



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2598832 - SP(2024/0082702-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : HESA 139 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
AGRAVADO : JULIA SCHIAVI SIQUEIRA
AGRAVADO : SILVIO DE LIMA CUCO
ADVOGADO : RONALDO MAZA GRANDINETI - SP158196

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. LEI Nº 13.786/2018. CONTRATO POSTERIOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. É inviável invocar violação de enunciado de súmula em recurso especial (Súmula nº 518/STJ).
2. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de redução da cláusula penal estipulada em 50% (cinquenta por cento) de retenção dos valores pagos, nos casos de distrato por iniciativa do comprador de contrato de compra e venda firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.
3. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.
4. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
5. Esta Corte Superior tem admitido a incidência de correção monetária desde cada desembolso nas hipóteses de restituições decorrentes da resolução de promessa de compra e venda.
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2598832 - SP(2024/0082702-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : HESA 139 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
AGRAVADO : JULIA SCHIAVI SIQUEIRA
AGRAVADO : SILVIO DE LIMA CUÇO
ADVOGADO : RONALDO MAZA GRANDINETI - SP158196

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. LEI Nº 13.786/2018. CONTRATO POSTERIOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. É inviável invocar violação de enunciado de súmula em recurso especial (Súmula nº 518/STJ).
2. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de redução da cláusula penal estipulada em 50% (cinquenta por cento) de retenção dos valores pagos, nos casos de distrato por iniciativa do comprador de contrato de compra e venda firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.
3. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.
4. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
5. Esta Corte Superior tem admitido a incidência de correção monetária desde cada desembolso nas hipóteses de restituições decorrentes da resolução de promessa de compra e venda.
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por HESA 139 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, inciso III, "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO MOTIVADA PELO ADQUIRENTE. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS, COM RETENÇÃO. PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA RÉ. REJEIÇÃO.

Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/2018 - Nova regra que impõe patamar máximo de retenção, permitindo a fixação em percentual inferior ao previsto, ainda que se trate de incorporação imobiliária sob regime de afetação. Caso concreto que demonstra ser razoável a retenção fixada em sentença de 25% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas. Quantia dentro dos limites previstos nas novas regras e consoante precedentes do STJ e desta C. Câmara - Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal manifestamente excessiva. Legislação específica deve ser interpretada em conjunto com as normas gerais protetivas do direito do consumidor e do Código Civil - Correção monetária devida desde cada desembolso para efetiva recomposição da moeda - Sentença mantida. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO." (e-STJ fl. 239)

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 248-275), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 67-A da Lei nº 4.591/1964, incluído pela Lei nº 13.786/2018, e 1º da Lei nº 6.899/1981, além de contrariedade à Súmula nº 43 do Superior Tribunal de Justiça.

Sustenta que o contrato foi celebrado após a vigência da Lei do Distrato e em regime de patrimônio de afetação, sendo, portanto, lícita a estipulação de pena convencional até 50% sobre as quantias pagas.

Afirma que o acórdão recorrido afastou indevidamente a norma ao fixar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento), devendo ser aplicado o art. 67 -A ao caso concreto.

Argumenta que a correção monetária deve incidir a partir do ajuizamento da ação, e não do desembolso de cada parcela, como fixado no acórdão recorrido, e que se trata de matéria de ordem pública, não sujeita à preclusão.

Sem contrarrazões (e-STJ fl. 334).

O recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 335/337), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

O inconformismo não merece prosperar.

Inicialmente, a Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que: *"Para fins do art. 105, III, a, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula"* (Súmula nº 518/STJ).

No mérito, a Corte de origem, a partir do exame do acervo fático-probatório existente nos autos, concluiu que o valor de 50% (cinquenta por cento) para o percentual de retenção seria excessivo e desproporcional, como se observa dos seguintes trechos do acórdão recorrido:

"No específico caso em exame, como bem observado em sentença, cabível a aplicabilidade das novas regras da Lei 13.786/18, vigente a partir de 27/12/2018, que alterou a Lei 4.591/64, sobre a disciplina da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente, pois o contrato foi firmado após o início de sua vigência.

Sobre a resolução contratual, tratando-se o caso em exame de incorporação imobiliária sob o regime de afetação, a lei nova estabelece o seguinte:

(...)

