



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2236067 - MG (2025/0364222-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO AURELIO ALVES DE OLIVEIRA - MG141627
DIOGO AUGUSTO DEBS HEMMER - MG126187
RECORRIDO : BARBARA TEMOTEO
RECORRIDO : PATRICIA MARIA TEMOTEO
ADVOGADO : PABLO GODOY FARIA - MG198247

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA NA SEGUNDA SEÇÃO. BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE FRUIÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos, em virtude do inadimplemento das compradoras.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 11, 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. No julgamento do REsp n. 1.723.519/SP pela Segunda Seção desta Corte, ao ressaltar a possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula n. 543 do STJ, o órgão

colegiado também destacou que, nessas hipóteses, em que os contratos foram celebrados anteriormente à vigência da Lei n. 13.786/18, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

4. Para ultrapassar a convicção firmada pelo acórdão recorrido, em relação à base de cálculo da taxa de ocupação do imóvel, seria necessária a interpretação das disposições do contrato entabulado entre as partes, bem como o reexame dos elementos fáticos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

5. Recurso especial 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2236067 - MG (2025/0364222-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO AURELIO ALVES DE OLIVEIRA - MG141627
DIOGO AUGUSTO DEBS HEMMER - MG126187
RECORRIDO : BARBARA TEMOTEO
RECORRIDO : PATRICIA MARIA TEMOTEO
ADVOGADO : PABLO GODOY FARIA - MG198247

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA NA SEGUNDA SEÇÃO. BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE FRUIÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos, em virtude do inadimplemento das compradoras.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 11, 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. No julgamento do REsp n. 1.723.519/SP pela Segunda Seção desta Corte, ao ressaltar a possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula n. 543 do STJ, o órgão

colegiado também destacou que, nessas hipóteses, em que os contratos foram celebrados anteriormente à vigência da Lei n. 13.786/18, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

4. Para ultrapassar a convicção firmada pelo acórdão recorrido, em relação à base de cálculo da taxa de ocupação do imóvel, seria necessária a interpretação das disposições do contrato entabulado entre as partes, bem como o reexame dos elementos fáticos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

5. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS LTDA. (SANTA MÔNICA), com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, assim ementado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO LIMITADA A 10% DOS VALORES PAGOS. FRUIÇÃO DO IMÓVEL. FIXAÇÃO COM BASE NA MÉDIA DE ALUGUÉIS DE IMÓVEIS SEMELHANTES. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação Cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais. As Apelantes requerem a reforma da sentença para: (i) limitar a multa penal a 10% dos valores pagos, com incidência apenas sobre as prestações quitadas; e (ii) determinar o pagamento pela fruição do imóvel desde a posse até a desocupação, com apuração do valor em liquidação de sentença, utilizando a média de aluguéis de imóveis semelhantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) a fixação do percentual de retenção sobre os valores pagos pelas compradoras a título de multa penal; e (ii) a metodologia de cálculo da indenização pela fruição do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Em caso de rescisão contratual por culpa do comprador, aplica-se a Súmula 543 do STJ, que admite a retenção parcial dos valores pagos, até o limite de 25%, como compensação por despesas administrativas e prejuízos. Contudo, no caso concreto, a retenção é limitada a 10% dos valores pagos, por ausência de comprovação de prejuízos maiores por parte da construtora. A indenização pela fruição do imóvel deve ser

fixada com base no valor médio de aluguel de imóveis semelhantes na mesma região, conforme jurisprudência consolidada do STJ (REsp nº 2.024.829/SC, AgInt no AREsp nº 2.294.101/SC), considerando que tal indenização tem a natureza jurídica de aluguéis e visa evitar enriquecimento sem causa do comprador inadimplente.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso provido.

