



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2091170 - SP (2023/0287489-8)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : CAROLINE SANTOS CAMARGO EUGENIO
OUTRO NOME : CAROLINE SANTOS DE CAMARGO EUGENIO
ADVOGADO : ANDERSON DE CAMARGO EUGENIO - SP300743
RECORRIDO : RESIDENCIAL SAO MATEUS SPE LTDA
RECORRIDO : SUGOI S.A
ADVOGADO : FELIPE VARELA CAON - SP407087

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DA LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). RESCISÃO POR INICIATIVA DA COMPRADORA. NÃO OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. FIXAÇÃO DA RETENÇÃO EM PATAMAR INFERIOR A 50%. POSSIBILIDADE. TAXA DE CORRETAGEM. ACÓRDÃO PARCIALMENTE ANULADO.

1. Trata-se de ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, celebrada em março de 2019, cujo desfazimento ocorreu por impossibilidade da promitente-compradora em obter financiamento bancário para quitação do saldo devedor. A sentença de improcedência foi mantida pelo Tribunal de origem.

2. Inexistência de violação dos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil. O órgão julgador não está obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão. O acórdão recorrido enfrentou as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, não havendo falar em julgamento *citra petita*.

3. Em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em regime de incorporação imobiliária, firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018, e estando o empreendimento submetido ao patrimônio de afetação, embora seja válida a cláusula penal que estipula

a retenção de até 50% da quantia paga pelo adquirente em caso de rescisão por fato a ele imputável (art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64), é possível a redução desse percentual quando se mostrar manifestamente abusivo, considerando a vulnerabilidade do consumidor, os elementos fáticos do caso e o equilíbrio contratual, à luz do Código de Defesa do Consumidor.

4. O acórdão recorrido, ao validar a retenção no patamar máximo sem analisar a possibilidade de sua redução com base nos elementos fático-probatórios específicos do caso e à luz dos princípios consumeristas, incorreu em desconformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

5. Ainda que válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem (Tema 938/STJ), é indevida a retenção dos valores pagos a esse título além do percentual fixado para a cláusula penal, sob pena de *bis in idem* e enriquecimento ilícito da vendedora, conforme orientação do STJ (REsp n. 1.820.330/SP).

6. Recurso especial parcialmente provido para anular o acórdão recorrido nos pontos relativos ao percentual de retenção e à restituição da comissão de corretagem, e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento da causa, com a análise da possibilidade de redução do percentual de retenção e a reavaliação da retenção da comissão de corretagem à luz da fundamentação exposta.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2091170 - SP (2023/0287489-8)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : CAROLINE SANTOS CAMARGO EUGENIO
OUTRO NOME : CAROLINE SANTOS DE CAMARGO EUGENIO
ADVOGADO : ANDERSON DE CAMARGO EUGENIO - SP300743
RECORRIDO : RESIDENCIAL SAO MATEUS SPE LTDA
RECORRIDO : SUGOI S.A
ADVOGADO : FELIPE VARELA CAON - SP407087

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DA LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). RESCISÃO POR INICIATIVA DA COMPRADORA. NÃO OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. FIXAÇÃO DA RETENÇÃO EM PATAMAR INFERIOR A 50%. POSSIBILIDADE. TAXA DE CORRETAGEM. ACÓRDÃO PARCIALMENTE ANULADO.

1. Trata-se de ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, celebrada em março de 2019, cujo desfazimento ocorreu por impossibilidade da promitente-compradora em obter financiamento bancário para quitação do saldo devedor. A sentença de improcedência foi mantida pelo Tribunal de origem.

2. Inexistência de violação dos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil. O órgão julgador não está obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão. O acórdão recorrido enfrentou as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, não havendo falar em julgamento *citra petita*.

3. Em contratos de promessa de compra e venda de imóvel em regime de incorporação imobiliária, firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018, e estando o empreendimento submetido ao patrimônio de afetação, embora seja válida a cláusula penal que estipula

a retenção de até 50% da quantia paga pelo adquirente em caso de rescisão por fato a ele imputável (art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64), é possível a redução desse percentual quando se mostrar manifestamente abusivo, considerando a vulnerabilidade do consumidor, os elementos fáticos do caso e o equilíbrio contratual, à luz do Código de Defesa do Consumidor.

