



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2505455 - GO(2023/0421291-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CONSTRUMED CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : MÁRCIO MESSIAS CUNHA - GO013955
WESLEY BATISTA E SOUZA - GO022677
AGRAVADO : CATIA ALVES SILVA
ADVOGADO : MÁRIO CÉSAR MENEZES - GO031051

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE ARBITRAGEM. CONTRATO DE ADESÃO. RELAÇÃO CONSUMERISTA AÇÃO JUDICIAL. DISCORDÂNCIA DO CONSUMIDOR QUANTO À ARBITRAGEM. INEFICÁCIA. ELEIÇÃO DE FORO. CONTRATO DE ADESÃO. HIPOSSUFICIÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO EM PARTE.

1. *"Nos termos da jurisprudência firmada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, a validade da cláusula compromissória, em contrato de adesão caracterizado por relação de consumo, está condicionada à efetiva concordância do consumidor no momento da instauração do litígio entre as partes, consolidando-se o entendimento de que o ajuizamento, por ele, de ação perante o Poder Judiciário caracteriza a sua discordância em submeter-se ao Juízo Arbitral, não podendo prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização"* (AgInt no AREsp 1.192.648/GO, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/11/2018, DJe de 4/12/2018).

2. A Corte de origem concluiu pela hipossuficiência do consumidor e que a cláusula de eleição de foro restringiu seu acesso ao Poder Judiciário. Incidência, no ponto, da Súmula 7 do STJ.

3. Conforme a orientação da Segunda Seção do STJ, via de regra, nos contratos celebrados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção, em razão da 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, situação que não foi respeitada na hipótese dos autos. Precedentes.

4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido, a fim de majorar a multa de retenção para o valor pactuado de 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2505455 - GO(2023/0421291-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CONSTRUMED CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : MÁRCIO MESSIAS CUNHA - GO013955
WESLEY BATISTA E SOUZA - GO022677
AGRAVADO : CATIA ALVES SILVA
ADVOGADO : MÁRIO CÉSAR MENEZES - GO031051

EMENTA

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE ARBITRAGEM. CONTRATO DE ADESÃO. RELAÇÃO CONSUMERISTA AÇÃO JUDICIAL. DISCORDÂNCIA DO CONSUMIDOR QUANTO À ARBITRAGEM. INEFICÁCIA. ELEIÇÃO DE FORO. CONTRATO DE ADESÃO. HIPOSSUFICIÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO EM PARTE.

1. *"Nos termos da jurisprudência firmada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, a validade da cláusula compromissória, em contrato de adesão caracterizado por relação de consumo, está condicionada à efetiva concordância do consumidor no momento da instauração do litígio entre as partes, consolidando-se o entendimento de que o ajuizamento, por ele, de ação perante o Poder Judiciário caracteriza a sua discordância em submeter-se ao Juízo Arbitral, não podendo prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização"* (AgInt no AREsp 1.192.648/GO, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/11/2018, DJe de 4/12/2018).

2. A Corte de origem concluiu pela hipossuficiência do consumidor e que a cláusula de eleição de foro restringiu seu acesso ao Poder Judiciário. Incidência, no ponto, da Súmula 7 do STJ.

3. Conforme a orientação da Segunda Seção do STJ, via de regra, nos contratos celebrados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção, em razão da 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, situação que não foi respeitada na hipótese dos autos. Precedentes.

4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido, a fim de majorar a multa de retenção para o valor pactuado de 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial interposto por CONSTRUMED CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado (fl. 209):

