



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3113361 - GO (2025/0458783-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : INOVAR EUROPA SPE LTDA
ADVOGADOS : ARTHUR EDMUNDO DE SOUZA RIOS JUNIOR - GO024350
TATIANE MARQUES DA SILVA CARVALHAES - GO034038
MARCUS FELIPE BEZERRA MACEDO - GO062022
AGRAVADO : IVAN CARDOSO DOS SANTOS
AGRAVADO : WILKAR THOMAZ BORGES DE OLIVEIRA
ADVOGADA : VIVIANE LOPES DE ALMEIDA - GO043679

DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do CPC), interposto por **INOVAR EUROPA SPE LTDA**, contra decisão que não admitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS, assim ementado (fls. 469-470, e-STJ):

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. TAXAS CONDOMINIAIS. VERBA HONORÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento à apelação cível, mantendo a sentença que determinou a restituição de valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, rejeitando a retenção de percentual superior ao permitido, e estabelecendo critérios para honorários sucumbenciais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se é cabível a retenção de percentual superior ao previsto em legislação e jurisprudência aplicável nos casos de rescisão contratual por culpa do comprador; (ii) verificar a validade da cláusula de transferência de taxa condominial e comissão de corretagem ao consumidor; (iii) discutir a legalidade da retenção do sinal a título de arras confirmatórias. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A jurisprudência consolidada determina que, em casos de rescisão contratual, é cabível a restituição das parcelas pagas pelo comprador, com retenção limitada a percentuais razoáveis, conforme Sum. 543/STJ. 4. A transferência de taxas condominiais e comissão de corretagem, sem destaque contratual, viola os direitos do consumidor e não possui validade. 5. O sinal, tratado como arras confirmatórias, não pode ser objeto de retenção, devendo ser integralmente restituído. 6. Taxas condominiais não podem ser imputadas ao comprador quando este não usufruiu da posse ou vantagens do imóvel. 7. Os honorários advocatícios sucumbenciais foram majorados em conformidade com o art. 85, § 11, do CPC. IV.

DISPOSITIVO E TESE 8. Recurso conhecido e desprovido. Tese de julgamento: “1. A retenção de valores em rescisão de contrato de promessa de compra e venda deve observar limites razoáveis previstos na legislação e na jurisprudência consolidada. 2. A transferência de encargos como taxa condominial e comissão de corretagem ao comprador é inválida se ausente previsão contratual destacada. 3. O sinal dado em contrato de promessa de compra e venda, considerado como arras confirmatórias, deve ser restituído na rescisão contratual.” Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXII; CC, arts. 186, 927 e 420; CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.573.573/RJ; STJ, Súmula 543.

Opostos embargos de declaração, foram acolhidos, nos termos do acórdão de fls. 563-576, e-STJ, cuja ementa assim consignou:

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. INEXISTÊNCIA DOS DEMAIS VÍCIOS PREVISTOS NO ART. 1.022 DO CPC. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que conheceu e desproveu agravo interno em apelação cível, mantendo a sentença que determinou a restituição de valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, limitando a retenção a percentuais razoáveis, invalidando a cobrança de taxa condominial e comissão de corretagem sem destaque contratual e majorando os honorários advocatícios. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber: i) se há omissão quanto à possibilidade de reconhecimento da prescrição da pretensão de restituição da comissão de corretagem; ii) se o acórdão embargado apresenta contradição ou obscuridade no que se refere à culpa pela rescisão contratual, ônus sucumbenciais e majoração de honorários advocatícios. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A prescrição é matéria de ordem pública e pode ser reconhecida em qualquer grau de jurisdição. 4. O Superior Tribunal de Justiça, no Tema 938, fixou a tese de que “a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, sujeita-se ao prazo prescricional trienal previsto no artigo 206, §3º, IV, do Código Civil, contado da data do pagamento indevido”. 5. Considerando que o pagamento da última parcela ocorreu em 05/12/2018 e que a ação foi ajuizada apenas em 01/02/2023, impõe-se o reconhecimento da prescrição da pretensão de restituição da comissão de corretagem. 6. Não há omissão, contradição ou obscuridade no acórdão quanto à retenção de valores pagos, responsabilidade pela rescisão contratual e honorários advocatícios, estando o decisum fundamentado em jurisprudência consolidada do STJ. IV. DISPOSITIVO E TESE 78. Embargos de declaração conhecidos e parcialmente providos, apenas para reconhecer a prescrição da pretensão de ressarcimento da comissão de corretagem e extinguir o feito, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, II, do CPC. No mais, mantém-se íntegro o acórdão embargado.

