



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2100634 - SP (2023/0356138-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRENTE : URBANIZADORA SJRP FARREL 159 SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : CLEIDE APARECIDA LUIZ
ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

EMENTA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO SUBMETIDO À LEI N. 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 10% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO (ART. 32-A DA LEI N. 6.766/1979). ABUSIVIDADE RECONHECIDA NO CASO CONCRETO. MITIGAÇÃO DA PENALIDADE. ARTS. 413 DO CÓDIGO CIVIL E 53 DO CDC. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem manifesta-se de forma clara e fundamentada sobre as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte.

2. A cláusula penal, ainda que pactuada sob a égide da Lei n. 13.786/2018 e dentro dos limites do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, não possui caráter absoluto. O Poder Judiciário mantém o dever de reduzir equitativamente a penalidade que se mostre manifestamente excessiva em relação aos valores pagos pelo consumidor, sob pena de cancelar o enriquecimento sem causa da vendedora (art. 413 do CC e art. 53 do CDC).

3. O entendimento do Tribunal de origem que fixa a retenção em 20% dos valores efetivamente pagos pelo comprador — em detrimento do percentual sobre o valor total do contrato que importaria em perda quase total das prestações — harmoniza-se com a jurisprudência recente desta Corte Superior. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. A retenção da comissão de corretagem pressupõe o cumprimento do dever de transparência e informação prévia ao consumidor (Tema n. 938/STJ). A verificação do preenchimento desses requisitos demanda o reexame do contrato e do contexto fático-probatório, providência vedada pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Recurso especial não conhecido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2100634 - SP (2023/0356138-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRENTE : URBANIZADORA SJRP FARREL 159 SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : CLEIDE APARECIDA LUIZ
ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

EMENTA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO SUBMETIDO À LEI N. 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 10% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO (ART. 32-A DA LEI N. 6.766/1979). ABUSIVIDADE RECONHECIDA NO CASO CONCRETO. MITIGAÇÃO DA PENALIDADE. ARTS. 413 DO CÓDIGO CIVIL E 53 DO CDC. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVER DE INFORMAÇÃO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem manifesta-se de forma clara e fundamentada sobre as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte.

2. A cláusula penal, ainda que pactuada sob a égide da Lei n. 13.786/2018 e dentro dos limites do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, não possui caráter absoluto. O Poder Judiciário mantém o dever de reduzir equitativamente a penalidade que se mostre manifestamente excessiva em relação aos valores pagos pelo consumidor, sob pena de cancelar o enriquecimento sem causa da vendedora (art. 413 do CC e art. 53 do CDC).

3. O entendimento do Tribunal de origem que fixa a retenção em 20% dos valores efetivamente pagos pelo comprador — em detrimento do percentual sobre o valor total do contrato que importaria em perda quase total das prestações — harmoniza-se com a jurisprudência recente desta Corte Superior. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. A retenção da comissão de corretagem pressupõe o cumprimento do dever de transparência e informação prévia ao consumidor (Tema n. 938/STJ). A verificação do preenchimento desses requisitos demanda o reexame do contrato e do contexto fático-probatório, providência vedada pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator)

Cuida-se de recurso especial interposto por EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e URBANIZADORA SJRP FARREL 159 SPE LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no julgamento de apelação cível.

Na origem, cuida-se de ação judicial declaratória de rescisão de contrato cumulada com restituição de quantia paga e pedidos de tutela de urgência ajuizada por CLEIDE APARECIDA LUIZ. A autora alegou ter firmado, em 31.7.2020, contrato de compra e venda de imóvel urbano (lote 30, quadra 29, do empreendimento "Maisparque Rio Preto"). Aduziu que, por dificuldades financeiras, não possui mais condições de manter a avença, pleiteando a rescisão com a restituição de 90% (noventa por cento) dos valores pagos, que totalizavam R\$18.088,06 (dezoito mil, oitenta e oito reais e seis centavos) (fls. 1-13).

Foi proferida sentença pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, que julgou parcialmente procedentes os pedidos para: (i) declarar a rescisão do contrato; e (ii) condenar a ré à restituição das parcelas pagas, autorizando a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato, com fundamento no art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 (fls. 166-171).

Irresignada, a autora interpôs recurso de apelação, ao qual o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu parcial provimento. O acórdão foi assim ementado (fls. 234):

Compromisso de compra e venda. Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/18. Abusividade no caso verificada em relação ao montante do abatimento a efetuar, que induz, na prática, a perda de mais da metade do quanto pago pela adquirente, em clara afronta ao artigo 53 do CDC. Autorizada a retenção, pela ré, de 20% do preço pago. Precedentes. Restituição na forma da lei. Sentença em parte revista. Recurso parcialmente provido.