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. RELAÇÃO CONSUMERISTA. RESCISÃO POR CULPA DO ADQUIRENTE. DEVOLUÇÃO EM PARCELA ÚNICA. RETENÇÃO DE 10%. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA. DO ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. 1. Em demandas de índole consumerista, é inválida a cláusula de eleição de foro inserida em contrato de adesão que possa dificultar a defesa dos direitos do consumidor. Preliminar de incompetência do juízo refutada. 2. Em relação à forma de devolução das parcelas pagas, a jurisprudência firmou o entendimento de que deve ser feita de uma só vez e não está adstrita à forma de parcelamento regulada para a aquisição. 3. Nas hipóteses de rescisão contratual de promessa de compra e venda motivada pelo comprador, a jurisprudência admite a retenção entre 10% (dez) e 25% (vinte e cinco por cento) do total das quantias pagas pelo vendedor, conforme as circunstâncias de cada caso. No caso em exame, 10% (dez) por cento é o percentual de retenção ideal, na medida em que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, além de permitir a indenização devida à apelante pelas despesas gerais do rompimento unilateral do contrato sem ocasionar o enriquecimento sem causa da apelada. 4. Consoante jurisprudência pátria, os juros moratórios, nos casos de devolução de valores decorrentes de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, devem incidir a partir do trânsito em julgado. 5. Tendo em vista que a parte demandada não reconheceu na via administrativa o direito dos autores à devolução dos valores que lhe eram devidos, não lhes restando alternativa senão ingressar com ação judicial, deve aquela arcar, de forma exclusiva, com os ônus da sucumbência, eis que deu causa à instauração da lide. 6. Apelo desprovido, com majoração dos honorários recursais. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E NÃO PROVIDA. SENTENÇA MANTIDA."

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 238-260).

Em suas razões recursais, a parte recorrente alegou violação aos arts. 4º e 8º, parágrafo único, da Lei 9.307/1996; 32-A, V, § 1º, I e II, da Lei 6.766/1979; 17, 47 e 337, X, do Código de Processo Civil; e 5º, LIII, da Constituição Federal.

Sustenta que:

i) há convenção de arbitragem contratual válida e ratificada no distrato, o que torna incompetente o juízo estatal e impõe a extinção do processo sem resolução de mérito, em razão da prevalência da jurisdição arbitral.

ii) subsiste incompetência absoluta do Juízo de origem por fixação territorial em foro diverso do local do imóvel e do foro contratual/eleito, com violação ao juiz natural, impondo-se a nulidade dos atos processuais.

iii) falta interesse processual, pois o contrato já estava rescindido por vontade da compradora, com quitação mútua e definição de restituição parcelada em distrato, sendo indevida a intervenção judicial.

iv) o percentual de retenção deve ser majorado, pois o patamar de 10% seria insuficiente para cobrir despesas administrativas e custos do rompimento, devendo observar parâmetro superior, consoante a jurisprudência.

v) os juros de mora não incidem sobre os valores a serem restituídos, sendo devida apenas a correção monetária, porque a rescisão decorreu de iniciativa da compradora e não há mora da vendedora.

Contrarrazões não foram apresentadas.

No agravo, afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial (fls. 370-373).

É o relatório.

VOTO

A pretensão recursal merece prosperar em parte.

De início, no tocante à violação ao art. 5º, LIII, da CF é imperioso ressaltar que é alheia à competência do STJ a análise, em sede de recurso especial, de alegação de violação de norma constitucional, motivo pelo qual se afigura inviável a abertura da via especial, com vistas a tal debate, sob pena de supressão da competência do próprio STF.

A parte recorrente aduz que houve o indevido afastamento da cláusula arbitral e a ausência de interesse processual. Todavia, como sabido, o prequestionamento é requisito de admissibilidade do apelo especial, uma vez que compete ao eg. STJ julgar, em sede de recurso especial, conforme dicção do art. 105, III, da Carta Magna, somente as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos Tribunais dos Estados, do Distrito Federal e dos Territórios.

Com efeito, é de rigor a oposição de embargos de declaração e, se mesmo após o respectivo julgamento, o eg. Tribunal *a quo* permanecer omissos quanto às matérias que se pretendia prequestionar, é dever do recorrente, no apelo nobre, apontar violação do art. 1.022 do CPC/2015, o que não ocorreu no caso em exame. Nesse panorama, o recurso especial, no ponto, esbarra no óbice da Súmula 211/STJ. Confira-se o seguinte escólio:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ACIDENTE DE TRÂNSITO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ANÁLISE DO CONTRATO. SÚMULA Nº 5/STJ. RESPONSABILIDADE DA LOCADORA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. ART. 1.021, § 1º, DO CPC. SÚMULA Nº 182/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ.