Tese de julgamento:

A retenção dos valores pagos pelo comprador inadimplente deve ser limitada ao percentual de 10%, em razão da ausência de demonstração de prejuízos superiores. A indenização pela fruição do imóvel deve ser apurada com base no valor médio de aluguel de imóveis semelhantes na região, desde a posse até a desocupação. Dispositivos relevantes citados: Código de Defesa do Consumidor (CDC); Súmula 543 do STJ. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 2.024.829/SC, rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 07.03.2023, DJe 10.03.2023; STJ, AgInt no AREsp nº 2.294.101/SC, rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 30.10.2023, DJe 03.11.2023 (e-STJ, fl. 378).

Os embargos de declaração opostos por SANTA MÔNICA foram rejeitados (e-STJ, fls. 418-422).

Nas razões do presente recurso, SANTA MÔNICA alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1022, II, do CPC; 67-A, § 2º, III, da Lei n. 13.786/18; e 421 do CC, ao sustentar **(1)** omissão do acórdão recorrido acerca dos critérios utilizados para promover a redução do percentual de retenção dos valores pagos, bem como a alteração da base de cálculo de cobrança da taxa de ocupação do imóvel; **(2)** a higidez da disposição contratual que fixou em 20% o percentual de retenção das parcelas pagas; e **(3)** a cobrança da taxa de fruição do imóvel com base no percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 482-491).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece prosperar.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos ajuizada pela ora insurgente contra BARBARA TEMOTEO e PATRICIA MARIA TEMOTEO (BARBARA e outra), alegando o inadimplemento das compradoras quanto às parcelas avençadas.

Em primeira instância, os pedidos autorais foram julgados parcialmente procedentes para (a) declarar a resolução do compromisso de compra e venda firmado entre as partes, por culpa da ré; (b) reintegrar a autora na posse do imóvel sub judice; (c) condenar a ré ao pagamento de fruição do imóvel desde a data da sua posse até a efetiva desocupação, devendo o valor ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento, considerando a média de aluguéis para imóveis semelhantes na região; (d) determinar que a autoral devolva à ré, em única parcela, os valores por ela até então pagos, com correção monetária desde a data do desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado, ressalvado o direito de retenção do valor apurado em liquidação de sentença a título de fruição, bem como o desconto da multa de 15% a cláusula penal (e) condenar a autora ao pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel pela ré, sendo assegurado o direito de retenção deste. Condeno as rés no pagamento das custas e honorários que fixo em 10% sobre o valor da condenação. Suspensa a exigibilidade em razão da concessão da justiça gratuita (e-STJ, fls. 291-295).

Irresignadas, BARBARA e outra apelaram, e o TJMG deu provimento ao recurso a fim de "limitar a retenção do percentual de 10% dos valores pagos pelas compradoras a título de multa penal e condenar a ré ao pagamento de fruição do imóvel desde a data da sua posse até a efetiva desocupação, devendo o valor ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento, considerando a média de aluguéis para imóveis semelhantes na região. Em razão da sucumbência mínima, mantenho o pagamento das custas, despesas processuais e honorários pela parte ré. Deixo de majorar os honorários com base no Tema 1.059 do STJ" (e-STJ, fl. 384).

Os embargos de declaração opostos por SANTA MÔNICA foram rejeitados (e-STJ, fls. 418-422).

Nas razões do apelo nobre, SANTA MÔNICA alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 11, 489, § 1º, I e II, e 1022, II, do CPC; 67-A, § 2º, III, da Lei n. 13.786/18; e 421 do CC, ao sustentar **(1)** omissão do acórdão recorrido acerca dos critérios utilizados para promover a redução do percentual de retenção dos valores pagos, bem como a alteração da base de cálculo de cobrança da taxa de ocupação do imóvel; **(2)** a higidez da disposição contratual que fixou em 20% o percentual de retenção das parcelas pagas; e **(3)** a cobrança da taxa de fruição do imóvel com base no percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato.

