



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1851616 - GO (2021/0065411-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE** : SPE RESIDENCIAL BEIRA RIO PRIMEIRA ETAPA LTDA  
**ADVOGADOS** : ARINILSON GONÇALVES MARIANO - GO018478  
 CARLOS EDUARDO MURICY MONTALVÃO - GO024294  
 JOÃO GARCIA DE ALMEIDA NETO - GO057958  
**AGRAVADO** : PATRÍCIA SANCHEZ DE SOUZA  
**ADVOGADOS** : ANTÔNIO JOSÉ DA SILVA JÚNIOR - GO038933  
 GUILHERME ANDRADE SILVA - GO049009  
 RAÍGOR NASCIMENTO BORGES - GO048912

### DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do CPC/15), interposto por SPE RESIDENCIAL RIO PRIMEIRA ETAPA LTDA contra decisão que negou seguimento ao recurso especial do insurgente.

O apelo extremo, fundamentado na alínea “a” do dispositivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado (fl. 419, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REVISÃO DE CLÁUSULA ABUSIVA C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. RETENÇÃO DE 10%. INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR EFETIVAMENTE PAGO. RESTITUIÇÃO PARCELADA - IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 543 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. 1- A resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor gera o direito de retenção, pelo fornecedor, de parte do valor pago, a fim de recompor as perdas e custos inerentes ao próprio empreendimento. 2- É lícita a retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores efetivamente pagos pelo promitente compradora do desfazimento do negócio. 3 - Os juros sobre os valores corrigidos a serem ressarcidos ao promitente compradora, como consectários de mora, devem incidir após o trânsito em julgado da sentença. Apelação conhecida e parcialmente provida.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (fls. 458-464, e-STJ).

Nas razões de recurso especial (fls. 468-491, e-STJ), a recorrente apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 389 e 402 do CC, sustentando que o percentual retido em decorrência do distrato do contrato de compra e venda é irrisório.

Sem contrarrazões.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade (fls. 535-536, e-STJ), o Tribunal de origem inadmitiu o reclamo, dando ensejo ao presente agravo (fls. 542-548, e-STJ).

Sem contraminuta.

É o relatório.

Decido.

O presente recurso merece prosperar.

1. Com efeito, cinge-se a controvérsia recursal no tocante à devolução dos valores pagos pelo promitente comprador, o Tribunal de origem concluiu que o percentual de retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos seria o devido para indenizar a recorrida pelos prejuízos decorrentes da rescisão contratual.

No ponto, a Corte manifestou-se nos seguintes termos:

No caso em questão, sobrelevando a quantia já paga pela autora/apelada, bem como o período em que o imóvel ficou indisponível para venda, tem-se que a fixação em 10% (dez por cento), conforme cláusula 16ª do contrato, mostra-se acertada, posto que assim a multa penal compensatória não se apresenta irrisória, nem transborda para o enriquecimento ilícito, restando, dessa forma, em equilíbrio com sua finalidade.

Entretanto, nos termos da lei consumerista, dos posicionamentos majoritários do STF e deste Tribunal de Justiça, o percentual de 10% deve incidir sobre o total da quantia paga e não do valor total atualizado do contrato (valor do imóvel).

Contudo, 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%.

Confira-se:

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)

No caso em apreço, a Corte de origem afirma genericamente que seria cabível a retenção no percentual de 10% (dez por cento) considerando o montante já pago pelos compradores. Isto é, verifica-se que o aresto combatido não examinou o **valor dos custos incorridos pela empresa ré** e os contrapôs às quantias pagas pelos autores e ao valor do contrato, razão pela qual merece reforma no ponto.

2. Do exposto, conheço do agravo para, de plano, **dar provimento** ao recurso especial e fixar a retenção em 25% dos valores pagos.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 30 de junho de 2021.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator