOGO DAS FONTES. CDC. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Controvérsia acerca da base de cálculo da cláusula penal em contrato de promessa de compra e venda de lote urbano firmado sob a vigência da Lei 13.786/2018.

2. Possibilidade de revisão judicial da cláusula penal mesmo em contratos celebrados após a Lei do Distrato, com fundamento no art. 413 do Código Civil e nas normas consumeristas.

3. Fixação da retenção em 25% dos valores pagos, percentual adequado para compensar os prejuízos do desfazimento do negócio, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.990.880/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 16/12/2025.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO AGRAVO. AGRAVO INTERNO PROVIDO, PARA, DE PLANO, DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A parte agravante demonstrou, nas razões do agravo interno, ter impugnado especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida na origem, não sendo caso de aplicação da Súmula 182/STJ. Agravo (art. 1042 do CPC/15) conhecido em juízo de retratação.

2. Conforme entendimento do STJ, é cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, tenha-se constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

3. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial.

3.1. No que diz respeito à devolução de valores, esta Corte consolidou o entendimento, inclusive em sede de recurso repetitivo, de que, na hipótese em que o comprador deu ao causa ao desfazimento do contrato de compra e venda de imóvel, deve haver a devolução dos valores pagos, sendo essa restituição imediata e parcial.

4. Segundo o entendimento do STJ, o IPTU e as despesas condominiais é de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente, tendo em vista que não podem ser obrigados a pagar o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse, como no caso.

5. Agravo interno provido para reconsiderar as decisões de fls. 598-599 e 617-618, e-STJ, e, de plano, dar parcial provimento ao recurso especial para fixar o percentual de retenção em 25% do montante pago e determinar a restituição do IPTU e taxas condominiais adimplidos antes da transmissão da posse do imóvel.

Logo, uma vez que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, impõe-se o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Ademais, incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porquanto a pretensão demanda reexame de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos, providência inviável em sede de recurso especial.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.041.990 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0343632-5

Número de Origem:
10356678420248260100

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : PAULINA DE SOUZA BARRETO ALVAREZ

ADVOGADO : MARCUS VINICIUS SANTANA MATOS LOPES - SP285353

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : PAULINA DE SOUZA BARRETO ALVAREZ

ADVOGADO : MARCUS VINICIUS SANTANA MATOS LOPES - SP285353

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026