Cumpra ressaltar que os dispositivos alterados pela nova lei exigem adequações à redação das cláusulas contratuais, especialmente sobre a efetivação das consequências do desfazimento do contrato, que deve contar com anuência prévia e específica do adquirente a esse respeito, mediante assinatura junto às respectivas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei 8.078/90.¹

Observada a cláusula contratual que trata da resolução do contrato por culpa do comprador, vê-se que ficou estabelecida a retenção da integralidade do valor da comissão de corretagem e mais pena convencional de 50% das quantias pagas, além de outras despesas como impostos, taxas incidentes sobre a unidade, despesas condominiais e contribuições associativas e, ainda, taxa de fruição e despesas do imóvel.

Em sentença, observou-se a ausência de prova de que a incorporação imobiliária foi realizada na modalidade de patrimônio de afetação para afastar a incidência do § 5º do art. 67-A da Lei 4.591/64, mais acima transcrito, com o que não concorda a ré apelante.

A despeito da discussão acerca da modalidade do regime de incorporação imobiliária se patrimônio de afetação ou não -, admite-se revisão pelo Judiciário caso verificada abusividade.

No caso concreto, considerado o valor do negócio, o momento do pedido de distrato e a quantia até então quitada pelo adquirente, a retenção de 50% do valor pago mais comissão de corretagem e outras despesas mostra-se excessiva e desproporcional aos termos contratados, o que não se admite nos termos da legislação consumerista e não encontra respaldo na mencionada Lei 13.786/2018.

Aliás, as disposições trazidas pela mencionada Lei do Distrato são claras ao estabelecer que a retenção poderá ser de até 50% para o caso de regime de afetação, de modo que o percentual fixado em sentença está dentro dos limites estabelecidos na lei, além de encontrar respaldo na jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça² e em decisões desta C. Câmara em casos similares³, inexistindo fatos concretos relevantes que justifiquem a retenção da metade dos valores pagos mais despesas.

Vale ainda observar que as novas regras acerca da resolução contratual não impedem que, no caso concreto, o magistrado se pronuncie sobre abusividade ou mesmo que interfira na cláusula penal previamente fixada, quando resultar em quantia manifestamente excessiva, para adequar as regras a fim de se atingir o equilíbrio na relação contratual, cabendo também observar o disposto nos artigos 412 e 413 do Código Civil⁴, em interpretação harmônica das diferentes fontes legislativas." (e-STJ fls. 240/243)

Verifica-se inviável o afastamento da aplicação dos óbices das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

Isso porque a conclusão adotada pela Corte Estadual encontra-se em harmonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, firmada no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei n° 13.786/2018.

Ademais, a modificação do acórdão recorrido demanda a reinterpretação de cláusulas contratuais, bem como o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas n°s 5 e 7/STJ, respectivamente.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/18. CLÁUSULA PENAL. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. ART. 53 DO CDC. REDUÇÃO EQUITATIVA. POSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. DESCABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não obstante a vigência da Lei do Distrato, a aplicação de suas disposições não pode conduzir a supressão dos direitos básicos do consumidor, devendo-se realizar a compatibilização normativa (diálogo das fontes).

2. Em caso de conflito que resulte em onerosidade excessiva ou perda substancial das prestações pagas, prevalecem as normas de ordem pública do Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de diploma mais específico a tutela da relação consumerista.

3. A aplicação da cláusula penal nos moldes do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/79 (percentual sobre o valor total do contrato) que resultar em retenção excessiva, comprometendo a finalidade da norma consumerista, pode ser revista, com fixação de montante que se revela adequado para compensar o vendedor pelas despesas administrativas do negócio desfeito.

4. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de ser indevida a cobrança de taxa de ocupação ou fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que não há efetiva utilização do bem pelo adquirente, o que afasta a alegação de enriquecimento sem causa do comprador ou de empobrecimento do vendedor.

5. Recurso especial desprovido."

(REsp 2.057.697/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. LEI Nº 13.786/2018. CONTRATO POSTERIOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de redução da cláusula penal estipulada em 50% (cinquenta por cento) de retenção dos valores pagos, nos casos de distrato por iniciativa do comprador de contrato de compra e venda firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.

2. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.

3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.909.840/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ABUSIVIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL RELATIVA À RETENÇÃO. ADEQUAÇÃO A PATAMAR ADEQUADO E PROPORCIONAL. SÚMULA 7/STJ. ARESTO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. ENUNCIADO SUMULAR N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão concluiu pela existência de relação de consumo e abusividade da incidência da multa prevista no negócio jurídico; fixando, para tanto, a retenção em 20% (vinte por cento) da quantia paga, por se mostrar excessivamente onerosa aos adquirentes da unidade imobiliária o montante contratualmente previsto. Essas ponderações foram fundadas na análise fático-probatória e interpretação de termos contratuais, atraindo a aplicação

das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018. Precedentes.

3. A 'jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), observando-se as circunstâncias do caso concreto' (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024). Óbice do enunciado sumular n. 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 2.146.383/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024.)

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR CULPA DO COMPRADOR. CONTRATO FIRMADO APÓS A LEI N. 13.786/2018. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. É possível a revisão de cláusula penal, ainda que se trate de contrato firmado após a Lei n. 13.786/2018, que acrescentou o art. 32-A à Lei n. 6.766/1979, quando sua aplicação for manifestamente excessiva diante da natureza e finalidade do contrato, além de ser inviável a cobrança de taxa de fruição no caso de lote não edificado, em razão da não utilização do bem.

3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. A incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. A falta de expressa indicação e de demonstração de ofensa a artigos de lei violados ou de eventual divergência jurisprudencial sobre a matéria inviabiliza o conhecimento do recurso especial, aplicando-se o disposto na Súmula n. 284 do STF.

6. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 2.100.901/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

Com relação ao termo inicial da correção monetária, verifica-se que o entendimento adotado pelo acórdão recorrido, de que a correção monetária sobre o valor de restituição deve incidir desde o desembolso de cada parcela, está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM FINS HOTELEIROS. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. TEMA 1.002/STJ.

DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO A PEDIDO DOS ADQUIRENTES. DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 20%. SÚMULA 543/STJ. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE. NULIDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INAPLICABILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária descaracterizado como regime de construção por administração está sujeito às normas do Código de Defesa do Consumidor.

2. A devolução de valores pagos em contratos de promessa de compra e venda deve observar a Súmula 543/STJ, sendo legítima a retenção parcial para evitar enriquecimento sem causa.

3. Cláusulas contratuais que acarretam desvantagem exagerada ao consumidor, como a de irretratabilidade e irrevogabilidade, são nulas nos termos do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

4. **A correção monetária em contratos de promessa de compra e venda deve incidir desde o efetivo desembolso dos valores pagos.**

5. Agravo conhecido.

Recurso Especial ao qual se nega provimento."

(AREsp 2.486.799/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025 - grifou-se.)

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E ILEGITIMIDADE PASSIVA. CONTRATO SOB REGIME DE ADMINISTRAÇÃO OU PREÇO DE CUSTO. SIMULAÇÃO. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. CADEIA DE FORNECEDORES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS PROMITENTE-COMPRADORES. CORREÇÃO MONETÁRIA. DATA DO DESEMBOLSO.

1. No caso, o Tribunal de origem entendeu aplicável o Código de Defesa do Consumidor e responsabilizou as recorrentes pelo atraso na conclusão das obras do empreendimento imobiliário, anotando que, em verdade, não houve a celebração de contrato sob regime de administração ou preço justo, mas contrato típico de incorporação imobiliária sujeito às normas do CDC. A reforma desse entendimento encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.

2. Incidente o Código de Defesa do Consumidor, aplica-se o entendimento pacífico do STJ de que, em se tratando de relação de consumo, são responsáveis solidariamente perante o consumidor, em caso de defeito ou vício, todos aqueles que tenham integrado a cadeia do fornecimento do produto ou da prestação de serviço.

3. **'Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso'** (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.644.843/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/9/2020, DJe de 24/9/2020).

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento."

(AREsp 2.893.845/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025 - grifou-se.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MULTA COMPENSATÓRIA. NULIDADE. AUTORIZADA RETENÇÃO DE 25% SOBRE OS VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. 'A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao definir que: 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. Precedentes' (AgInt no REsp 2.076.914/SP, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023).

2. **Sobre a condenação da construtora à restituição de valores pagos**

por promitente-comprador, incide correção monetária a partir do desembolso.

3. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp 2.598.872/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 13/9/2024 - grifou-se.)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, ficando a recorrente responsável pelo pagamento de 50% (cinquenta por cento) e a parte recorrida em 50% (cinquenta por cento) desse valor, em razão da sucumbência recíproca.

Assim, em observância ao art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorário para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, em favor do patrono da parte recorrida, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.598.832 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0082702-9

Número de Origem:
10169156220218260361

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HESA 139 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADO : JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694

AGRAVADO : JULIA SCHIAVI SIQUEIRA

AGRAVADO : SILVIO DE LIMA CUCO

ADVOGADO : RONALDO MAZA GRANDINETI - SP158196

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de março de 2026