AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2064790 - RJ(2022/0028873-3)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
AGRAVADO	:	ANTÔNIO JOSÉ ALGEBAILE
AGRAVADO	:	SIMONE CARVALHAR DAMASCENO ALGEBAILE
ADVOGADO	:	MARIANA DOS SANTOS ALVES - RJ167594

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RAZOABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional ou falta de fundamentação se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de ser devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.

3. O tribunal de origem divergiu do entendimento deste Superior Tribunal de Justiça ao determinar a restituição da comissão de corretagem, apesar de estar expressamente consignado no acórdão que não foi constatada falha na atividade de intermediação e que o negócio jurídico não foi concretizado pela desistência dos vendedores. Súmula nº 568/STJ.

4. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador.

5. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela recorrente exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

6. A revisão da proporcionalidade da cláusula penal demandaria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

7. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim afastar a condenação da recorrente de realizar a devolução da quantia recebida a título de comissão de corretagem.

Documento eletrônico VDA56121222 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/04/2026 18:03:19
Publicação no DJEN/CNJ de 27/04/2026. Código de Controle do Documento: 08634291-a4fc-4453-b6e4-e4a8d3a2214f

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA56121222 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/04/2026 18:03:19
Publicação no DJEN/CNJ de 27/04/2026. Código de Controle do Documento: 08634291-a4fc-4453-b6e4-e4a8d3a2214f

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2064790 - RJ(2022/0028873-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
AGRAVADO	:	ANTÔNIO JOSÉ ALGEBAILE
AGRAVADO	:	SIMONE CARVALHAR DAMASCENO ALGEBAILE
ADVOGADO	:	MARIANA DOS SANTOS ALVES - RJ167594

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RAZOABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional ou falta de fundamentação se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de ser devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.

3. O tribunal de origem divergiu do entendimento deste Superior Tribunal de Justiça ao determinar a restituição da comissão de corretagem, apesar de estar expressamente consignado no acórdão que não foi constatada falha na atividade de intermediação e que o negócio jurídico não foi concretizado pela desistência dos vendedores. Súmula nº 568/STJ.

4. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador.

5. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela recorrente exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

6. A revisão da proporcionalidade da cláusula penal demandaria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

7. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim afastar a condenação da recorrente de realizar a devolução da quantia recebida a título de comissão de corretagem.

Documento eletrônico VDA55327314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:24:42
Código de Controle do Documento: f61b4b1b-14b3-4d41-8ca3-469b0ff84382

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em face de inadmissão de recurso especial interposto por JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