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

2. No caso, o tribunal de origem entendeu pela ausência de responsabilidade solidária da tomadora dos serviços de transporte. Rever tais assertivas esbarra na Súmula nº 5/STJ.

3. Não pode ser conhecido o recurso que não infirma especificamente os fundamentos da decisão agravada, haja vista o disposto no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil. O conteúdo normativo do referido dispositivo legal já estava cristalizado no entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça na redação da Súmula nº 182/STJ.

4. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.116.544/GO, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.)

De toda sorte, a jurisprudência deste Pretório Superior entende que, em relações de consumo, como na hipótese vertente, o fato de a parte consumidora ter proposto ação judicial evidencia a discordância em se submeter ao procedimento arbitral. Não prevalece, portanto, a cláusula compromissória. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. CONTRATO DE ADEÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO JUDICIAL. DISCORDÂNCIA DO CONSUMIDOR QUANTO À ARBITRAGEM. INEFICÁCIA. AGRAVO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência firmada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, a validade da cláusula compromissória, em contrato de adesão caracterizado por relação de consumo, está condicionada à efetiva concordância do consumidor no momento da instauração do litígio entre as partes, consolidando-se o entendimento de que o ajuizamento, por ele, de ação perante o Poder Judiciário caracteriza a sua discordância em submeter-se ao Juízo Arbitral, não podendo prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização.

2. A mera circunstância de o consumidor ser bacharel em direito é insuficiente para descaracterizar sua hipossuficiência, uma vez que a vulnerabilidade da pessoa física não é, necessariamente, técnica, mas, principalmente, econômica e jurídica.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo a fim de dar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 1.192.648/GO, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 27/11/2018, DJe de 4/12/2018.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. CONTRATO DE ADEÇÃO. AJUIZAMENTO DE DEMANDA PELO CONSUMIDOR. INEFICÁCIA DO COMPROMISSO ARBITRAL. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. QUALIFICAÇÃO DO CONTRATO COMO DE ADEÇÃO. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, verificar a possibilidade de qualificação do contrato como de adesão depende de exame de fatos e provas, cuja revisão em recurso especial é vedada pelos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. Segundo a jurisprudência consolidada desta Corte, o mero ajuizamento da demanda pelo consumidor evidencia a sua discordância em submeter-se ao procedimento arbitral, não podendo, pois, nos termos do art. 51, VII, do CDC, prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização, visto ter-se dado de forma compulsória. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 1.904.418/RJ, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.) [g.n.]

No que tange à tese segundo a qual o Juízo de origem seria incompetente, extraem-se do acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás os seguintes termos:

"3.2. A relação havida entre as partes é de natureza consumerista, tendo o consumidor a prerrogativa de demandar em seu domicílio, nos termos do Código de Defesa do Consumidor, verbis:

(...)

3.2.1. Outrossim, em demandas de índole consumerista, a cláusula de eleição de foro inserida em contrato de adesão, que dificulte a defesa do consumidor, exigindo, v. g., seu deslocamento a outra comarca, é inválida.

3.2.2. *Confira-se a dicção dos artigos 63, caput, § 3º e 190, caput, parágrafo único, do Código de Processo Civil:*

Art. 63. As partes podem modificar a competência em razão do valor e do território, elegendo foro onde será proposta ação oriunda de direitos e obrigações.

§ 3º Antes da citação, a cláusula de eleição de foro, se abusiva, pode ser reputada ineficaz de ofício pelo juiz, que determinará a remessa dos autos ao juízo do foro de domicílio do réu.

Art. 190. Versando o processo sobre direitos que admitam autocomposição, é lícito às partes plenamente capazes estipular mudanças no procedimento para ajustá-lo às especificidades da causa e convencionar sobre os seus ônus, poderes, faculdades e deveres processuais, antes ou durante o processo.

Parágrafo único. De ofício ou a requerimento, o juiz controlará a validade das convenções previstas neste artigo, recusando-lhes aplicação somente nos casos de nulidade ou de inserção abusiva em contrato de adesão ou em que alguma parte se encontre em manifesta situação de vulnerabilidade.

3.3. *Desse modo, exigir que o consumidor se dirija até outra comarca para vindicar a tutela de seus interesses, certamente dificultará a proteção de seus direitos, discrepando da prescrição inserta no artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.*

3.3.1 Ora, se o consumidor fez a opção por demandar em seu domicílio, é porque demandar em outra cidade lhe causaria maiores transtornos.

(...)

3.4. *Destarte, rejeito a preambular arguida e passo a análise do mérito." (fls. 214-217) [g.n.]*

Ademais, como se vê, a Corte de origem, além de reconhecer a relação de consumo, entendeu por afastar a cláusula de eleição de foro em contrato de adesão, pois tal cláusula criou dificuldades ao consumidor, dificultando o exercício do direito subjetivo que entendia caber-lhe. Acerca da legitimidade da cláusula de eleição de foro, este Tribunal Superior possui o entendimento de que é possível ser afastado em determinadas situações:

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. VALIDADE. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ACOLHIDOS E PROVIDOS.

1. A jurisprudência desta Corte preconiza que, via de regra, para que se declare a invalidade de cláusula de eleição de foro, é necessária a presença conjunta de, ao menos, três requisitos: a) que a cláusula seja aposta em contrato de adesão; b) que o aderente seja reconhecido como pessoa hipossuficiente (de forma técnica, econômica ou jurídica); e c) que isso acarrete ao aderente dificuldade de acesso à Justiça.

2. Ademais, a mera desigualdade de porte econômico entre as partes proponente e aderente não caracteriza automática hipossuficiência econômica ensejadora do afastamento do dispositivo contratual de eleição de foro.

3. Na espécie, equivocou-se o v. acórdão embargado, pois não fora adequadamente justificado, nas instâncias ordinárias, o reconhecimento da hipossuficiência do aderente.

4. Embargos de divergência conhecidos e providos."

(*REsp* n. 1.707.526/PA, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Segunda Seção, julgado em 27/5/2020, DJe de 1/6/2020.) [g.n.]

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPETÊNCIA TERRITORIAL. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. CONTRATO DE CONSUMO. ANÁLISE SOBRE HIPOSSUFICIÊNCIA E ACESSO AO

PODER JUDICIÁRIO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial proveniente de agravo de instrumento em ação de rescisão contratual envolvendo compra e venda de equino. Decisão de primeira instância reconheceu conexão com demanda ajuizada por fornecedor na Comarca de Porto Feliz/SP, relativa à cobrança de valores do mesmo contrato, encaminhando os autos à Comarca paulista, em observância à cláusula de eleição de foro.

2. Agravo de instrumento interposto pela recorrente foi negado, mantendo a decisão de primeiro grau.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a cláusula de eleição de foro, em contrato de consumo, pode prevalecer sobre a competência relativa do foro do domicílio do consumidor, quando este ocupa o polo ativo da demanda.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A competência territorial em relações de consumo, quando o consumidor está no polo ativo, é relativa, permitindo a eleição de foro pelas partes, desde que não haja prejuízo ao consumidor.

5. O acórdão recorrido analisou a situação da parte autora, constatando não se tratar de pessoa hipossuficiente ou com dificuldade de acesso ao Poder Judiciário, mediante fundamentação concreta.

6. Reanalisar tal ponto implicaria rever matérias probatórias constantes dos autos e cláusulas contratuais estabelecidas entre as partes, o que é inviável por esta Corte, ante o disposto nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Resultado do Julgamento: Recurso não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A cláusula de eleição de foro em contrato de consumo é válida, desde que não haja prejuízo ao consumidor.

2. A análise de hipossuficiência e dificuldade de acesso ao Poder Judiciário deve ser fundamentada concretamente.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 55; CDC, art. 101, I Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt no REsp 1.910.509/RS, Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 04.11.2021;

STJ, AREsp 2.794.452/PR, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 07.07.2025

(REsp n. 2.210.738/DF, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.) [g.n.]

Na espécie, percebe-se que o Tribunal Estadual, analisando o contexto fático-probatório, entendeu que a cláusula de eleição de foro dificultava o acesso do recorrido ao Poder Judiciário. O reexame fático é vedado em sede de recurso especial, situação que enseja a incidência da Súmula 7 do STJ. A propósito:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp 1456759/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 21/11/2019, DJe 03/02/2020) [g.n.]

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA. REEXAME DO

CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pelos recorrentes quanto à existência de abusividade da cláusula contratual de seguro, bem como de venda casada demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1503980/PR, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 16/12/2019, DJe 19/12/2019) [g.n.]

No que tange ao pedido de revisão da cláusula que estabelece a restituição de valores em caso de rescisão contratual, a parte agravante aduz que o caso prevê uma particularidade, pois a rescisão já teria ocorrido por vontade da recorrida. Acrescenta que, conquanto o Tribunal recorrido tenha determinado a retenção de 10% (dez por cento) do total da quantia paga, tal valor não se mostra suficiente para suprir as despesas administrativas, de modo que requer a observância do percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

O Tribunal estadual, por sua vez, asseverou o seguinte ao proferir o acórdão:

"4.1. A recorrente alega que deve ser majorado o percentual de retenção, de 10% (dez por cento) para 20% (vinte por cento), por ser este o montante estipulado no contrato.

4.2. O Superior Tribunal de Justiça, no RESP 1.300.418/SC, julgado pelo rito dos recursos repetitivos, firmou o entendimento de que, havendo a resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deverá 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 promitente comprador quem deu causa ao desfazimento.

4.2.1. O entendimento foi consolidado na Súmula 543 da Corte da Cidadania, publicado em 31/08/2015 que assim disciplina:

'Súmula 543 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.'

4.3. No caso dos autos, não restam dúvidas que a resolução do contrato de compra e venda se deu por culpa do comprador que deixou de adimplir as parcelas firmadas no contrato, ainda que sob o fundamento de "dificuldades financeiras". (fl. 217) [g.n]

No ponto, sem adentrar o mérito de existir acordo prévio estipulando multa de 20% (vinte por cento) como apontado no acórdão recorrido ante o pedido em apelação, tem-se que a jurisprudência desta Corte Superior assevera que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, via de regra, deve prevalecer o

percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, para contratos firmados antes da edição da Lei 13.786/2018. A propósito, confira-se a ementa do referido precedente:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, S2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito notestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido na Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE. DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas na incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada na Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido."

(REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/08/2019, DJe 02/10/2019)

Esse entendimento se mostra aplicável aos contratos celebrados anteriormente à Lei 13.786/2018.

No presente caso, o contrato foi celebrado em 2015, ou seja, em momento anterior à alteração legislativa. Ainda, no acórdão não há indicação de nenhuma peculiaridade que possa legitimar a redução do valor avençado.

Por fim, quanto à incidência dos juros de mora, a jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que apenas haverá a sua incidência a partir do trânsito em julgado. Vejam-se os seguintes escólios:

"RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS.

CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, **fixa-se a seguinte tese: - Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.**

2. *Recurso especial provido.*"

(REsp n. 1.740.911/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, relatora para acórdão Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Segunda Seção, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019.) [g.n.]

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE-COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO PROVIDO.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, de modo que, ausente omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao art.

489 do CPC/2015. Precedentes.

2. *A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, em julgamento proferido em sede de IRDR, firmou o entendimento de que, "Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão"*(REsp 1.740.911/DF, Rel. p/ acórdão Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, julgado em 14/08/2019, DJe de 22/08/2019).

3. *Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, dar parcial provimento ao recurso especial.*"

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.783.787/RS, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 10/3/2020, DJe de 2/4/2020.) [g.n.]

Ante o exposto, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de majorar a multa de retenção para o valor pactuado de 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.505.455 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0421291-7

Número de Origem:

550051366 55005136620208090107

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUMED CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : MÁRCIO MESSIAS CUNHA - GO013955

WESLEY BATISTA E SOUZA - GO022677

AGRAVADO : CATIA ALVES SILVA

ADVOGADO : MÁRIO CÉSAR MENEZES - GO031051

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de maio de 2026

