



**Embargos de declaração nos autos da
Apelação Cível nº. 0039731-23.2018.8.19.0210**

FLS. 1

Embargante: Spe Aval Taveira Empreendimento Imobiliário Ltda.

Embargado: Laura Astrolábio dos Santos

Relator: Des. Carlos Eduardo da Fonseca Passos

DECISÃO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade. Pretensão de rediscussão de matéria decidida. Impossibilidade. Recurso desprovido.

Trata-se de embargos de declaração (pasta 588) interpostos contra decisão monocrática do relator (pasta 575). A embargante sustenta que houve omissão e contradição na aplicação da restituição de 10%. Afirma que a adjudicação do imóvel pelo valor de R\$ 360.440,01 foi inferior à soma do débito da autora (R\$ 329.097,72), com os custos e despesas do leilão (comissão de leiloeira de 5% e honorários de 10%), que totaliza mais de R\$ 378.000,00. Aduz que, sob o rito da Lei nº 4.591/64, não haveria saldo remanescente a ser devolvido. Aduz que a decisão incorreu em vício, ao afastar a retenção do sinal prestado (R\$ 42.114,59). Aponta violação ao art. 418, do CC, sob o argumento de que as arras, mesmo confirmatórias, têm caráter indenizatório, em caso de inadimplemento voluntário pelo comprador. Alude à omissão quanto ao fato de ter sido a embargada quem deu causa à rescisão, ao suspender os pagamentos unilateralmente, incorrendo em inadimplência e motivando o leilão extrajudicial, devendo responder pelos ônus sucumbenciais. Requer o provimento dos embargos, com a concessão de efeitos infringentes para sanar os vícios apontados e reformar a decisão embargada.

É o relatório.

Não há qualquer omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada no capítulo objeto de impugnação. O que, na verdade, objetiva o embargante é a rediscussão de questões, o que não é cabível nesta sede.

A decisão embargada examinou expressamente todas as questões suscitadas pela embargante, **verbis**:



**Embargos de declaração nos autos da
Apelação Cível nº. 0039731-23.2018.8.19.0210**

FLS. 2

“Ora, a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade não exclui o direito da promitente compradora à rescisão do contrato nem autoriza a perda integral dos valores adimplidos, porquanto o desfazimento do negócio constitui direito potestativo, sujeito apenas às consequências patrimoniais decorrentes da rescisão.

Nessas hipóteses, o Superior Tribunal de Justiça admite ao promitente vendedor a retenção parcial das parcelas pagas pelo promitente comprador, em caso de culpa deste, como forma de compensá-lo pelos prejuízos inerentes à incorporação. A conclusão é extraída do verbete nº 543, da Súmula daquele Tribunal:

“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.”

No mesmo sentido, os seguintes julgados deste Tribunal:

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM EMPREENDIMENTO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. (...) QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A controvérsia consiste em verificar se é possível a desistência do promitente comprador, nos casos de promessa de compra e venda de imóvel oriundo de incorporação imobiliária, bem como quais valores podem ser retidos, além do termo inicial da correção monetária. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. **A despeito do caráter originalmente irretratável e irrevogável do contrato de compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária, a jurisprudência, inclusive dos Tribunais Superiores, reconhece à luz do Código de Defesa do**



Embargos de declaração nos autos da
Apelação Cível nº. 0039731-23.2018.8.19.0210

FLS. 3

Consumidor, o direito potestativo do consumidor de rescindir o negócio jurídico, independentemente de comprovação de perda de capacidade financeira. 4. O STJ entende que é justo e razoável que, em caso de rescisão contratual por culpa ou pedido imotivado do comprador, o vendedor retenha parte das prestações pagas pelo consumidor como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. 5. De acordo com a jurisprudência do STJ, é abusiva a cláusula fixada no contrato de promessa de compra e venda imobiliária que estabeleça a possibilidade de a construtora vendedora promover a retenção integral ou a devolução ínfima do valor das parcelas adimplidas pelo consumidor que pleiteia a rescisão contratual. (...)

(0011591-29.2020.8.19.0203 – APELAÇÃO. Des(a). SÔNIA DE FÁTIMA DIAS - Julgamento: 25/03/2025 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)

“APELAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO A PEDIDO DO CONSUMIDOR. CORRETAGEM. ASSESSORIA. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. IMPROCEDÊNCIA. REFORMA. Os contratos de promessa de compra e venda de imóvel habitacional, em princípio, são firmados em caráter irrevogável e irretratável, não comportando a desistência. Todavia, consoante o entendimento jurisprudencial, levando-se em consideração a fragilidade do consumidor e os fatores externos que podem influir sobre a capacidade econômico-financeira do adquirente, bem como o equilíbrio contratual e a boa-fé que rege as relações negociais, evitando-se, ainda, o enriquecimento indevido, a jurisprudência passou a admitir o desfazimento do negócio jurídico. Garantida a devolução, ainda que parcialmente, ao consumidor, das parcelas quitadas, nos casos em que a rescisão seja por ele motivada. De fato, o Superior Tribunal de Justiça, não obstante o caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (art. 32, §2º da Lei nº 4.591/64) reconhece ao comprador, com



**Embargos de declaração nos autos da
Apelação Cível nº. 0039731-23.2018.8.19.0210**

FLS. 4

base no CDC, o direito potestativo de resilir o contrato com restituição dos valores pagos, garantindo ao vendedor - quando este não concorrer para o distrato - o direito de reter parte da quantia paga pelo consumidor. Cabível, portanto, a rescisão do contrato de promessa de compra e venda em questão. No caso, a alegação do autor de culpa da promitente-vendedora para a rescisão do contrato, visando que fosse por ela devida a restituição integral dos valores pagos, não merece prosperar. (...)”

(0032405-77.2011.8.19.0203 – APELAÇÃO. Des(a). MARIO ASSIS GONÇALVES - Julgamento: 16/04/2025 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL)

Assentado que a rescisão unilateral decorre do direito potestativo da autora, passa-se ao exame do patamar de retenção devida.

Como é sabido, o STJ considera razoável a retenção de 10 a 25% dos valores pagos pelo promitente comprador, a depender das circunstâncias do caso concreto, como despesas com divulgação, comercialização, corretagem, pagamento de tributos e taxas e eventual utilização do bem pelo comprador (REsp nº 1.224.921/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 26/4/2011, DJe 11/5/2011), conforme trecho de ementa que se transcreve:

“(...) 4. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga” (AgInt no AREsp 1247150/SP – 3ª Turma – Min. Ricardo Villas Bôas Cueva – Dje de 10/09/2018)

Na hipótese, afigura-se proporcional a retenção de 10% fixada na sentença, na medida em que a demandada não comprovou prejuízo expressivo pelo desfazimento do negócio, vindo, ela mesma, a adjudicar o imóvel em leilão extrajudicial de 20/01/2020, pelo valor de R\$ 360.440,01 (pasta 318), equivalente a 97,93% do preço originalmente



Embargos de declaração nos autos da
Apelação Cível nº. 0039731-23.2018.8.19.0210

FLS. 5

contratado com a autora, a qual, inclusive, adimpliu com suas obrigações até o distrato solicitado após 2 anos da contratação.

À restituição deve ser acrescida de correção monetária desde cada desembolso, e não do ajuizamento da demanda, por constituir mera reposição do poder aquisitivo da moeda, além de juros desde o trânsito em julgado, na linha do firmado pelo STJ no Tema 1.002:

“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 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.”

Por outro lado, a realização de leilão extrajudicial não retira da demandante o direito de reaver parte das parcelas adimplidas, tendo em vista que tal pretensão configuraria enriquecimento ilícito da demandada.

Essa é a orientação do STJ, segundo a qual “o leilão extrajudicial do imóvel não exclui o direito do promitente comprador à restituição das parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito, ainda que inadimplente (aplicação da Súmula 543/STJ)” (AgInt no AREsp 3052482 / RJ, Ministra Daniela Teixeira, julgado em 25/05/2025).

Acerca do pedido de ressarcimento das despesas decorrentes do leilão extrajudicial, não assiste razão à apelante, pois tais gastos foram expressamente atribuídas ao arrematante no auto de adjudicação (pasta 318), além de já estarem contempladas na retenção de parte dos valores pagos pela autora, destinada a compensar os prejuízos advindos do desfazimento da avença.

Além disso, a realização do leilão extrajudicial em 20/01/2020 não decorreu por falta de pagamento das prestações da construção, imputável à adquirente, mas por distrato implicitamente aceito pela construtora,



Embargos de declaração nos autos da
Apelação Cível nº. 0039731-23.2018.8.19.0210

FLS. 6

tanto que sequer foi oportunizado prazo de 10 dias para purgação da mora antes do leilão, conforme prevê o art. 63, da Lei nº 4.591/1964, vigente à época da celebração do negócio jurídico.

Na verdade, a ré ofereceu à demandante a restituição de R\$ 38.163,91, mas, diante da ausência de aceite expresso, promoveu o leilão extrajudicial e, na segunda etapa da arrematação, adjudicou o próprio imóvel por valor inferior ao originalmente contratado.

Pela mesma razão, incabível a retenção do sinal requerida pela apelante, visto que o valor foi expressamente estipulado como princípio de pagamento do preço do imóvel (pasta 279, fls. 2) e, como tal, integra as quantias sujeitas à restituição parcial, não podendo ser objeto de retenção autônoma, sob pena de duplicidade na compensação pelo desfazimento do negócio.

Este tribunal já decidiu que “inviável é a perda completa do valor adiantado a título de sinal, se a ele houverem seguido prestações outras regularmente pagas. Isso porque, uma vez desenvolvida a relação negocial com o pagamento de prestações subsequentes, as arras confirmatórias passam a ostentar, para fins de restituição parcial na hipótese de desistência, a natureza jurídica de princípio de pagamento. Devem, pois, ser incluídas na base de cálculo do percentual de retenção estabelecido em cláusula penal específica ou arbitramento judicial” (AP nº 0097790-83.2017.8.19.0001, 27ª Câmara Cível, Rel. Des. Marcos Alcino de Azevedo Torres, julgamento em 28/03/2018).”

A tese deduzida, portanto, configura mero inconformismo, insuscetível de apreciação nesta via, cuja finalidade precípua reside no esclarecimento dos pronunciamentos judiciais, inexistindo qualquer violação na decisão impugnada.

Saliente-se que a contradição deve estar contida apenas na decisão embargada, pois o suposto contraste entre a fundamentação do



Embargos de declaração nos autos da
Apelação Cível nº. 0039731-23.2018.8.19.0210

FLS. 7

julgado, as provas dos autos e as teses deduzidas pela embargante configura mero inconformismo, suscetível de impugnação pela via própria.

Outrossim, os efeitos infringentes nos embargos só são admitidos em caso de manifesto equívoco, o que não é o caso dos autos.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2026.

Desembargador **CARLOS EDUARDO DA FONSECA PASSOS**
Relator