No presente recurso especial, as recorrentes alegam, preliminarmente, ofensa ao art. 1.022 do CPC, sustentando omissão do Tribunal de origem quanto ao exercício regular de direito e à legalidade da retenção nos termos da Lei n. 13.786/2018.

Aduzem, no mérito, violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 (com redação dada pela Lei n. 13.786/2018). Sustentam a validade da cláusula penal de retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, bem como a retenção integral da comissão de corretagem e dos tributos incidentes sobre o imóvel (despesas *propter rem*). Defendem que o contrato é ato jurídico perfeito e que a redução do percentual de retenção pelo Tribunal *a quo* afronta a legislação específica e a segurança jurídica.

Apontam divergência jurisprudencial com arestos desta Corte Superior, citando o REsp n. 1.933.972/SP para reforçar a tese de aplicabilidade imediata e integral dos parâmetros da Lei do Distrato aos contratos firmados sob sua vigência.

Foram oferecidas contrarrazões, nas quais a recorrida pugna pelo não conhecimento do recurso ante a incidência das Súmulas n. 7/STJ e 284/STF. No mérito, defende a manutenção do acórdão, alegando que a retenção sobre o valor do contrato é abusiva e viola os arts. 51, IV, e 53 do CDC (fls. 278-288).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem, que ascendeu o recurso para melhor análise quanto ao possível enquadramento à tese firmada no Tema n. 577 do STJ (fls. 289-294).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator)

O recurso reúne as condições de admissibilidade. Passo à análise de mérito.

I) Da alegada violação do 1.022 do Código de Processo Civil

De início, quanto à preliminar de nulidade por negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem enfrentou, de forma fundamentada, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia.

O acórdão recorrido consignou que, tratando-se de rescisão de promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente em contrato submetido à Lei n. 13.786/2018, a aplicação literal do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 — que previa a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato — revelava-se abusiva no caso concreto. A Corte local asseverou expressamente que tal montante implicaria a perda de mais da metade dos valores pagos pela adquirente, em afronta ao art. 53 do CDC, fixando a retenção em 20% (vinte por cento) das quantias desembolsadas por considerar o percentual suficiente para compensar as despesas administrativas (fls. 233-247).

Ademais, verifica-se que não houve oposição de embargos de declaração na origem, tendo o Tribunal *a quo* exaurido a prestação jurisdicional logo no julgamento da apelação cível, ao enfrentar a tese da prevalência da Lei do Distrato frente às normas protetivas do consumidor.

Assim, da atenta leitura dos autos, verifica-se que a prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada. O Tribunal de origem examinou as questões que lhe foram submetidas, concluindo, de maneira expressa e motivada, pelo provimento parcial do recurso da autora para reduzir a penalidade contratual.

Resta evidente, portanto, que a Corte de origem se manifestou sobre todos os pontos reputados relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido

contrário à pretensão das recorrentes no que tange à aplicação integral dos critérios de retenção previstos na Lei n. 13.786/2018.

É pacífico o entendimento desta Corte Superior no sentido de que o julgador não está obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas ou a responder um a um todos os seus argumentos. A decisão contrária ao interesse da parte não se confunde com negativa de prestação jurisdicional.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. FIXAÇÃO EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal estadual, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

2. A intervenção desta egrégia Corte para alterar os valores fixados pelas instâncias ordinárias a título de reparação por danos morais somente se justifica nas hipóteses em que estes se mostrem ínfimos ou exorbitantes, o que não ocorreu no caso dos autos.

3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.911.840/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025, grifo meu.)

Assim, não há que se falar em violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

II. Da alegada violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979: incidência da Súmula n. 83/STJ

A controvérsia em debate cinge-se à possibilidade de aplicação das regras de retenção previstas na Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato) a contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado sob sua vigência, notadamente quanto ao percentual de retenção de valores em caso de rescisão por iniciativa do comprador e à validade da cláusula que estabelece a penalidade sobre o valor total do contrato.

As partes recorrentes apontam violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, argumentando, em síntese, que a autonomia da vontade e a força obrigatória dos contratos devem ser preservadas, uma vez que o ajuste foi celebrado sob a égide da referida legislação, o que autorizaria a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato (fls. 249-277).