(1) Da violação dos arts. 11, 489, § 1º, I e II, e 1022, II, do CPC

Sobre as questões controvertidas, atinentes aos valores da taxa de fruição e da multa penal, ao julgar o recurso de apelação interposto pelas promitentes compradoras, o TJMG assim se pronunciou:

Em atenta análise aos autos verifico que restou incontroverso que a resolução do contrato se deu por culpa das compradoras. A súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça estabelece que em caso de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, a restituição dos valores pagos por ele deve ser parcial. In verbis:

"Súmula 543. 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."

Portanto, no caso de rescisão contratual por culpa do comprador a retenção pelo promitente vendedor de percentual dos valores pagos, até o máximo de 25%, serve para indenizá-lo pelos prejuízos suportados, especialmente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem.

No caso em tela, entendo razoável a retenção do percentual de 10% dos valores pagos pelas compradoras, considerando que a construtora não demonstrou a necessidade de retenção de valor maior pela manutenção do imóvel no período de inadimplência. Outrossim, em relação ao valor do pagamento pela fruição do imóvel, entendo que deve ser fixado com base no valor médio de aluguel do imóvel.

Nesse sentido a Terceira e Quarta Turmas do Superior Tribunal de Justiça:

[...]

Assim, entendo que o Apelante possui razão em todos os seus pedidos, devendo ser reformada a sentença recorrida (e-STJ, fls. 381-384).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, o que busca SANTA MÔNICA é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o rejuízo da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados nos referidos dispositivos da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS

ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugna do, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.500.162/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 – sem destaque no original)

Não se verifica, assim, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

(2) Do percentual de retenção dos valores pagos

No julgamento do REsp n. 1.723.519/SP pela Segunda Seção desta Corte, ao ressaltar a possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula n. 543 do STJ, o órgão colegiado também destacou que nessas hipóteses em que os contratos foram celebrados anteriormente à vigência da Lei n. 13.786/18 deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

A propósito, veja-se a ementa do julgado:

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, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019 – sem destaque no original)

Na espécie, tendo sido fixado pelo Tribunal estadual o percentual de retenção em 10% dos valores pagos, ou seja, aquém do parâmetro estabelecido neste Sodalício para casos tais, merece reparo o acórdão recorrido no ponto, pois se encontra em dissonância com a jurisprudência desta Corte, devendo o referido percentual ser majorado para 20% do total pago, assim como livremente pactuado pelas partes no contrato.

(3) Do valor da base de cálculo da taxa de fruição

Por fim, "a indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente" (REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023).

No caso em tela, asseverou o Colegiado estadual que a indenização pela fruição do imóvel deve ser computada desde a data de sua posse até a efetiva desocupação, cujo valor será apurado em liquidação de sentença por arbitramento, considerando a média de aluguéis para imóveis semelhantes na região (e-STJ, fl. 384).

Logo, para ultrapassar a convicção firmada pelo acórdão recorrido seria necessária a interpretação das disposições do contrato entabulado entre as partes, bem como o reexame dos elementos fáticos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

A título ilustrativo:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. No caso concreto, para alterar as conclusões do Tribunal de origem referente ao correto percentual a ser retido pela promitente vendedora a título de indenização, à base de cálculo da taxa de fruição do imóvel e ao grau de sucumbência de cada parte, seria necessário o exame da prova dos autos e a reavaliação das cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial.

3. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas ns. 282 e 356 do STF.

4. O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da similitude fática entre os acórdãos confrontados.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 652.371/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 14/2/2017, DJe de 21/2/2017 – sem destaque no original)

Nessas condições, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de reformar o acórdão recorrido e fixar o percentual de retenção em 20% dos valores pagos pelas promitentes-compradoras.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.236.067 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0364222-1

Número de Origem:

10000243567203003 50046226220228130702

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : DIOGO AUGUSTO DEBS HEMMER - MG126187

MARCO AURELIO ALVES DE OLIVEIRA - MG141627

RECORRIDO : BARBARA TEMOTEO

RECORRIDO : PATRICIA MARIA TEMOTEO

ADVOGADO : PABLO GODOY FARIA - MG198247

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025