Foram rejeitados os segundos embargos, com aplicação de multa (fls. 603-615, e-STJ).

Nas razões de recurso especial (fls. 620-646, e-STJ), aponta a parte recorrente ofensa aos seguintes dispositivos: arts. 85, § 11; 489, § 1º; 1.022; e 1.026, § 2º, do CPC; art. 67-A, da Lei 13.786/2018; arts. 418 e 419, do CC. Sustenta, em síntese: negativa de prestação jurisdicional; afastamento da multa por embargos de declaração; possibilidade de retenção de até 50% dos valores pagos em incorporação com

patrimônio de afetação, ou, subsidiariamente, retenção de 25% segundo precedentes; possibilidade de retenção das arras confirmatórias; indevida majoração dos honorários sucumbenciais diante do parcial provimento da apelação.

Contrarrrazões apresentadas às fls. 728-736, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 751-756, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao presente agravo (fls. 764-773, e-STJ).

Contraminuta apresentada às fls. 780-784, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

A irresignação merece **parcial acolhimento**.

1. De início, aponta o recorrente violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, diante de suposta omissão da Corte local acerca de questão fundamental para o deslinde do feito: impossibilidade de majoração de honorários ante o parcial provimento do recurso de apelação.

Como se verá adiante nesta decisão, porém, todas as questões postas em debate foram dirimidas pelo Tribunal de origem **de forma suficiente, fundamentada e sem omissões**, não havendo que se falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, tratando-se de mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão, o que não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE RECONSIDEROU DELIBERAÇÃO ANTERIOR E, DE PLANO, CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO APELO EXTREMO. INSURGÊNCIA DA PARTE AGRAVANTE. 1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1022 do CPC/15. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. Precedentes. [...] 4. Agravo interno provido, em parte, para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, reduzindo-se o valor das astreintes. (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.286.928/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 7/4/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. ARTS. 314 E 722 DO CÓDIGO CIVIL. MATÉRIA NÃO ENFRENTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM SOB O ENFOQUE PRETENDIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. INCIDÊNCIA DE ENCARGOS DE MORA APÓS O DEPÓSITO DO VALOR EM JUÍZO. GARANTIA. JUÍZO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA.

SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. A alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não se sustenta, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. [...] 4. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 1.800.463/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 23/2/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. PENHORA DE IMÓVEL. CÔNJUGE. INTIMAÇÃO. AUSÊNCIA. NULIDADE. INEXISTÊNCIA. MENOR ONEROSIDADE. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356/STF E 211/STJ. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. SÚMULA N. 284/STF. NÃO PROVIMENTO. 1. Não é omissis o acórdão que examina todas as questões que lhe foram propostas, embora em sentido contrário ao pretendido pela parte. [...] 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.885.937/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.)

Afasta-se, portanto, a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. Alega o recorrente a vulneração do art. 67-A da Lei 4.591/64, defendendo a possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos, por se tratar de empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação, ou, no mínimo, de 25%, conforme jurisprudência pacífica desta E. Corte.

2.1. Observa-se que a tese de que se trata de empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação não foi objeto de discussão pela instância ordinária, revelando-se inafastável, no ponto, a incidência da **Súmula 211/STJ**.

Para que se configure o **prequestionamento** da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. DESCONTOS OPERACIONAIS E TRIBUTÁRIOS NOS HONORÁRIOS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS/PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça. [...] 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.038.848/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DA RÉ/SEGURADORA. [...] 4. O Tribunal de origem não decidiu acerca dos arts. 206, 758, 768, 781 do CC/02, 6º, 70, III e 267, VI e 527, III 543-C e 558 do CPC/73, § 1º do artigo 5º e 1º da Lei 8.004/90, de modo a viabilizar o requisito do prequestionamento, indispensável ao conhecimento do recurso especial. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal, o que não ocorreu no caso sob julgamento. [...] 10. Agravo interno desprovido. (AglInt no REsp n. 1.470.341/PE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022.)