O acórdão recorrido, ao enfrentar o tema, consignou que *“malgrado a priori encontre fundamento no contrato firmado entre as partes (fls. 23/39) e na Lei 13.786/18, de todo modo induz, na prática, a perda de expressivo valor, considerada a totalidade do quanto pago pela adquirente, em clara afronta ao artigo 53 do CDC. Veja-se, a este respeito, que o preço pactuado totaliza R\$69.900,00. Se atualizado pelo índice do IGP-M, conforme pactuado (fls. 21), resulta saldo superior à 100 mil reais. O demonstrativo da ré, por sua vez, indica que foram pagos R\$18.008,06 até a propositura da ação. Pois, se calculado o valor a devolver nos moldes requeridos pela alienante, o autor receberá menos da metade do preço pago, o que evidentemente se revela excessivo, tanto mais considerada a relativamente curta duração do ajuste, de menos de três anos até a propositura desde demanda.”* (fl. 238)

Prosseguiu afirmando que *“o cômputo da cláusula penal de 10% do valor do contrato significa mais de 90% do que o comprador pagou. Ou seja, afronta diretamente a previsão protetiva do artigo 53 do CDC (já não fosse a própria previsão do artigo 413 do CC)”*. (fl. 239)

De início, é imperativo destacar que a cláusula penal, ainda que pactuada com amparo em limites legais, não ostenta caráter absoluto, sujeitando-se ao controle judicial de abusividade para preservação do equilíbrio contratual e da função social do ajuste. Conforme preceitua o art. 413 do Código Civil, a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se o montante for manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio.

No caso dos autos, as instâncias ordinárias, atentas às peculiaridades da lide, reconheceram que a aplicação literal do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 resultaria em retenção desproporcional frente aos valores efetivamente pagos, fixando o percentual em 20% sobre o montante desembolsado (fls. 166-171 e 233-247)..

Nesse contexto, a jurisprudência desta Corte Superior caminha no sentido de que a entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018 não instituiu um "direito adquirido ao abuso". Mesmo para os contratos firmados sob a égide da referida legislação, o Poder Judiciário mantém o dever de mitigar cláusulas que imponham perda substancial das prestações pagas, sob pena de cancelar o enriquecimento sem causa da vendedora.

A retenção no patamar de 20% (vinte por cento), mantida pelo Tribunal de origem, revela-se condizente com os princípios que regem as relações contratuais contemporâneas e com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, que admite a

flutuação da retenção entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) para indenizar a vendedora pelas despesas administrativas. Assim, o acórdão recorrido alinhou-se à orientação desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ. A propósito:

CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. DISTRATO POR INICIAITIVA DO COMPRADOR. PACTO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018, QUE INCLUÍU O ART, 32-A, NA LEI 6.766/79. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. AFRONTA ÀS NORMAS DO CÓDIGO CIVIL E CONSUMEIRISTAS. ESTIPULAÇÃO DE PERCENTUAL DIVERSO. POSSIBILIDADE. REDUÇÃO PARA 25% DO VALOR PAGO. PRECEDENTES ESPECÍFICOS. DEVOLUÇÃO PARCELADA. NÃO CABIMENTO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. PRECEDENTE RECENTE DA TERCEIRA TURMA, JULGADO POR MAIORIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. É possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, como no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Precedentes.

2. Em se tratando de relação de consumo, a cláusula penal pelo desfazimento do contrato deve ser reduzida a 25% dos valores pagos pelo comprador desistente. Precedentes.

3. Conforme o entendimento recente desta Terceira Turma, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte no julgamento do Tema 577/STJ. Considerando a prevalência do CDC, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula nº 543 do STJ.

4. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.222.066/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, grifo meu.)

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL APÓS A LEI Nº 13.786/2018. REDUÇÃO POR ABUSIVIDADE À LUZ DO CDC E DO ART. 413 DO CC. DIREITO ADQUIRIDO AO ABUSO. INEXISTÊNCIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO FORMAL. INAPLICABILIDADE DO TETO DO ART. 67-A, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E PARCIAL. SÚMULA 543/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE CONSUMO. ÓBICES DE CONHECIMENTO: SÚMULAS 5/STJ, 7/STJ E 83/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a retenção em 25% em contrato submetido à Lei nº 13.786/2018, determinou a restituição imediata e parcial das parcelas pagas e reconheceu a legitimidade passiva e a responsabilidade solidária de empresa integrante da cadeia de consumo, sob o fundamento da inexistência de comprovação formal do patrimônio de afetação e da abusividade da cláusula penal de 50%.

2. A cláusula penal sujeita-se à redução quando abusiva, preservando o equilíbrio contratual e a função social do contrato, sendo inviável reconhecer direito adquirido ao abuso; o parâmetro de retenção em 25% mostra-se adequado e proporcional em contratos regidos pela Lei nº 13.786/2018, especialmente diante do inadimplemento do comprador.

3. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.180.144/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, grifo meu.)

Portanto, em observância à necessária uniformização da interpretação da legislação federal e verificando que o acórdão recorrido se alinhou aos precedentes mais recentes desta Corte Superior, a pretensão recursal não merece conhecimento neste ponto. A manutenção da decisão que fixou a retenção em 20% (vinte por cento) sobre as quantias adimplidas assegura a justa restituição dos valores devidos, não comportando a pretendida majoração.

III) Da comissão de corretagem: incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ

No que tange à comissão de corretagem, as recorrentes sustentam a validade do repasse do custeio da verba ao consumidor, alegando que o acórdão recorrido teria afrontado a tese firmada por esta Corte Superior em sede de recursos repetitivos.

Todavia, compulsando o acórdão de origem, observa-se que a Corte local reconheceu a possibilidade de retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, nos termos da lei de regência, ressalvando apenas a necessidade de transparência e prova do desembolso (fls. 244-245).

Tal entendimento está em perfeita consonância com a tese firmada no julgamento do Tema n. 938/STJ, que validou a *"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"*.

Dessa forma, estando o acórdão recorrido alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte, incide, também quanto a este ponto, o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Por outro lado, para acolher a pretensão recursal e inverter a conclusão do acórdão recorrido — a fim de assentar que o consumidor foi devidamente informado ou que os requisitos de transparência foram preenchidos —, seria imprescindível o reexame do contrato e do material fático-probatório constante dos autos. Tal providência é vedada em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ. A propósito:

CIVIL. CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RETENÇÃO DE VALORES. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DISTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. RECURSO DE EMAIS E MAISPARQUE MIRASSOL NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL NÃO EDIFICADO (LOTE). PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM EM 10% SOBRE OS VALORES PAGOS. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO PARA 25%. REANÁLISE DE FATOS E PROVAS INVIÁVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE DESTAQUE DO VALOR DA CORRETAGEM. QUESTÃO ENVOLVENDO CUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. REVOLVIMENTO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ÓBICE DA SÚMULA N. 7 DO STJ. INAPLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO AOS CONTRATOS ANTERIORES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO. RECURSO DE LUIZ HENRIQUE KINJO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PROCEDÊNCIA INTEGRAL DO PEDIDO (RESTITUIÇÃO DE 90% DOS VALORES PAGOS). AFASTAMENTO DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE EM FACE DA SUCUMBÊNCIA. VEDAÇÃO DA COMPENSAÇÃO. NATUREZA ALIMENTAR DA VERBA. VIOLAÇÃO DO ART. 85, CAPUT, §§ 10 E 14, DO CPC. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porque não demonstrada omissão, contradição ou obscuridade capaz de comprometer a fundamentação do acórdão recorrido. A questão foi dirimida pelo Tribunal de origem, de maneira adequada e suficiente, não havendo negativa de jurisdição quando o tribunal decide fundamentadamente contra os interesses da parte.
2. A pretensão da promitente-vendedora de elevar o percentual de retenção de 10% para 25% dos valores pagos, quando a decisão recorrida fundamenta a fixação na análise das características do imóvel (lote não edificado) e na suficiência do montante para compensar os prejuízos administrativos, implica reexame do conjunto fático-

probatório dos autos, procedimento vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

3. A despeito da rescisão por iniciativa do promitente-comprador, o pleito de retenção integral da comissão de corretagem está intrinsecamente ligado à verificação do cumprimento do dever de informação, exigindo a análise do contexto probatório para aferir o destaque e a ciência inequívoca do comprador sobre tal encargo, o que atrai, igualmente, o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. A inadmissão do recurso especial interposto com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, em virtude da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese. Precedentes.

5. A fixação dos honorários advocatícios rege-se pelo princípio da sucumbência (art. 85, caput, do CPC). No caso de procedência integral do pedido inicial, o afastamento da condenação do vencido sob o fundamento exclusivo do princípio da causalidade, quando houve resistência ao mérito, revela-se incompatível com o sistema processual vigente, sobretudo diante da natureza alimentar da verba honorária e da vedação à compensação (art. 85, § 14, do CPC).

6. Agravos conhecidos para dar provimento ao recurso especial de LUIZ HENRIQUE KINJO e conhecer em parte do recurso especial de EMAIS e MAISPARQUE MIRASSOL e, nessa extensão, negar-lhe provimento..

(AREsp n. 2.827.914/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026, grifo meu.)

Assim, quer pela consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência deste Tribunal (Súmula n. 83/STJ), quer pela necessidade de revolvimento fático para alterar a conclusão sobre a transparência das informações prestadas à consumidora (Súmulas n. 5 e 7/STJ), o recurso não merece prosperar quanto a este ponto.

Dispositivo

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos pela recorrente para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.100.634 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0356138-6

Número de Origem:

10099905020228260576 20220000152834 20230000270750 20230000288537

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA

RECORRENTE : URBANIZADORA SJRP FARREL 159 SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

RECORRIDO : CLEIDE APARECIDA LUIZ

ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026