4. O acórdão recorrido, ao validar a retenção no patamar máximo sem analisar a possibilidade de sua redução com base nos elementos fático-probatórios específicos do caso e à luz dos princípios consumeristas, incorreu em desconformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

5. Ainda que válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem (Tema 938/STJ), é indevida a retenção dos valores pagos a esse título além do percentual fixado para a cláusula penal, sob pena de *bis in idem* e enriquecimento ilícito da vendedora, conforme orientação do STJ (REsp n. 1.820.330/SP).

6. Recurso especial parcialmente provido para anular o acórdão recorrido nos pontos relativos ao percentual de retenção e à restituição da comissão de corretagem, e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento da causa, com a análise da possibilidade de redução do percentual de retenção e a reavaliação da retenção da comissão de corretagem à luz da fundamentação exposta.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CAROLINE SANTOS DE CAMARGO EUGENIO (CAROLINE), com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador JAMES SIANO, assim ementado (e-STJ, fl. 258):

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Promessa de venda e compra de imóvel. Não obtenção do crédito imobiliário pela autora, inviabilizando a continuidade da negociação. Rés teriam oferecido a devolução de 1/3 do valor pago, motivando a propositura da ação, objetivando a devolução da intermediação de venda e comissão de corretagem. Sentença de improcedência. Apela a autora, alegando que a sentença é citra petita, pois houve pedido de retenção mínima, não analisado; a culpa pela rescisão deve ser imputada às rés; descabimento da retenção de 50% dos valores. Descabimento. Rescisão contratual. As rés não foram as responsáveis pela não obtenção do financiamento imobiliário pela

autora. Inviabilidade da quitação da avença que conduz à rescisão contratual, com devolução parcial dos valores pagos, ante a culpa da autora pelo inadimplemento. Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018, com averbação do “regime de afetação” na matrícula. Possibilidade de retenção de até 50% dos valores pagos. Inteligência do art. 67 A, § 5º, introduzido pela Lei nº 13.786/2018 à Lei nº 4.591/64. Devolução de 50% do valor pago já oferecida pelas rés, segundo noticiado na inicial. Comissão de corretagem. Reconhecimento, pelo STJ, em sede de recurso repetitivo (REsp nº 1.599.511 SP), da possibilidade de pagamento da comissão de corretagem pelo comprador. Existência de previsão em destaque, no contrato, do valor da comissão de corretagem, da responsabilidade da compradora pelo pagamento e do abatimento do valor do preço total do bem. Celebração de contrato de intermediação imobiliária, com detalhamento do valor cobrado. Documentos subscritos pela autora no dia da contratação, demonstrando ciência prévia e inequívoca da autora. Comprovação não desconstituída. Contratação efetiva do serviço, com aperfeiçoamento do contrato de corretagem, mediante assinatura do compromisso de venda e compra, descabendo a devolução de valor. Inteligência do art. 725, CC. Majoração dos honorários advocatícios recursais. Recurso improvido.

Os embargos de declaração de CAROLINE foram rejeitados (e-STJ, fls. 403 /406).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da CF, CAROLINE alegou (1) violação dos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil, por ter o acórdão incorrido em julgamento *citra petita* ao não se manifestar sobre o pedido de fixação de retenção em patamar mínimo e sobre a ausência de devolução dos valores incontroversos; (2) ofensa aos arts. 413, 884 e 885 do Código Civil e aos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, sustentando a abusividade da cláusula penal que prevê a retenção de 50% das quantias pagas, o que configuraria enriquecimento ilícito das promitentes-vendedoras; (3) inaplicabilidade do art. 67 -A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018, sob o argumento de que a rescisão contratual não decorreu de inadimplemento seu, mas de falha dos prepostos das demandadas na análise de seu perfil de crédito; (4) violação dos arts. 92, 233, 723 e 726 do Código Civil, pleiteando a restituição da comissão de corretagem, pois, sendo o contrato de mediação acessório ao de compra e venda, sua eficácia estaria condicionada à concretização do negócio principal; e (5) dissídio jurisprudencial quanto ao percentual de retenção admitido em casos de rescisão de promessa de compra e venda por culpa do adquirente, defendendo a fixação em patamar entre 10% e 25% dos valores pagos.

Houve apresentação de contrarrazões por RESIDENCIAL SÃO MATEUS SPE LTDA e SUGOI INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. (RESIDENCIAL e outro)

defendendo a inadmissibilidade do recurso especial pela incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte e, no mérito, a legalidade da retenção no percentual de 50%, com amparo na Lei nº 13.786/2018 e na submissão do empreendimento ao regime do patrimônio de afetação, bem como a validade da cobrança da comissão de corretagem, em conformidade com o entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça em recurso repetitivo (e-STJ, fls. 411-416).

O recurso especial foi admitido na origem (e-STJ, fls. 417/418).

É o relatório.

VOTO

O recurso especial comporta parcial acolhimento.

De acordo com a moldura fática dos autos, em 8/3/2019, CAROLINE celebrou com RESIDENCIAL e outro um instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade imobiliária em construção. A continuidade do negócio, contudo, foi inviabilizada pela não obtenção, por parte da adquirente, de financiamento bancário para quitação do saldo devedor, o que culminou na rescisão do pacto.

Diante da proposta das incorporadoras de restituir apenas uma fração dos valores pagos, CAROLINE ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores, buscando a devolução integral das quantias desembolsadas, incluindo aquelas pagas a título de comissão de corretagem, ou, subsidiariamente, a limitação do percentual de retenção a um patamar mínimo.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente. O magistrado sentenciante entendeu que a responsabilidade pela rescisão foi exclusivamente da compradora, em virtude de sua incapacidade de obter o crédito imobiliário. Considerou, ainda, que a retenção de 50% dos valores pagos encontrava amparo legal, uma vez que o contrato foi firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018 e o empreendimento estava submetido ao regime do patrimônio de afetação. Por fim, afastou a pretensão de devolução da comissão de corretagem, por entender que o serviço de intermediação foi efetivamente prestado.

Inconformada, CAROLINE interpôs recurso de apelação, que foi desprovido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. A Corte paulista ratificou os fundamentos da sentença, destacando que a nova legislação de regência, aplicável ao caso concreto, autoriza expressamente a retenção de até 50% das quantias pagas em empreendimentos com patrimônio de afetação. Adicionalmente, confirmou a legalidade da transferência do ônus do pagamento da comissão de corretagem à compradora e a

impossibilidade de sua restituição, porquanto o contrato de mediação se aperfeiçoou com a celebração da promessa de compra e venda, nos termos do art. 725 do Código Civil e do entendimento vinculante desta Corte Superior.

Contra essa decisão CAROLINE interpõe o presente recurso especial.

(1) Da alegada violação dos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil

Não merece acolhida a alegação de nulidade do acórdão por julgamento *citra petita*. O vício de julgamento *citra petita* ocorre quando o órgão julgador deixa de apreciar pedido formulado pela parte, e não quando deixa de analisar todos os argumentos ou fundamentos apresentados. No presente caso, CAROLINE sustenta que o Tribunal de origem deixou de se manifestar sobre seu pedido de fixação de um percentual mínimo de retenção e sobre a mora das vendedoras em restituir a parcela incontroversa dos valores.

Contudo, a análise do julgado, inclusive do acórdão que rejeitou os embargos de declaração opostos por CAROLINE (e-STJ, fls. 403-406), revela que a matéria foi devidamente enfrentada, embora com resultado desfavorável à sua pretensão. O dever de fundamentação das decisões judiciais, imposto pelo art. 93, IX, da Constituição Federal e pelo art. 489 do Código de Processo Civil, não exige que o julgador se pronuncie sobre todos os argumentos deduzidos pelas partes, mas apenas que exponha, de forma clara e coerente, as razões que o levaram a decidir a controvérsia em determinado sentido.

No caso, ao concluir pela legalidade da retenção no patamar de 50% dos valores pagos, com base na aplicação específica do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, o Tribunal paulista implicitamente rechaçou a pretensão de que fosse estabelecido um percentual inferior ou "mínimo". A Corte de origem não se omitiu; ao contrário, aplicou a norma que entendeu pertinente ao caso concreto, a qual, por via de consequência lógica, tornou prejudicada a análise da tese subsidiária de retenção mínima.

Ademais, a questão referente ao modo, tempo de devolução, atualização e juros dos valores pagos, inclusive da parcela "incontroversa", encontra-se igualmente prevista na Lei nº 13.786/2018, que introduziu o art. 67-A a Lei nº 4.591/64, conforme expressamente consignado no acórdão dos embargos de declaração (e-STJ, fl. 405). Assim, ao aplicar a legislação específica que rege a matéria, o Tribunal de origem considerou e decidiu sobre a forma de restituição, não havendo que se falar em omissão. A alegada ausência de devolução do valor incontroverso, portanto, não constitui ponto omissivo do julgado que definiu o mérito da controvérsia sobre o percentual devido, mas sim questão atinente ao cumprimento da obrigação de restituir, a ser discutida na fase executória. Desse modo, não há falar em violação dos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil.

(2) Do percentual de retenção

O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a cláusula de retenção de até 50% dos valores pagos é válida, desde que expressamente pactuada, em contratos sob o regime de patrimônio de afetação e celebrados após a edição da Lei nº 13.786/2018. Contudo, mesmo nesses casos, a aplicação literal do percentual máximo de retenção pode se mostrar manifestamente abusiva, especialmente quando confrontada com os princípios do Código de Defesa do Consumidor e a necessidade de restabelecer o equilíbrio contratual. A jurisprudência desta Corte, embora reconheça a validade da Lei do Distrato, tem ponderado a aplicação da cláusula penal em face da vulnerabilidade do consumidor e dos elementos fáticos específicos de cada caso. A mera previsão legal de um limite máximo de retenção não afasta a possibilidade de o Poder Judiciário, em sua função de controle da abusividade, reduzir equitativamente o percentual quando este se mostrar excessivo, nos termos do art. 413 do Código Civil e dos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO PROMITENTE COMPRADOR. ABUSIVIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL. ARESTO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. AGRAVO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que deu provimento ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido e fixar o percentual de retenção em 50% dos valores pagos pela agravante em ação rescisória de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

2. A agravante alega que a decisão está em desacordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, argumentando que a Lei do Distrato deve ser coerente com o Código de Defesa do Consumidor.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber: (i) se é válida a cláusula de retenção de 50% dos valores pagos em contratos de promessa de compra e venda de imóvel sob o regime de patrimônio de afetação, conforme o artigo 67-A, I, e § 5º da Lei 13.786/2018; e (ii) se tal percentual pode ser considerado abusivo pelo Tribunal de origem à luz da constelação fático-probatória do caso e do Código de Defesa do Consumidor.

III. Razões de decidir

4. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a cláusula de retenção de até 50% dos valores pagos é válida, desde que expressamente pactuada, em contratos sob o regime de patrimônio de afetação.

5. No entanto, é possível a redução do percentual de retenção quando se mostrar manifestamente abusivo, mesmo em contratos

firmados após a edição da Lei 13.786/2018, considerando a vulnerabilidade do consumidor, os elementos fáticos do caso e o equilíbrio contratual.

6. Quando a Corte local aplica a redução do percentual de retenção com base nos elementos fático-probatórios específicos do caso em exame, de modo a restabelecer o equilíbrio comutativo do contrato à luz da coincidência do Código de Defesa do Consumidor, não cabe a esta Corte superior acolher a pretensão recursal de reforma do acórdão guerreado, pois tal procedimento violaria a soberania cognitiva das instâncias de origem sobre os fatos do processo, a teor das Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

7. A decisão do tribunal de origem, que reduziu o percentual de retenção com base em elementos fático-probatórios específicos, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, que considera justa a retenção entre 10% e 25% dos valores pagos.

IV. Dispositivo 8. Agravo interno provido.

(AgInt no REsp n. 2.158.720/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025 – sem destaque no original)

No caso em apreço, o acórdão recorrido, ao validar a retenção no patamar de 50% dos valores pagos sem analisar a possibilidade de sua redução com base nos elementos fático-probatórios específicos do caso e à luz dos princípios consumeristas, incorreu em desconformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que busca o equilíbrio comutativo do contrato.

Desse modo, impõe-se a anulação do acórdão recorrido nesse ponto a fim de que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proceda a novo julgamento da causa, analisando a possibilidade de redução do percentual de retenção, considerando a vulnerabilidade da consumidora, os elementos fáticos do caso e o equilíbrio contratual, à luz do Código de Defesa do Consumidor.

(3) Da restituição da comissão de corretagem

Embora o pagamento da comissão de corretagem possa ser transferido ao comprador, conforme tese firmada no REsp nº 1.599.511/SP (Tema 938), esta não perde sua natureza intrínseca de despesa administrativa da vendedora, ligada diretamente à comercialização da unidade imobiliária. O serviço de corretagem é, em sua essência, contratado pela incorporadora para promover a venda de seus imóveis. Assim, ao se analisar as perdas e danos sofridos pela vendedora em virtude da rescisão, o custo com a corretagem integra o rol de prejuízos administrativos que a cláusula penal visa precisamente compensar. Permitir a retenção cumulativa da comissão e da cláusula penal significaria autorizar um *bis in idem* e impor ao consumidor uma penalidade excessivamente onerosa, o que é vedado pelo Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 51, IV.