É certo que Esta Corte admite o *prequestionamento implícito* dos dispositivos tidos por violados, mas desde que a tese debatida no apelo nobre seja **expressamente discutida** no Tribunal de origem, **o que não ocorre no presente caso**. Confira-se: AgInt no AREsp n. 2.059.677/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no REsp 1860276/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2021, DJe 24/08/2021; AgInt nos EDcl no REsp 1929650/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 07/06/2021; dentre outros.

Ademais, para o reconhecimento do *prequestionamento ficto* do art. 1.025 do CPC, faz-se necessária tanto a oposição de aclaratórios na origem, **quanto a alegação de violação ao art. 1.022 do mesmo diploma, em sede de recurso especial**, “pois somente dessa forma é que o Órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau” (AglInt no AREsp 1329977/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 22/11/2018), **situação não verificada na singularidade**.

Inafastável, portanto, o teor da Súmula 211/STJ.

2.1. Quanto ao percentual de retenção, colhe-se do aresto recorrido (fl. 471, e-STJ):

Conforme pontuado na decisão objurgada, “o Superior Tribunal de Justiça já pavimentou entendimento através da Súmula 543, no sentido de que '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'.

Colhe-se da decisão recorrida, ainda, que “quanto ao pedido de majoração da multa penal de 10% (dez por cento) para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo requerido/apelado, constato ser devida a manutenção do que restou decidido pela sentença, pois o percentual de 10% (dez por cento) sobre as prestações pagas está em consonância com o patamar estipulado pela colenda Corte da Cidadania e, ainda, se mostra menos abusivo”.

A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do **REsp nº 1.723.519/SP**, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, contudo, 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%.

É a emenda do referido 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 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe 02/10/2019) [grifou-se]

No mesmo sentido, ainda:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL ? AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL ? DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA. 1. Não procede a alegada nulidade quanto à reconsideração da decisão monocrática proferida pela Presidência desta Corte Superior, que aplicou o óbice

da Súmula 182/STJ ao agravo interno de fls. 831-839 (e-STJ). Ao apreciar o referido recurso, verificou-se que, de fato, não subsistiam razões para a manutenção do óbice sumular, havendo impugnação específica dos fundamentos expostos no juiz de admissibilidade proferido pelo Tribunal de origem, razão pela qual a decisão fora reconsiderada. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de ser possível ao relator dar ou negar provimento ao recurso especial, em decisão monocrática, nas hipóteses em que há jurisprudência dominante quanto ao tema. **3. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp n. 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%. Precedentes.** [...] 6. Agravo interno parcialmente provido tão somente para afastar a inversão da sucumbência determinada na decisão de fls. 879-880 (e-STJ). (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1756835/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 24/02/2022) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÃO CONTRATUAL C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E RESTITUIÇÃO DE VALORES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. INDEVIDA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. [...] **8. A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Julgado da Segunda Seção.** 9. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1934898/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021) [grifou-se]

Na espécie, a Corte local manteve o percentual de retenção arbitrado em primeira instância — 10% dos valores pagos — sem indicar elemento fático ou jurídico que justificasse a adoção de patamar diverso daquele usualmente admitido por esta Corte Superior.

Diante disso, evidencia-se o desalinhamento do acórdão recorrido em relação à jurisprudência consolidada do STJ, impondo-se sua reforma para fixar a retenção em **25% dos valores pagos** pelo adquirente.

3. Sustenta o recorrente violação dos arts. 418 e 419 do CC, ante a possibilidade de retenção das arras confirmatórias.

A Corte local assim decidiu a questão (fl. 472, e-STJ):

Por fim, “em relação ao pedido de retenção do sinal, é importante verificar que trata-se de arras de natureza confirmatória, porquanto referem-se ao início do pagamento e, portanto, não se confundem com perdas e danos, tal como ocorre nas arras penitenciais. Destarte, não podem ser objeto de retenção na resolução contratual e, portanto, impõe-se sua devolução aos promissários compradores”.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que as arras confirmatórias marcam o início de pagamento e **não podem ser objeto de retenção** na resolução do contrato por iniciativa do comprador, devendo ser restituídas, ainda que seja possível retenção parcial. É o que prevê a **Súmula 543/STJ**:

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.

