



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3160865 - ES (2026/0020291-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MAYARA DAYENE ALBUQUERQUE LEANDRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
AGRAVADO : LPS ESPIRITO SANTO - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
JULIANA BARROS PINTO - ES033486
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
AGRAVADO : ROSSI RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVADO : GONFRENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EM
RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVADO : ALTERNANTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
EM RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
LEONARDO SANTINI ECHENIQUE - SP249651
IGOR GOES LOBATO - SP307482

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA COMPRADORA. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RETENÇÃO DE ARRAS. POSSIBILIDADE NO CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE APLICAÇÃO DE MULTA RESCISÓRIA. VALOR RAZÓAVEL. ARRAS EM VALOR ÍNFINO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da compradora, ora recorrente.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a culpa da recorrente pela rescisão contratual demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência desta Corte é no sentido ser cabível a retenção das arras confirmatórias, desde que em valores razoáveis, e não haja cumulação com outras cláusulas penais. Precedentes.

4. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3160865 - ES(2026/0020291-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MAYARA DAYENE ALBUQUERQUE LEANDRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
AGRAVADO : LPS ESPIRITO SANTO - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
JULIANA BARROS PINTO - ES033486
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
AGRAVADO : ROSSI RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVADO : GONFRENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EM
RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL
AGRAVADO : ALTERNANTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
EM RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
LEONARDO SANTINI ECHENIQUE - SP249651
IGOR GOES LOBATO - SP307482

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA COMPRADORA. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RETENÇÃO DE ARRAS. POSSIBILIDADE NO CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE APLICAÇÃO DE MULTA RESCISÓRIA. VALOR RAZÓAVEL. ARRAS EM VALOR ÍNFILO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da compradora, ora recorrente.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a culpa da recorrente pela rescisão contratual demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência desta Corte é no sentido ser cabível a retenção das arras confirmatórias, desde que em valores razoáveis, e não haja cumulação com outras cláusulas penais. Precedentes.

4. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **MAYARA DAYENE ALBUQUERQUE LEANDRO** contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Espírito Santo, assim ementado:

“APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. DESERÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO RECOLHIMENTO DO PREPARO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. INTIMAÇÃO PARA RECOLHIMENTO DO DOBRO. INÉRCIA. DEVER DA PARTE DE COMPROVAR O PAGAMENTO. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMISSÁRIA COMPRADORA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO PARCIAL. REPARAÇÃO DOS PREJUÍZOS SOFRIDOS PELA PRÓMITENTE VENDEDORA. RETENÇÃO DE 25% DO VALOR ADIMPLIDO A TÍTULO DE ARRAS/SINAL. AUSÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXTRAORDINÁRIA. PERCENTUAL MANTIDO. RECURSO DE ROSSI RESIDENCIAL S.A., GONFRENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E ALTERNANTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. NÃO CONHECIDO. RECURSO DE MAYARA DAYENE ALBUQUERQUE LEANDRO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1) Consoante art. 1.007 do Código de Processo Civil, no ato de interposição do recurso, o recorrente provará, quando exigido pela legislação pertinente, o respectivo preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, sob pena de deserção. 2) No caso, a parte recorrente deixou de recolher o preparo recursal, a despeito de não ser beneficiária da gratuidade de justiça nem ter formulado nenhum pedido nesse sentido em seu recurso. Com efeito, foi determinada sua intimação para que promovesse o recolhimento do preparo em dobro, na esteira do art. 1.007, § 4º do CPC, no entanto, como certificado pela Secretaria, a parte manteve-se inerte, a revelar a deserção. 3) Consoante entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, é dever da parte comprovar o recolhimento do preparo. 4) A culpa da promitente compradora pela rescisão contratual, por si só, não implica a perda integral do sinal adimplido, uma vez que possui caráter confirmatório. 5) No caso, considerando a circunstância de que não houve o pagamento de nenhuma prestação do contrato, admite-se a retenção parcial pelo promitente vendedor do quantum recebido a título de sinal, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, sendo devida a retenção de 25% do valor pago a título de sinal, sobretudo diante da ausência de circunstâncias extraordinárias que justifiquem a alteração do percentual. 6) Recurso de ROSSI RESIDENCIAL SA, GONFRENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ALTERNANTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA não conhecido. Recurso de MAYARA DAYENE ALBUQUERQUE LEANDRO conhecido e desprovido.” (fl. 762)

Foram opostos embargos de declaração, parcialmente acolhidos para correção de erro material na ementa, a fim de constar que o recurso de MAYARA DAYENE ALBUQUERQUE LEANDRO foi conhecido e desprovido (fls. 796-810).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 417 do Código Civil. Sustenta não seria possível a retenção de arras confirmatórias em contratos de compra e venda, mesmo em rescisão por culpa exclusiva da compradora, já que as arras confirmatórias teriam natureza de garantia e início de pagamento, impondo-se sua devolução integral.

(ii) Sustenta haver divergência jurisprudencial entre o acórdão recorrido e precedentes do Superior Tribunal de Justiça quanto à interpretação do art. 417 do Código Civil, especialmente sobre a impossibilidade de retenção de arras confirmatórias.

Contrarrazões às fls. 868-878.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

Contraminuta às fls. 905-917.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação rescisória de contrato e indenização. A autora MAYARA DAYNE ALBUQUERQUE LEANDRO alegou ter adquirido unidade imobiliária intermediada pela LPS, tendo pago valores a título de corretagem e taxa SATI, além do sinal, e que o financiamento previsto não foi providenciado, o que teria levado à rescisão do negócio e, mesmo assim, à negativação indevida de seu nome. Propôs ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, requerendo a retirada da negativação, a devolução integral (em dobro) das quantias pagas e a condenação por dano moral, invocando normas do Código de Defesa do Consumidor (art. 6º, art. 47, art. 51, art. 53) e responsabilidade objetiva dos fornecedores.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para: condenar, solidariamente, as rés à restituição de 75% do valor pago a título de arras, com correção e juros; condenar, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais de R\$ 4.000,00, com correção e juros; e determinar a restituição, na forma simples, da taxa SATI, reconhecendo a validade da cobrança de corretagem e a responsabilidade exclusiva da compradora pela não obtenção do financiamento, que autorizou a retenção parcial de 25% do sinal (fls. 572-589).

No acórdão, o Tribunal de Justiça não conheceu da apelação das demais rés por deserção e conheceu do recurso da autora, negando-lhe provimento para manter a sentença, especialmente a retenção de 25% das arras confirmatórias, em razão da rescisão por culpa exclusiva da compradora e da ausência de circunstância extraordinária que justificasse alterar o percentual. Posteriormente, em embargos de declaração, houve acolhimento parcial apenas para corrigir erro material na ementa, passando a constar que o recurso da autora foi conhecido e desprovido (fls. 762-769; 799-801).

Nos termos do acórdão:

*"Compulsando os autos (ID n.º 5955861 - Vol. 002 - fls. 32), nota-se que houve o pagamento de sinal na monta de R\$729,42 (setecentos e vinte e nove reais e quarenta e dois centavos), fato incontroverso, in verbis:
[...]"*

Nesse cenário, cumpre esclarecer que o pacto de pagamento de sinal/arras trata-se, a bem da verdade, de cláusula acessória com intuito de firmar a presunção de um acordo final de modo a assegurar o cumprimento de obrigação, instrumentalizando-se por meio do pagamento de quantia em dinheiro ou bem fungível. Senão, vejamos:

"As arras confirmatórias constituem um pacto anexo cuja finalidade é a entrega de algum bem, para assegurar ou confirmar a obrigação principal assumida. Por ocasião da rescisão contratual, o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao reus debendi, sob pena de enriquecimento sem causa" (AgRg no R Esp n. 997.956/SC, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/6/2012, D Je 2/8/2012).

No entanto, apesar de não desconhecer o entendimento segundo o qual se mostra imperiosa a devolução das arras confirmatórias, na esteira do julgado alhures, como bem observado pelo Juízo de piso, in casu, a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da promissária compradora, destacando-se ainda que nenhuma outra parcela do contrato chegou a ser paga antes da rescisão.

Com efeito, a retenção de uma parte do valor pago pela promissária compradora, que foi quem deu causa ao desfazimento do negócio, é medida que se impõe com o fito de cobrir os prejuízos suportados pela vendedora com a rescisão contratual.

[...]