Portanto, o acórdão recorrido está em desconformidade com a jurisprudência desta Terceira Turma, representada pelo REsp nº 1.820.330/SP, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi. Naquele julgado, restou expressamente consignado que o percentual de retenção das parcelas pagas possui natureza indenizatória e cominatória, abrangendo, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato, inclusive a comissão de corretagem. Veja-se:

DIREITO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COLETIVA DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍNCULO CONTRATUAL. EXTINÇÃO. CULPA. COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABRANGÊNCIA.

1. Cuida-se, na origem, de ação coletiva de consumo por meio da qual se questiona a abusividade de cláusula que estabelece a retenção de valores entre 50 e 70% do montante pago pelo adquirente na hipótese de extinção do contrato de aquisição de unidades imobiliárias, em virtude da culpa do consumidor.

2. Recurso especial interposto em: 18/12/2018; concluso ao gabinete em: 13/08/2019. Julgamento: CPC/15.

3. O propósito recursal consiste em determinar se: a) no rompimento do vínculo contratual por rescisão unilateral ou por inadimplemento do consumidor, pode ser limitado o percentual de retenção dos valores já pagos ao vendedor; e b) o percentual de retenção abrange as despesas com a comissão de corretagem.

4. Segundo a orientação mais atual da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedente.

5. Referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade.

6. Ainda que, conforme tese repetitiva (Tema 938/STJ, REsp 1.599.511 /SP) seja válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, referido pagamento é despesa administrativa da vendedora, que deve ser devolvido integralmente na hipótese de desfazimento do contrato por culpa da vendedora (precedentes) e considerado abrangido pelo percentual de 25% de retenção na culpa do comprador.

7. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.820.330/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/11/2020, DJe de 1º/12/2020)

No mesmo sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO DA AVENÇA POR INTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO PARCIAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NO STJ (ENTRE 10% E 25%). APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VALIDADE DA CLÁUSULA QUE TRANSFERE A OBRIGAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL (TEMA 938). CONTUDO, REFERIDA VERBA JÁ SE ACHA INCLUÍDA NO PERCENTUAL DE RETENÇÃO (15%) FIXADO NA ORIGEM. RECURSO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou o entendimento de ser possível a retenção do índice entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por interesse exclusivo do promitente comprador, bem como veda a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame de matéria fático-probatória. No caso concreto, o Tribunal cearense fixou o percentual em 15% dos valores pagos, com base na suficiência reparatória do montante arbitrado.

3. Esta Corte reconhece a "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem". (REsp 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Segunda Seção, j. 24/8/2016, DJe 6/9/2016, julgado sob o rito dos recursos repetitivos - Tema 938).

4. O Magistrado, ao fixar o percentual a ser retido pelas vendedoras no caso do desfazimento do contrato por iniciativa do promitente comprador, deve avaliar os prejuízos suportados, notadamente com "as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador" (REsp nº 1.224.921/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 26/4/2011, DJe 11/5/2011) . Caso em que a pretensão de retenção dos valores pagos a

título de comissão de corretagem, além do percentual já fixado na origem (15% dos valores pagos), configuraria inegável enriquecimento ilícito da parte, o que é inadmissível.

5. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

6. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp n. 1.806.095/CE, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 18/11/2019, DJe de 21/11/2019)

Desse modo, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao proferir novo acórdão, deverá também observar a orientação adotada pelo STJ no julgamento do REsp n. 1.820.330/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/11/2020, DJe de 1º/12/2020, no sentido de que é indevida a retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, além do percentual que vier a ser fixado na origem como adequado para a retenção no caso concreto, pois isto configuraria enriquecimento ilícito da parte.

Diante do exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial para anular o acórdão recorrido nos pontos relativos ao percentual de retenção e a restituição da comissão de corretagem e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento de tais pontos, conforme entender de direito.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.091.170 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0287489-8

Número de Origem:

10052749620198260248 10320259620218260007 1032025962021826000750000 10433549120198260002

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAROLINE SANTOS CAMARGO EUGENIO

OUTRO NOME : CAROLINE SANTOS DE CAMARGO EUGENIO

ADVOGADO : ANDERSON DE CAMARGO EUGENIO - SP300743

RECORRIDO : RESIDENCIAL SAO MATEUS SPE LTDA

RECORRIDO : SUGOI S.A

ADVOGADO : FELIPE VARELA CAON - SP407087

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de outubro de 2025