Trata-se de orientação ainda vigente, conforme revela o seguinte precedente:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284/STF. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. PRESUNÇÃO RELATIVA. REEXAME DA FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DOS ADQUIRENTES. COMPROVAÇÃO DOS PAGAMENTOS. SÚMULA N. 7/STJ. ARRAS. RENTENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS. SÚMULA N. 5/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. SUMCUMBÊNCIA MÍNIMA. SÚMULA N. 7/STJ. [...] 4. A Súmula n. 543/STJ estabelece que “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”. 5. Na hipótese dos autos, considerando a responsabilidade exclusiva dos adquirentes pela rescisão da avença, a Corte de origem manteve a fixação do percentual em 20% das quantias pagas. Logo, não destoa da jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula n. 83/STJ. 6. A alegada violação do art. 434 do CPC e a tese de que não houve comprovação tempestiva e correta de todos os pagamentos realizados em favor da recorrente não pode ser apreciada em recurso especial por esbarrar no óbice da Súmula n. 7/STJ. **7. As arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador (AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.884.664/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 5/5/2022).** 8. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. 9. O dever de arcar com os débitos de IPTU e/ou taxas associativas /condominiais tem, no caso dos autos, previsão contratual. Modificar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido requer, necessariamente, a análise do contrato,

o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula n. 5/STJ. 10. Na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, nos termos da jurisprudência do STJ, os juros de mora devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor. Já a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. 11. A via do recurso especial não se revela adequada à revisão da conclusão a respeito da proporção da sucumbência, porquanto essa providência caracteriza reexame fático-probatório. Observância da Súmula 7 do STJ.” (AgInt no REsp n. 1.987.038/RS, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 20/10/2022). Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.055.437/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.) [grifou-se]

Desse modo, incide a Súmula 83/STJ.

4. Aduz o recorrente violação do art. 85, § 11, do CPC, afirmando ser indevida a majoração dos honorários advocatícios, diante do provimento parcial de seu recurso de apelação, ainda que por fundamento diverso.

No ponto, o Tribunal de origem, entendeu ser cabível a fixação de honorários recursais, mesmo diante do parcial provimento do recurso de apelação, nos seguintes termos (fl. 613, e-STJ):

Nesse contexto, frise-se que, por meio do Acórdão embargado, restou expressamente consignado que “não há se cogitar o afastamento da majoração da verba honorária sucumbencial do julgamento do agravo interno, porquanto a tese de prescrição não havia sido levantada até o presente momento”.

A tese de prescrição trienal foi inaugurada em sede de embargos de declaração, o que revela que até então todas as pretensões anteriormente deduzidas pela parte ré, ora recorrente, foram integralmente rechaçadas.

Tivesse a prejudicial de prescrição sido arguida quando da apelação ou do agravo, teria a matéria sido conhecida e enfrentada, com possível acolhimento, o que, naquela hipótese, afastaria a majoração da verba honorária com base no art. 85, §11, do CPC.

A parte, todavia, silenciou-se àquele respeito, tanto que os recursos anteriores aos embargos de declaração foram integralmente desprovidos. Portanto, ratifico, diante do integral desprovimento dos recursos de apelação e agravo interno, em sede dos quais nunca foi alegada a prescrição, que a majoração da verba honorária sucumbencial era medida impositiva, inclusive em obediência ao art. 85, §11, do CPC e Tema Repetitivo 1.059 do STJ.