Sendo assim, deve ser mantida a sentença que autorizou a retenção parcial do valor pago a título de arras, no percentual de 25% (vinte e cinco por cento), como forma de indenizar o promitente vendedor pelos prejuízos suportados, senão vejamos:

[...]"

Do excerto transcrito, constata-se que o egrégio Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da compradora, ora recorrente.

A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a culpa da recorrente pela rescisão contratual, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

No mesmo sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, II, III, IV E VI, E 1.022, II, DO CPC E NEGATIVA DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. OFENSA AO ART. 927, III, DO CPC. SÚMULA N. 283 DO STF. JUROS MORATÓRIOS. ART. 406 DO CC. TAXA SELIC. TEMA N. 1.368 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, proferido em apelação cível nas ações cautelar preparatória, ordinária indenizatória e de cobrança, que manteve as condenações e a improcedência da multa contratual, e apenas reformou a metodologia e o percentual dos honorários sucumbenciais.

2. A controvérsia versa sobre ações cautelar para suspender execução de garantia, ordinária para anular execução de garantia e rescisão, reconhecer ausência de culpa das contratadas e condenar ao pagamento por serviços, e de cobrança para exigir multa contratual.

O valor da causa foi fixado em R\$ 70.080.567,48.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a cautelar e a ordinária, fixando juros de 1% ao mês desde a citação e correção, e improcedente a cobrança da multa contratual.

4. A Corte de origem manteve as conclusões de mérito e majorou os honorários conforme os §§ 2º e 11 do art. 85 do CPC, com correção desde o ajuizamento e juros a partir do trânsito em julgado, fixando rateio entre patronos na ação de cobrança.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissões quanto à responsabilização contratual e à análise específica da cautelar e da cobrança, em violação do art. 1.022, II, do CPC; (ii) saber se o acórdão recorrido é nulo por fundamentação genérica, uso de conceitos indeterminados e falta de enfrentamento de argumentos e precedente sobre juros, em violação do art. 489, § 1º, II, III, IV e VI, do CPC; (iii) saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de produção de provas; (iv) saber se houve descumprimento do art. 927, III, do CPC por não observância de precedente qualificado (Tema n. 99 do STJ); e (v) saber se devem incidir juros moratórios pela taxa SELIC nas condenações cíveis, conforme o art. 406 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação dos arts. 489, § 1º, II, III, IV e VI, e 1.022, II, do CPC, pois o Tribunal a quo examinou e decidiu, de modo objetivo e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, sem incidir em vício que possa nulificar o acórdão recorrido nem em negativa de vigência a normas processuais inerentes à garantia da prestação jurisdicional.

7. A revisão das razões de decidir adotadas na instância de origem, sobretudo quanto ao afastamento do cerceamento de defesa, demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial pela Súmula n. 7 do STJ.

8. Segundo jurisprudência do STJ, o magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe apreciar a necessidade de sua produção, sendo soberano para formar seu convencimento e decidir fundamentadamente, em atenção ao princípio da persuasão racional.

9. Incide, por analogia, a Súmula n. 283 do STF quanto ao art. 927, III, do CPC, porque o recurso especial não impugnou especificamente o fundamento do acórdão na aplicação da técnica de distinção (distinguishing) entre o caso concreto e o Tema n. 99 do STJ.

10. "O art. 406 Código Civil de 2002, antes da entrada em vigor da Lei n. 14.905/2024, deve ser interpretado no sentido de que é a SELIC a taxa de juros de mora aplicável às dívidas de natureza civil, por ser esta a taxa em vigor para a atualização monetária e a mora no pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional" - Tema n. 1.368 do STJ. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de forma objetiva e fundamentada, os pontos relevantes da controvérsia. 2. Aplica-se Súmula n. 7 do STJ quando a revisão das razões de decidir da instância de origem demandar reexame fático-probatório. 3. O juiz é o destinatário da prova e pode indeferir a produção de provas que considerar desnecessárias. 4. Incide a Súmula n. 283 do STF quando o recurso não ataca especificamente o fundamento do acórdão que distinguiu o precedente invocado. 5. Aplica-se a SELIC como taxa legal de juros de mora nas dívidas civis, conforme a interpretação do art. 406 do Código Civil fixada no Tema n. 1.368 do STJ".

(REsp n. 2.079.025/RJ, relator **Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026)

"DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS FORA DO SFI, PERIODICIDADE E DEVOLUÇÃO INTEGRAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A controvérsia envolve ação revisional de contrato de compra e venda com alienação fiduciária, discutindo a possibilidade e a periodicidade da capitalização de juros por construtora ou incorporadora fora do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente a demanda; rescindiu o contrato por culpa exclusiva das rés; determinou a restituição integral, em parcela única, com juros de 1% ao mês e correção monetária desde a citação; e fixou honorários de 10% sobre o valor da condenação.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, aplicou o IRDR julgado pelo Tribunal local (Tema n. 56) e a Súmula n. 543 do STJ para devolução integral; e fixou juros de mora a partir da citação. Os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há doze questões em discussão: (i) saber se o art. 5º da Lei n. 9.514/1997 autoriza capitalização mensal fora do SFI, afastando a culpa da vendedora; (ii) saber se o art. 25 da Lei n. 6.766/1979 impede a devolução integral e impõe retenção em loteamentos; (iii) saber se o art. 32 da Lei n. 4.591/1964 afasta efeitos de rescisão por culpa da vendedora; (iv) saber se os arts. 1º, § 1º, 2º e 3º da Lei n. 13.874/2019 asseguram liberdade econômica para pactuar juros e retenções; (v) saber se os arts. 219, 220 e 221 do CC foram violados quanto à validade e força obrigatória do contrato; (vi) saber se os arts. 421 e 421-A do CC impõem retenção parcial por função social e alocação de riscos; (vii) saber se o art. 422 do CC foi desrespeitado ao se imputar culpa à vendedora, que alegou boa-fé objetiva; (viii) saber se os arts. 475 e 476 do CC impedem a resolução por inadimplemento da vendedora diante da mora do comprador e da exceptio non adimpleti contractus; (ix) saber se o art. 724 do CC exige remuneração equilibrada das prestações; (x) saber se o art. 884 do CC veda a restituição integral sem retenção, por configurar enriquecimento sem causa; (xi) saber se os arts. 46 e 6º, III, do CDC reforçam a clareza e a informação contratual; e (xii) saber se o art. 39, V, do CDC afasta a abusividade da capitalização ao admitir remuneração do capital e capitalização anual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 5 do STJ, pois o recurso especial demanda reinterpretação de cláusula contratual quanto à periodicidade da capitalização de juros, o que é vedado na via especial.

7. Ausente o prequestionamento dos dispositivos federais invocados, aplicam-se as Súmulas n. 282 e 356 do STF, porque o acórdão recorrido enfrentou apenas o art. 5º da Lei n. 9.514/1997 e não apreciou os demais fundamentos federais suscitados.

8. Verifica-se deficiência de fundamentação, atraindo a aplicação da Súmula n. 284 do STF, uma vez que os dispositivos legais são apontados sem correlação específica com a tese central de capitalização de juros e sua periodicidade.

9. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência do STJ, incidindo na espécie a Súmula n. 83 do STJ: em contratos firmados por entidades fora do SFI, é inviável a capitalização de juros em periodicidade inferior à anual (REsp n. 1.982.349/MG).

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ para afastar a reinterpretação de cláusula contratual em recurso especial. 2.

Incidem as Súmulas n. 282 e 356 do STF diante da ausência de prequestionamento dos dispositivos federais alegados. 3. Incide a Súmula n. 284 do STF quando a fundamentação recursal é deficiente e não demonstra violação específica de lei federal. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência que veda a capitalização de juros em periodicidade inferior à anual fora do SFI".

Nesse sentido, considerando que o Tribunal de origem reconheceu a culpa da recorrente pela rescisão contratual, uma vez que não conseguiu o financiamento, a manutenção da retenção de parte das arras é devida, uma vez que o valor adimplido a título de arras possuía justamente o objeto de garantir o cumprimento do contrato, o qual não foi possível por culpa da própria recorrente, que deve arcar com a penalidade contratualmente aceita.

Nesse contexto, verifica-se que o entendimento esposado no v. acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, assente no sentido de que é cabível a retenção das arras confirmatórias, desde que em valores razoáveis.

No caso concreto, ademais, as arras não foram cumuladas com a aplicação de multa rescisória, motivo pelo qual não se mostra impedida à retenção.

Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO, ARRAS CONFIRMATÓRIAS E CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE/IRRETRATABILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que reformou a sentença para rescindir o contrato, reintegrar a posse ao vendedor, declarar a perda do sinal e condenar ao pagamento de aluguéis; nas contrarrazões, arguiu-se ausência de prequestionamento, necessidade de reexame de provas e cláusulas contratuais, e deficiência na demonstração do dissídio.

2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários em dez por cento sobre o valor da causa, observada a gratuidade.

4. A Corte a quo deu provimento à apelação para rescindir o contrato por inadimplemento, determinar a reintegração do autor na posse, reconhecer a perda do sinal como arras confirmatórias, condenar ao pagamento de aluguéis e fixar honorários em doze por cento do valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade impede a resolução por inadimplemento e se é possível a perda integral do sinal pago a título de arras confirmatórias, cumulada com aluguéis, sem enriquecimento sem causa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade não obsta a resolução por inadimplemento do devedor; as arras identificadas como confirmatórias podem ser retidas por quem não deu causa à rescisão, porém a retenção deve observar limite razoável, entre dez e vinte e cinco por cento dos valores pagos, aplicando-se a orientação consolidada desta Corte (Súmula n. 568 do STJ), e não configura bis in idem a cumulação da retenção com indenização pelo uso do imóvel, por possuírem naturezas distintas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 568 do STJ para limitar a retenção das arras confirmatórias, em rescisão por inadimplemento, ao intervalo de 10% a 25% dos valores pagos. 2. A cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade não impede a resolução do contrato por inadimplemento

do devedor. 3. A cumulação da retenção parcial com o pagamento de aluguéis pelo período de ocupação não configura *bis in idem*, porquanto possuem finalidades diversas".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 402, 413, 419, 420, 884, 885.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 204.709/MG, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 20/2/2001; STJ, AgInt no REsp n. 1.167.766/ES, relator Ministro Raul Araújo, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 16/11/2017; STJ, Súmula n. 568."

(REsp n. 2.098.788/RJ, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 5/3/2026)

"DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PARCIAL PROVIMENTO.

1. O percentual de retenção foi majorado para 25%, em conformidade com a jurisprudência do STJ, que considera esse percentual razoável para compensar custos administrativos e outras despesas inerentes ao desfazimento do negócio.

2. As arras confirmatórias não podem ser retidas cumulativamente com outras cláusulas penais, sob pena de configurar *bis in idem*, devendo ser incluídas no montante sobre o qual incidirá o percentual de retenção.

3. A indenização pela fruição do imóvel não é cabível, pois os compradores não foram imitidos na posse do bem, afastando a base fática para sua incidência.

4. Os compradores não são responsáveis por impostos e taxas condominiais antes da posse, conforme entendimento consolidado do STJ, que vincula tais obrigações à imissão na posse.

5. A distribuição dos ônus sucumbenciais foi redimensionada para refletir a sucumbência recíproca, considerando o número de pedidos formulados e atendidos por cada parte, com fixação proporcional das custas e honorários advocatícios.

6. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial."

(AREsp 2.169.093/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025)

No caso concreto, a retenção de 25% do valor é razoável, uma vez que o valor a título de arras foi ínfimo (R\$ 729,42).

Assim, constata-se que o entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior. Dessa forma, incide, *in casu*, o óbice processual sedimentado na Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Outrossim, quanto ao dissídio jurisprudencial, é sabido que os óbices impostos ao recurso especial interposto com base na alínea *a* do permissivo constitucional prejudicam a análise do recurso especial interposto com base na alínea *c*.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão, negar-lhe provimento.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual prévia concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.160.865 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0020291-9

Número de Origem:
00125457120148080048 125457120148080048

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MAYARA DAYENE ALBUQUERQUE LEANDRO

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

AGRAVADO : LPS ESPIRITO SANTO - CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

JULIANA BARROS PINTO - ES033486

AGRAVADO : ROSSI RESIDENCIAL SA EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVADO : GONFRENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EM
RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL

AGRAVADO : ALTERNANTERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EM
RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461

HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263

IGOR GOES LOBATO - SP307482

LEONARDO SANTINI ECHENIQUE - SP249651

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026