> *"Apelação cível. Incorporação imobiliária. Promessa de compra e venda. Legitimidade passiva. Desistência dos adquirentes. Resilição. Possibilidade. Descabimento da reversão da cláusula penal. Dano moral não configurado. Devolução das parcelas pagas. Percentual de retenção. Arras. Comissão de corretagem. Cotas condominiais. Juros de mora.*
> *1. Um dos deveres anexos à cláusula geral da boa-fé nos contratos (art. 422, CC) é o de mitigar o próprio prejuízo ("duty to mitigate the loss"), pelo qual a parte que sofre o dano deve tomar as medidas possíveis ao seu alcance para evitar que ele se agrave. Esse conceito parcelar do princípio da boa-fé visa a impedir que o lesado potencialize o seu dano com olhos postos na maior abundância da futura reparação.*
> *2. Se as circunstâncias são tais a indicar a incapacidade financeira do adquirente de contrair o empréstimo imobiliário indispensável à quitação do preço, o dever de mutualismo contratual exige do incorporador a atitude cooperativa de aceitar a proposta do resilição, negociando um percentual razoável de retenção que lhe cubra as despesas e puna o contraente faltoso. Ao contrário, se o incorporador nega peremptoriamente essa possibilidade, preferindo alongar uma relação contratual sabidamente infrutífera para avolumar o saldo devedor com a incidência de encargos moratórios e acrescer-lhe os altos custos associados à rescisão forçada (gastos com leilão extrajudicial, por exemplo), indica, com sua conduta, o ânimo de potencializar as próprias perdas para, em contrapartida, reter consigo a maior parcela possível dos valores pagos pelo adquirente, em nítida violação do dever anexo de mitigar o próprio prejuízo.*
> *3. Decorre daí que a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade do contrato preliminar — de inequívoca validade, à luz dos arts. 420, 463, 475, 725 e 1.417 do Código Civil — não impede que, pela via judicial, se arbitre quanto às consequências do desfazimento do contrato, sopesando- se a força obrigatória do contrato com a impossibilidade material de uma das partes em cumpri-lo.*
> *4. Afigura-se razoável — diante da culpa concorrente das partes no desfazimento do negócio — a redução do percentual de retenção, prefixado no contrato em 20%, para arbitrá-lo de forma equitativa em 10% das prestações pagas pelos autores.*
> *5. 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 rescisão, a natureza jurídica de princípio de pagamento. Devem, pois, integrar a base de cálculo do percentual de retenção estabelecido em cláusula penal específica ou arbitrado pelo magistrado em juízo de equanimidade.*
> *6. Não se justifica a pretensão recursal de retenção da verba de comissão de corretagem. A tese vinculante fixada pelo STJ no julgamento do R Esp repetitivo 1.551.956 afasta a pretensão do adquirente de reaver a comissão de corretagem pela exclusiva causa de pedir de reputar abusiva a sua transferência ao comprador. Mas daí não segue que, em caso de rescisão do contratual, a comissão não deva integrar o conceito de "parcelas pagas pelo promitente comprador", para efeito da devolução integral ou parcial de que trata a Súmula nº 543-STJ.*
> *7. Uma vez que a cláusula de irrevogabilidade e a disputa em torno do percentual de retenção tornavam incerta a rescisão e o quantum devoluatur, os juros não devem incidir desde a citação, mas apenas a partir do trânsito em julgado, quando a obrigação se torna certa, líquida e exigível.*
> *8. Nos termos de iterativa jurisprudência vinculante do STJ, as cotas condominiais de unidade em sede de empreendimento imobiliário só podem ser exigidas do adquirente depois de ele receber a posse do imóvel do incorporador.*

Documento eletrônico VDA55327314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:24:42
Código de Controle do Documento: f61b4b1b-14b3-4d41-8ca3-469b0ff84382

9. A controvérsia encerrada nestes autos não revela a prática de nenhum ato capaz de violar direito de personalidade, circunscrevendo-se, portanto, ao domínio do patrimônio jurídico eminentemente material, sem configuração de dano moral de ordem alguma.
10. Parcial provimento ao recurso" (e-STJ fls. 435/437).

Os embargos de declaração foram julgados nos seguintes termos:

"Embargos de declaração. Inocorrência de omissão quanto à menção a dispositivo legal, inaplicável à espécie. Correção, sem efeitos modificativos, do vício de omissão quanto ao fundamento de um dos capítulos da condenação. Menção, no dispositivo, da perda do objeto da pretensão de rescisão do contrato. Reconhecimento da sucumbência parcial dos apelados, com correção da fixação dos ônus sucumbenciais. Parcial provimento ao recurso" (e-STJ fl. 474).

Nas razões do presente recurso especial, o recorrente sustenta violação dos artigos 489, 1.022 do Código de Processo Civil; 1º, VII, da Lei nº 4.864/65; 63 da Lei nº 4.591/64; 206, § 3º, 413 e 715 do Código Civil.

Aduz omissão no julgado e falta de fundamentação no julgado no tocante à impossibilidade de devolução de valores.

Menciona que *"não pode a recorrente ser condenada a restituir 90% dos valores pagos, devendo os recorridos arcar com as consequências do seu próprio inadimplemento"* (e-STJ fl. 490).

Argumenta que não há falar em devolução da comissão de corretagem, pois *"não restam dúvidas de que foi alcançado o 'resultado previsto no contrato de mediação', na medida em que o contrato de promessa de compra e venda foi efetivamente celebrado"* (e-STJ fl. 497).

Contrarrazões às e-STJ fls. 513/539.

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar em parte.

No tocante ao argumento de negativa de prestação jurisdicional e falta de fundamentação, verifica-se que o tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, conforme se observa do seguinte trecho:

"(...)
Tal é o caso dos autos, em que a incorporadora embargante acusa o aresto de omisso por não se pronunciar a respeito do art. 1º da Lei 4.864/65 e art. 63 da Lei de Incorporações. Acontece que a menção a esses artigos não constitui obrigação do julgador, que não deixou de enfrentar a quaestio juris posta sob exame, inclusive analisando pormenorizadamente a aplicação da cláusula geral da boa-fé na relação jurídica havida entre as partes, no tocante à opção, que à primeira vista se apresentava à embargante, entre negociar uma rescisão razoável ou forçar o inadimplemento do comprador (o que tangencia, indiretamente, os dispositivos invocados no recurso sob exame), concluindo pelo cabimento da devolução de valores pagos pelos promitentes compradores do imóvel, em razão do pedido de desfazimento do contrato, formulado ainda na constância da relação contratual, muito antes da alienação em público leilão" (e-STJ fls. 475/476).

Documento eletrônico VDA55327314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:24:42
Código de Controle do Documento: f61b4b1b-14b3-4d41-8ca3-469b0ff84382

Não há falar, portanto, em existência de omissão ou falta de fundamentação apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

Com relação à responsabilidade da recorrente pela devolução da comissão de corretagem, com razão a agravante, conforme se observa do trecho abaixo:

> *"(...)*
> *Na inicial, os autores afirmaram que pagaram ao réu valores relativos a taxa de corretagem, e isso basta para que se reconheça sua legitimidade passiva, que deve ser analisada de acordo com as alegações formuladas na inicial (teoria da asserção). Aferir a procedência dessas alegações é questão de mérito, e com ele será analisada.*
> *Quanto à alegada prescrição, a pretensão de devolução de valores não se fundamenta na alegação de enriquecimento sem causa da incorporadora ou na abusividade da cláusula de transferência da obrigação de remuneração dos intermediadores (hipóteses que atrairiam a aplicação da tese firmada no julgamento do REsp 1551956/SP), sendo inaplicável o art. 206, § 3º, IV, do Código Civil.*
> *Com efeito, no caso dos autos, a devolução de valores pagos a título de taxa de corretagem constitui mero consectário lógico da pretensão de desfazimento do negócio, que pode ser exercida a qualquer momento da constância contratual. Assim, enquanto não encerrada a relação contratual não há falar sequer em início da prescrição da pretensão de devolução de valores em razão do desfazimento contratual"* (e-STJ fl. 439).

> *"(...) Como a hipótese dos autos trata de desistência do negócio pelos promitentes compradores, a comissão de corretagem deverá ser devolvida na proporção judicialmente arbitrada — não, porém, pelo intermediador, com quem a autora não tem relação jurídica, e que efetivamente prestou o serviço e está a salvo pelo art. 725 do Código Civil; mas pela incorporadora"* (e-STJ fl. 451).

Com efeito, verifica-se que foi determinada a restituição da comissão de corretagem pelas instâncias ordinárias, apesar de estar expressamente consignado no acórdão que não foi constatada falha na atividade de intermediação e que houve desistência referente ao prosseguimento do contrato de compra e venda por parte do comprador.

Nesse contexto, tal entendimento diverge da jurisprudência desta Corte firmada no sentido de que "*é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio*" (AGrg No AResp Nº 465.043/sp, Rel. Ministro João Otávio De Noronha, Terceira Turma, DJe de 19/5/2014).

No mesmo sentido:

> *"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. APROXIMAÇÃO ÚTIL DAS PARTES. DESISTÊNCIA POSTERIOR DO NEGÓCIO. CAUSA NÃO ATRIBUÍVEL AO SERVIÇOS DE CORRETAGEM. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.*
> *I. Caso em exame*

Documento eletrônico VDA55327314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:24:42
Código de Controle do Documento: f61b4b1b-14b3-4d41-8ca3-469b0ff84382

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discute a obrigação de pagamento de comissão de corretagem em razão da desistência do negócio jurídico de compra e venda d e imóvel.
2. A parte agravante sustenta que o caso não demanda reexame de fatos e provas, mas apenas nova valoração das provas já especificadas e delineadas na decisão recorrida, alegando violação ao art. 726 do Código Civil.
3.
O Tribunal de origem concluiu pela incidência dos honorários de corretagem, considerando que o corretor atingiu o objetivo do contrato de mediação, mesmo diante da desistência do negócio por motivo alheio à corretagem.
II. Questão em discussão
4. A questão em discussão consiste em definir se é possível rever a conclusão do Tribunal de origem, que considerou devida a comissão de corretagem, sem incorrer nos óbices das Súmulas 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça.
III. Razões de decidir
5. A reforma do acórdão recorrido, que concluiu pela efetiva prestação do serviço de corretagem com resultado útil (aproximação das partes e assinatura de promessa de compra e venda), demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
6. Ainda que superado o óbice anterior, a decisão do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, no sentido de que é devida a comissão de corretagem quando o corretor alcança o resultado previsto no contrato de mediação, aproximando as partes e formalizando o negócio, ainda que este não se efetive posteriormente em virtude de arrependimento das partes por motivo alheio à atividade do intermediador. Incidência da Súmula 83 do STJ.
7. A parte agravante não demonstrou distinção entre os precedentes mencionados na decisão agravada e o caso em exame, nem apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes que sustentem sua tese.
IV. Dispositivo
8. Agravo em Recurso Especial não conhecido"
(AREsp n. 2.761.665/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO COMPRADOR. DEVER DE PRÉVIA INFORMAÇÃO. TEMA N. 938 DO STJ. CUMPRIMENTO. COMISSÃO DEVIDA. IRRELEVÂNCIA DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
1. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).
2. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que a aproximação das partes e a assinatura da promessa de compra e venda é resultado apto a ensejar o pagamento da comissão de corretagem, ainda que sobrevenha distrato, desde que não por culpa do corretor" (AgInt no AgInt no AREsp 1.128.381/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 21/3/2022).
3. No caso, o Tribunal estadual concluiu pela validade da cláusula que transfere o pagamento da comissão de corretagem ao comprador, de modo que o distrato do negócio por iniciativa do comprador, posteriormente à concretização do compromisso de compra e venda, não tem o condão de afastar a obrigação de pagamento da comissão acordada.
4. Recurso especial a que se nega provimento"
(REsp n. 2.190.294/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 31/3/2025.)

Documento eletrônico VDA55327314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:24:42
Código de Controle do Documento: f61b4b1b-14b3-4d41-8ca3-469b0ff84382

Nesse contexto, o acórdão diverge da jurisprudência dominante desta Corte devendo ser reformado em relação à devolução da comissão de corretagem.

De outro lado, a jurisprudência desta Corte Superior tem admitido a variação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga pelo comprador no caso de desistência ou inadimplemento do comprador.

A propósito:

> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONTRÁRIO A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> *1. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente. Precedentes.*
> *2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.*
> *3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice na Súmula nº. 7 do Superior Tribunal de Justiça.*
> *4. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a incidência da Súmula nº 7/STJ obsta a admissão do recurso por quaisquer das alíneas do permissivo constitucional.*
> *5.Dispositivo*
> *5.1 Recurso especial de JULIANA MARIA DOS SANTOS provido.*
> *5.2. Recurso especial interposto por VILA BELLA CAPÃO BONITO SPE LTDA não conhecido"* (REsp n. 2.157.841/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.)

> *"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE VALORES. PERCENTUAL FIXADO EM 10% DAS PARCELAS PAGAS. LEGALIDADE. CDC. ABUSIVIDADE DE RETENÇÃO SUPERIOR. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.*
> *1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina as teses relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte, apresentando fundamentação suficiente (arts. 489 e 1.022 do CPC).*
> *2. A jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção entre 10% e 25% do montante pago, conforme as circunstâncias do caso concreto, cabendo ao Tribunal local fixar a dedução considerada justa.*
> *3. A retenção de 10% das parcelas pagas, reconhecida pelo acórdão recorrido, encontra respaldo na Súmula 543 do STJ, mostra-se proporcional e impede enriquecimento ilícito do fornecedor, não havendo afronta aos arts. 412, 413 e 416 do Código Civil, tampouco aos arts. 6º, V, 51, IV, e 53 do CDC.*
> *4. A pretensão de revisar o percentual de retenção demandaria reexame das cláusulas contratuais e das circunstâncias fático-probatórias, providência vedada em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).*
> *5. Inviável o conhecimento do apelo pela alínea "c" do art. 105, III, da CF, por ausência de cotejo analítico e porque a decisão recorrida encontra-se em harmonia com a jurisprudência dominante do STJ, incidindo a Súmula 83.*

Documento eletrônico VDA55327314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:24:42
Código de Controle do Documento: f61b4b1b-14b3-4d41-8ca3-469b0ff84382

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial" (AREsp n. 2.716.361/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.)

No presente caso, o tribunal de origem concluiu que:

> *"(...) Ante o exposto, encaminho meu voto no sentido de dar parcial provimento ao recurso, reformando a sentença para (i) reduzir a parcela a ser restituída pela apelante para 90% (noventa por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, incluindo sinal, prestações mensais e taxa de rateio..."* (e-STJ fl. 453).

Nesse contexto, a modificação do entendimento do acórdão recorrido, acerca do percentual de retenção dos valores pagos, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

No mesmo sentido:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA NÃO VERIFICADA. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES.*
> *1. Controvérsia acerca da retenção da taxa de corretagem e do percentual de retenção sobre o valor pago.*
> *2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, concluiu pela razoabilidade da retenção de 10% sobre o valor pago.*
> *3. Inviabilidade, ante o óbice da Súmula 7/STJ, de reversão dessa conclusão do Tribunal de origem, por demandar reexame de fatos e provas dos autos. Precedentes.*
> *4. Sem razão a agravante quando insiste na tese de falta de fundamentação, tendo em vista que o Tribunal de origem fundamentou satisfatoriamente a sua conclusão pela descabimento da retenção da taxa de corretagem. Razões de agravo interno que não alteram a conclusão da decisão agravada.*
> *Agravo interno improvido"*
> (AgInt no AREsp n. 2.820.113/TO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.)

Por fim, a parte recorrente sustenta enriquecimento sem causa, pleiteando *"a redução do percentual estabelecido no acórdão recorrido, reduzindo a indenização previamente fixada ao percentual de 0,5% sobre o valor efetivamente pago para adequá-la aos parâmetros fixados no julgado"* (e-STJ fl. 501).

Por outro lado, o tribunal de origem considerou que

> *"(...) a sentença, de forma bastante razoável, estabeleceu a reversão da cláusula penal em favor dos adquirentes, condenando a ré a pagar "a multa de 2% (dois por cento) prevista na cláusula 6ª do contrato, esta que deverá incidir, mensalmente, sobre as prestações adimplidas pelo consumidor no período de mora da ré"'* (e-STJ fl. 452).

Dessa forma, rever tais fundamentos quanto à base de cálculo da cláusula penal demandaria reapreciar todo o conjunto fático-probatório dos autos e as cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

A esse respeito:

Documento eletrônico VDA55327314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:24:42
Código de Controle do Documento: f61b4b1b-14b3-4d41-8ca3-469b0ff84382

"DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL IMOBILIÁRIA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES, CLÁUSULA PENAL, NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E MULTA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência da Súmula n. 7 do STJ, pela inexistência de negativa de prestação jurisdicional quanto ao art. 1.022 do CPC e pelo indeferimento de efeito suspensivo por ausência dos requisitos do art. 995, parágrafo único, do CPC.

2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c devolução de valores c/c pedido de tutela de urgência. O valor da causa foi fixado em R$ 15.000,00.

3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão a partir da citação, determinar devolução em parcela única com correção e juros desde a citação, revisar multas contratuais, excluir ressarcimento de corretagem e fixar sucumbência recíproca com honorários de 10% sobre o valor da condenação/restituição.

4. A Corte de origem reformou parcialmente para reconhecer responsabilidade do autor por IPTU e taxa associativa entre a imissão na posse e a rescisão, fixar juros de mora a partir do trânsito em julgado, manter devolução em parcela única, cláusula penal sobre valores pagos e indeferir retenção de corretagem, majorando honorários em 5% nos termos do § 11 do art. 85 do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional e violação aos arts. 1.022, I e II, parágrafo único, I e II, e 489, § 1º, III, IV, VI, do CPC; (ii) saber se a cláusula penal pode incidir em 5% sobre o valor total do contrato ou, subsidiariamente, se é possível retenção de 25% das parcelas pagas, à luz dos arts. 412 e 413 do CC; (iii) saber se houve afronta aos arts. 182, 389, 395, 475 e 944 do CC, por suposta negativa de reparação integral e de restituição ao estado anterior;

(iv) saber se houve extrapolação dos limites da congruência e ausência de julgamento das questões devolvidas, em violação aos arts. 11, 141, 492 e 1.013, caput, §§ 1º e 2º, do CPC; (v) saber se houve violação ao art. 1.026, § 2º, do CPC, pela multa aplicada em embargos de declaração; e (vi) saber se é cabível o efeito suspensivo ao recurso especial, nos termos do art. 1.029, § 5º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão dos embargos apreciou o marco temporal da rescisão, a revogação da gratuidade e a cláusula penal, concluindo pela inexistência de vícios, à luz dos arts. 1.022 e 489 do CPC.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão da cláusula penal e de sua base de cálculo, fixadas com fundamento nos arts. 412 e 413 do CC, por demandar reexame do conjunto fático-probatório.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a rediscussão da reparação integral e da restituição ao estado anterior, pois a devolução em parcela única, os juros a partir do trânsito em julgado e a responsabilidade por IPTU/taxa associativa foram definidos com base nas provas, à luz dos arts. 182, 389, 395, 475 e 944 do CC.

9. A multa do art. 1.026, § 2º, do CPC deve ser afastada na ausência de caracterização inequívoca de intuito protelatório nos primeiros embargos de declaração, conforme precedentes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe parcial provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta as teses relevantes, nos termos dos arts.

1.022 e 489 do CPC. ***2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão da cláusula penal e de sua base de cálculo, à luz dos arts. 412 e 413 do CC.*** *3. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar a*

Documento eletrônico VDA55327314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:24:42
Código de Controle do Documento: f61b4b1b-14b3-4d41-8ca3-469b0ff84382

rediscussão da reparação integral e da restituição ao estado anterior, decididas com base nos arts. 182, 389, 395, 475 e 944 do CC. 4. A multa do art. 1.026, § 2º, do CPC deve ser afastada quando os embargos de declaração não revelam caráter protelatório."
Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 11, 141, 492, 489, § 1º, III, IV, VI, 1.013, caput, §§ 1º e 2º, 1.022, I e II, parágrafo único, I e II, 1.026, § 2º, 1.029, § 5º, 85, § 11, 995, parágrafo único; CC, arts. 182, 389, 395, 408, 412, 413, 475, 944.
Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, agravo interno no agravo em recurso especial n. 2.475.471/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025; STJ, recurso especial n. 1.878.507/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/5/2025; STJ, agravo interno nos embargos de declaração no agravo em recurso especial n. 2.084.362/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 13/2/2023"
(AREsp n. 2.609.911/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 22/12/2025.)

Ante o exposto, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim afastar a condenação da recorrente de realizar a devolução da quantia recebida a título de comissão de corretagem, mantendo os ônus sucubenciais fixados na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA55327314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:24:42
Código de Controle do Documento: f61b4b1b-14b3-4d41-8ca3-469b0ff84382

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.064.790 / RJ

Número Registro: 2022/0028873-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02892379720168190001 202124513666 2892379720168190001

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JFE 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
		THIAGO LUIZ PEREIRA - RJ225267
AGRAVADO	:	ANTÔNIO JOSÉ ALGEBAILE
AGRAVADO	:	SIMONE CARVALHAR DAMASCENO ALGEBAILE
ADVOGADO	:	MARIANA DOS SANTOS ALVES - RJ167594

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA56080609 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:06:13
Código de Controle do Documento: 5272246b-eb8b-4100-ac1a-cebd5c0712af

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA56080609 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:06:13
Código de Controle do Documento: 5272246b-eb8b-4100-ac1a-cebd5c0712af