De acordo com o entendimento pacífico desta E. Corte, porém, a majoração da verba honorária, prevista no art. 85, § 11, do CPC, apenas é possível quando presentes, simultaneamente, **três requisitos**: a) decisão recorrida publicada após a vigência do NCPC; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO EMBARGADO PUBLICADO NA

VIGÊNCIA DO CPC/2015. FALTA DE SIMILITUDE FÁTICA. PRESCRIÇÃO. REPARAÇÃO. DIREITOS AUTORAIS. ILÍCITO EXTRA CONTRATUAL. ACÓRDÃO EMBARGADO CONFORME A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. [...] **5. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso.** [...] (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017) [grifou-se]

Constata-se que, na hipótese, não houve o preenchimento do segundo requisito, qual seja, recurso **não conhecido integralmente ou desprovido**, porquanto a apelação do réu foi conhecida e parcialmente provida, ainda que apenas em sede de embargos de declaração, com o reconhecimento da tese de prescrição.

Logo, uma vez que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem destoa da jurisprudência desta Corte Superior, impõe-se o acolhimento do recurso especial, para afastar a majoração da verba honorária.

5. Por fim, aponta o recorrente violação do 1.026, § 2º, do CPC, afirmando ser indevida a imposição de multa em razão dos embargos de declaração opostos na origem, já que visavam apenas ao aperfeiçoamento do julgado.

No particular, assim restou decidido (fls. 613-614, e-STJ):

Do que se vê, a toda evidência, a pretexto de apontar omissão, obscuridade, contradição ou erro material, o embargante, na realidade, pretende rediscutir o mérito da súplica recursal, o que lhe é vedado, porquanto, via de regra, embargos de declaração não têm caráter substitutivo da decisão embargada, mas sim meramente integrativo.

[...]

Incabível, pois, a utilização dos embargos declaratórios tão somente com o fito de rever acórdão anteriormente proferido e, especialmente porque ausentes omissão, contradição, obscuridade ou erro material capazes de ensejar o seu acolhimento.

Registro que, como visto, a despeito de alegar omissão, as matérias renovadas pelo embargante na presente insurgência já haviam sido repelidas de maneira fundamentada, razão pela qual hei por bem, nos termos do artigo 1.026, §2º, do CPC, reconhecer o caráter manifestamente protelatório dos presentes embargos e, por consectário, condená-lo ao pagamento de multa no montante correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor atualizado da causa, em favor do embargado.

O entendimento externado pelo Tribunal de origem **se amolda à jurisprudência desta Corte**, segundo a qual caracterizam-se como protelatórios os embargos de declaração opostos sem a indicação de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, com nítido propósito de rediscutir o mérito da controvérsia.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSUIDOR DE MÁ-FÉ - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE TORNOU SEM EFEITO DELIBERAÇÃO ANTERIOR E DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO PARA O RESSARCIMENTO DAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDANTE. 1. Conforme o entendimento consolidado neste Tribunal, ao possuidor de má-fé serão ressarcidas apenas as benfeitorias necessárias. Incidência da Súmula 83 do STJ. 2. Caracterizam-se como protelatórios os embargos de declaração opostos sem a indicação de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, com nítido propósito de rediscutir o mérito da controvérsia. Incidência da multa do art. 1.026, § 2º, do NCPC mantida. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp 540.151/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/05/2019, DJe 30/05/2019) .

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTTELATÓRIOS. MULTA MANTIDA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. 1. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de compensação por danos morais. 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC. 4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 5. Deve ser mantida a multa do parágrafo único do art. 1.026, §2º, do CPC/15 quando caracterizado o propósito manifestamente protelatório na interposição dos embargos de declaração. Precedentes. 6. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1371339/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/07/2019, DJe 02/08/2019) .

Com efeito, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do STJ, incide, quanto ao ponto, o teor da **Súmula 83/STJ**.

Ademais, para acolhimento da pretensão recursal, seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado acerca do caráter manifestamente procrastinatório do recurso interposto, o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, também o óbice da **Súmula 7/STJ**.

Nesse sentido: **AgInt no AgInt no AREsp 1200751/SP**, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 03/10/2019; **AgInt no REsp 1821349/AM**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2019, DJe 23/10/2019; **REsp 1698577/RO**, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/11/2018, DJe 19/11/2018; dentre outros.

Inafastável, pois, o óbice das Súmulas 83 e 7 do STJ.

5. Do exposto, **conheço** do agravo para **dar parcial provimento** ao recurso especial, a fim de fixar o percentual de retenção em 25% do valor das parcelas pagas e afastar a majoração da verba honorária.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 18 de dezembro de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator