# AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2707207 - PR (2024/0261865-9)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | DANIEL PEDRO VAZ DA SILVA |
| AGRAVANTE | : | SANDRA REGINA BOLIGON |
| ADVOGADOS | : | PAULO BECKER - PR081836 |
| | | RÔMULO MARCELO PINZAN - PR091729 |
| | | GUSTAVO GEORGE DE MELLO - PR081928 |
| AGRAVADO | : | EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS HABITABEM LTDA |
| AGRAVADO | : | CASACAR LTDA |
| ADVOGADO | : | SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M |

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REVISÃO DE CLÁUSULA E INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. CLÁUSULA PENAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR TOTAL DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. RETENÇÃO SOBRE VALORES PAGOS. PARCIAL PROVIMENTO.

1. A oposição de embargos de declaração para suscitar a manifestação do Tribunal de origem sobre matéria omitida no acórdão, aliada à alegação de violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil no recurso especial, configura o prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do mesmo diploma legal, superando-se o óbice da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. É abusiva, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada, a cláusula penal que estabelece como base de cálculo da multa rescisória o valor integral do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, em detrimento do montante efetivamente adimplido pelo promitente comprador. A referida estipulação viola o disposto no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor e enseja o enriquecimento sem causa do promitente vendedor.

3. A jurisprudência pacífica deste Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, em caso de rescisão contratual por culpa do adquirente, a retenção de valores pelo vendedor deve se limitar a um

Documento eletrônico VDA51437955 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/10/2025 18:21:17
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: 357d1572-f712-41da-8b74-d84ea9e8b9cb

percentual entre 10% e 25% das quantias pagas, a ser definido de acordo com as particularidades do caso concreto.

4. Recurso especial parcialmente provido para redimensionar o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos promitentes compradores.

## 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 07/10/2025 a 13/10/2025, 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, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

**Documento eletrônico VDA51437955 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 15/10/2025 18:21:17**
**Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: 357d1572-f712-41da-8b74-d84ea9e8b9cb**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

# AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2707207 - PR (2024/0261865-9)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | DANIEL PEDRO VAZ DA SILVA |
| AGRAVANTE | : | SANDRA REGINA BOLIGON |
| ADVOGADOS | : | PAULO BECKER - PR081836 |
| | | RÔMULO MARCELO PINZAN - PR091729 |
| | | GUSTAVO GEORGE DE MELLO - PR081928 |
| AGRAVADO | : | EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS HABITABEM LTDA |
| AGRAVADO | : | CASACAR LTDA |
| ADVOGADO | : | SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M |

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REVISÃO DE CLÁUSULA E INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. CLÁUSULA PENAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR TOTAL DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. RETENÇÃO SOBRE VALORES PAGOS. PARCIAL PROVIMENTO.

1. A oposição de embargos de declaração para suscitar a manifestação do Tribunal de origem sobre matéria omitida no acórdão, aliada à alegação de violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil no recurso especial, configura o prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do mesmo diploma legal, superando-se o óbice da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. É abusiva, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada, a cláusula penal que estabelece como base de cálculo da multa rescisória o valor integral do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, em detrimento do montante efetivamente adimplido pelo promitente comprador. A referida estipulação viola o disposto no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor e enseja o enriquecimento sem causa do promitente vendedor.

3. A jurisprudência pacífica deste Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, em caso de rescisão contratual por culpa do adquirente, a retenção de valores pelo vendedor deve se limitar a um

Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07
Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75

percentual entre 10% e 25% das quantias pagas, a ser definido de acordo com as particularidades do caso concreto.

4. Recurso especial parcialmente provido para redimensionar o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos promitentes compradores.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por DANIEL PEDRO VAZ DA SILVA e SANDRA REGINA BOLIGON (DANIEL e outra) contra decisão que não admitiu recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, Rel. Des. Andrei de Oliveira Rech, assim ementado (e-STJ, fls. 787):

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO E RESCISÃO DE CONTRATO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES. PLEITO DE RECONHECIMENTO DA JUSTA CAUSA PARA O DISTRATO, POR CULPA EXCLUSIVA DOS APELADOS, CONSIDERANDO O NÃO CUMPRIMENTO DE CLÁUSULA ESSENCIAL QUANTO AO DEVER DE INFORMAÇÃO. NÃO ACOLHIMENTO. INEXISTÊNCIA DE MENÇÃO OU VINCULAÇÃO COM O PROGRAMA GOVERNAMENTAL MINHA CASA MINHA VIDA NO INSTRUMENTO CONTRATUAL. NÃO COMPROVAÇÃO DE NEGATIVA DE CRÉDITO JUNTO À INSTITUIÇÃO FINANCEIRA GOVERNAMENTAL, NEM DE PEDIDO DE FINANCIAMENTOS EM OUTRAS INSTITUIÇÕES PARTICULARES. APELANTES QUE NÃO DEMONSTRARAM OS FATOS CONSTITUTIVOS DE SEUS DIREITOS, CONFORME EXIGIDO PELO INCISO I DO ART. 373 DA LEI N. 13.105/2015 (CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL). DANOS MORAIS. NÃO CARACTERIZADOS. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.*

Embargos de declaração de DANIEL e outra foram rejeitados (e-STJ, fls. 873-877).

Nas razões do agravo, DANIEL e outra apontaram que a decisão de inadmissibilidade do recurso especial proferida pela 1ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná merece reforma, pois (1) os óbices das Súmulas 282 do Supremo Tribunal Federal e 211 deste Superior Tribunal de Justiça são inaplicáveis, uma vez que as matérias tidas por não prequestionadas foram devidamente suscitadas em sede de embargos de declaração, configurando-se o prequestionamento ficto nos termos do artigo 1.025 do Código de Processo Civil; (2) a análise da violação aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil não poderia ter sido realizada pela Corte de origem, por se tratar de exame do próprio mérito do recurso especial, cuja competência é exclusiva deste Superior Tribunal de Justiça; e (3) o recurso especial preenche todos os requisitos de admissibilidade, devendo ser conhecido e provido (e-STJ, fls. 993-1001).

**Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07**
**Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75**

Não foi apresentada contraminuta ao agravo em recurso especial, conforme certidão de e-STJ, fl. 1012.

É o relatório.

## VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, nos termos do artigo 1.042 do Código de Processo Civil, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada e específica aos fundamentos da decisão recorrida, que inadmitiu o recurso especial.

Com efeito, a decisão agravada obstou o trânsito do recurso especial com base em dois fundamentos principais: a ausência de violação aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil e a falta de prequestionamento dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, o que atrairia a incidência das Súmulas 282 do Supremo Tribunal Federal e 211 deste Tribunal Superior.

DANIEL e outra rebateram pontualmente ambos os fundamentos, argumentando que a análise da ofensa aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil constitui o próprio mérito do recurso especial, sendo vedado ao Tribunal de origem adentrar nessa seara, e que a oposição de embargos de declaração com o fito de prequestionar a matéria consumerista supre a exigência de prequestionamento, nos termos da legislação processual vigente. Desse modo, tendo sido devidamente observado o princípio da dialeticidade recursal, não há que se falar em aplicação da Súmula 182 deste Tribunal.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao seu exame.

A irresignação merece acolhida. A decisão de inadmissibilidade proferida pelo Tribunal de origem, ao afirmar a inexistência de violação aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, imiscuiu-se indevidamente no exame de mérito do recurso especial, matéria cuja competência é constitucionalmente atribuída a este Superior Tribunal de Justiça. O juízo de admissibilidade na origem deve se limitar à verificação dos pressupostos extrínsecos e intrínsecos do recurso, sem avançar sobre a procedência ou improcedência da tese de violação à lei federal.

Ademais, no que tange à apontada ausência de prequestionamento das normas do Código de Defesa do Consumidor, verifica-se que DANIEL e outra opuseram embargos de declaração justamente para provocar a manifestação do colegiado paranaense sobre a abusividade da cláusula penal sob a ótica da legislação consumerista. A rejeição dos aclaratórios, sob o fundamento de inexistência de vício a ser sanado, quando a parte recorrente alega, em seu recurso especial, violação ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil, atrai a incidência do prequestionamento ficto, previsto no artigo 1.025 do mesmo diploma legal.

Este Tribunal adota a compreensão de que "para a admissão do prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC, é necessário não só que

**Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07**
**Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75**

haja a oposição dos embargos de declaração na Corte a quo como também a indicação, no recurso especial, da ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015" (AgInt no AREsp 2.077.732/MG, Rel. Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES, Primeira Turma, DJe 28 /09/2023).

No mesmo sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. PREQUESTIONAMENTO FICTO. ART. 1.025 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. OCORRÊNCIA. INDISPONIBILIDADE DE BENS FUNDADA NO ART. 19, § 4º, DA LEI N. 12.846/2013. COMPROVAÇÃO DO PERIGO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO. PRESCINDIBILIDADE. MEDIDA SUJEITA APENAS À CONSTATAÇÃO DE FUNDADADOS INDÍCIOS DA PRÁTICA DE ATOS CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E À OBSERVÂNCIA DOS PARÂMETROS PREVISTOS NO ART. 7º DA LEI N. 12.846 /2013. APLICAÇÃO ANALÓGICA DO ART. 16 DA LEI N. 8.429/1992, NA REDAÇÃO CONFERIDA PELA LEI N. 14.230/2021. IMPOSSIBILIDADE. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM PARA EXAME DOS DEMAIS ARGUMENTOS SUSCITADOS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*
>
> *I - **Ocorre o prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015 quando o tribunal de origem, embora instado a manifestar-se sobre a matéria mediante embargos declaratórios, persiste em omissão atentatória ao art. 1.022 do estatuto processual, devidamente reconhecida por este Tribunal Superior**, como ocorreu no caso em exame.*
>
> *II - Nas ações de responsabilização judicial por atos contrários à Administração Pública, é possível o deferimento de ordem de indisponibilidade de bens do acusado com fundamento no art. 19, § 4º, da Lei n. 12.846/2013, a qual prescinde de demonstração de risco de lesão de difícil reparação ou de receio de dilapidação patrimonial, bastando a existência de fundados indícios da prática lesiva, observada a gravidade da infração, a vantagem auferida, o grau de lesão ocasionado e a situação econômica do infrator, consoante art. 7º do mesmo diploma normativo.*
>
> *III - As alterações promovidas pela Lei n. 14.230/2021 no regime de indisponibilidade de bens em ações de improbidade administrativa não repercutem sobre a constrição patrimonial fundada no art. 19, § 4º, da Lei n. 12.846/2013, qualificada como norma especial, porquanto (i) o art. 3º, § 2º, da Lei n. 8.429/1992 afasta seu regime sancionatório quando os atos são capitulados como lesivos à Administração Pública pela Lei n. 12.846/2013, (ii) o legislador optou por excluir a ação de improbidade do microssistema de ações coletivas, submetendo-a ao procedimento comum, e (iii) a teleologia da Lei n. 14.230/2021, destinada a modificar o regime de responsabilização de agentes públicos, não se compactua com a legislação pertinente aos atos lesivos à Administração Pública, cuja disciplina sancionatória recai sobre sujeitos estranhos ao aparato estatal.*
>
> *IV - Partindo o tribunal de origem de premissa jurídica equivocada, impõe-se o acolhimento parcial da insurgência para, diante da modificação dos critérios normativos a serem levados em conta para o julgamento da lide, viabilizar novo exame factual da controvérsia.*

**Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07**
**Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75**

*Precedentes das Primeira e Segunda Turmas.*
*V - Recurso Especial parcialmente provido.*
*(REsp 2177993 / PR, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, j. 17/6/2025, DJEN 27/6/2025, sem destaque no original)*

Sendo essa a hipótese dos autos, os óbices das Súmulas 282 do Supremo Tribunal Federal e 211 deste Superior Tribunal de Justiça devem ser afastados.

Pelo exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo, para admitir o recurso especial interposto, passando à análise de seu mérito.

**(I)** Mérito do Recurso Especial

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, DANIEL e outra sustentaram que o acórdão recorrido violou os artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, bem como os artigos 4º, I, 6º, VI e VIII, e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor. Aduziram, em síntese, que: (1) o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois, mesmo instado por meio de embargos de declaração, não sanou a contradição existente no acórdão da apelação, que utilizou como fundamento precedente judicial que trata da retenção de percentual sobre os valores pagos para justificar a manutenção de cláusula penal que estipula a retenção de percentual sobre o valor total do contrato; e (2) a cláusula penal que prevê, em caso de rescisão por culpa do comprador, a retenção de 10% (dez por cento) do valor integral do contrato é abusiva e nula de pleno direito, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada e contrariar a jurisprudência pacífica deste Superior Tribunal de Justiça, que limita a retenção a um percentual sobre as quantias efetivamente pagas.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS HABITABEM LTDA. (EMPREENDIMENTOS), embora intimada, não apresentou contrarrazões ao recurso especial (e-STJ, fl. 979).

Na origem, o caso cuida de "ação de indenização por danos materiais e morais c/c rescisão contratual e restituição em dobro dos valores pagos indevidamente", ajuizada por DANIEL e outra em face de EMPREENDIMENTOS.

De acordo com a moldura fática dos autos, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, mas os promitentes compradores solicitaram o distrato sob a alegação de que teriam sido induzidos a erro pela promitente vendedora quanto à possibilidade de obtenção de financiamento imobiliário pelo programa governamental "Minha Casa Minha Vida".

A sentença julgou improcedentes os pedidos, por entender que não houve culpa da vendedora na rescisão do contrato e considerou válida a cláusula penal que previa a retenção de 10% (dez por cento) do valor total do contrato, montante que

**Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07**
**Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75**

correspondia a R$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais), validando a devolução de apenas R$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) de um total de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) pagos pelos compradores (e-STJ, fls. 958-959).

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná negou provimento à apelação interposta por DANIEL e outra, mantendo integralmente a sentença. Ao analisar a validade da cláusula penal, o acórdão fundamentou-se na iniciativa dos compradores na rescisão (e-STJ, fls. 791-792).

O recurso especial comporta parcial provimento.

**(I.I)** Da violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC (Negativa de Prestação Jurisdicional)

DANIEL e outra defendem que o acórdão proferido pelo Tribunal de origem padece de vício de contradição, configurando negativa de prestação jurisdicional, pois, para manter a validade de uma cláusula penal que estipula a retenção de 10% sobre o valor total do contrato, utilizou como fundamento um precedente que versava sobre a razoabilidade da retenção de 10% sobre os valores pagos pelo comprador. Sustentam que, ao oporem embargos de declaração para apontar essa manifesta incoerência argumentativa, a Corte local se limitou a rejeitá-los, afirmando tratar-se de mero inconformismo, sem enfrentar a questão substancial suscitada.

Não assiste razão aos recorrentes. A prestação jurisdicional deve ser completa e fundamentada, enfrentando todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador, conforme exige o artigo 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil. No caso em apreço, não houve contradição na fundamentação propriamente dita da decisão, mas tão somente uma diferença parcial entre o desfecho dado a um dos precedentes transcritos e aquele dado ao caso concreto em julgamento.

Conforme se depreende do acórdão que julgou os embargos de declaração (e-STJ, fls. 873-877), o Tribunal de origem, ao apreciar a alegação de contradição, expressamente consignou que "não há qualquer contradição que macule o acórdão embargado. Verifica-se, assim, que a insurgência da embargante, apesar de revestida de intenção de eliminar contradição no acórdão, manifesta-se, em verdade, como não concordância com o entendimento adotado e pretensão de alterar o resultado do julgamento" (e-STJ, fl. 875).

A contradição que autoriza a oposição de embargos de declaração, nos termos do art. 1.022, I, do Código de Processo Civil, é aquela interna ao próprio julgado, ou seja, a incoerência entre as premissas da fundamentação e a conclusão adotada, ou entre diferentes partes da própria decisão. Não se configura contradição quando a parte manifesta mero inconformismo com a interpretação ou aplicação do direito pelo órgão julgador, ou com a utilização de precedente que, a seu ver, não se amolda perfeitamente ao caso concreto.

**Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07**
**Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75**

No caso em tela, o acórdão da apelação fundamentou a manutenção da cláusula penal na iniciativa dos compradores e na validade da estipulação contratual, sem que a citação de um precedente que tratava de retenção sobre valores pagos, em vez de valor total do contrato, tenha gerado uma incoerência lógica *interna* à própria fundamentação do julgado. A Corte de origem, ao rejeitar os aclaratórios, reconheceu a existência de "contexto fático diverso entre o caso em tela e o julgado citado", mas concluiu pela inexistência de contradição, indicando que a referência ao precedente não desvirtuou a lógica interna da decisão.

Assim, não se verifica a alegada violação aos artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, porquanto o Tribunal de origem apresentou fundamentação suficiente para a rejeição dos embargos de declaração, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

**(I.II)** Da abusividade da cláusula penal (Violação aos arts. 4º, I, 6º, VI e VIII, e 51, IV, do CDC)

A controvérsia central do recurso especial reside na validade da cláusula contratual que estabelece a retenção, pela promitente vendedora, de 10% (dez por cento) do valor total do contrato em caso de rescisão por iniciativa dos promitentes compradores. DANIEL e outra sustentam que tal estipulação é abusiva, pois a base de cálculo para a retenção deve ser o montante das parcelas efetivamente pagas, e não o valor integral do negócio jurídico.

A matéria não é nova nesta Corte Superior, que já consolidou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é permitida a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, a ser fixado conforme as particularidades do caso concreto.

Nesse sentido:

> *PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RESTITUIÇÃO.*
> *- O compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas.*
> *Embargos de divergência conhecidos e recebidos, em parte.*
> *(EREsp 59870 / SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, Segunda Seção, j. 10/4/2002, DJ 9/12/2002)*
>
> *PROMESSA DE VENDA E COMPRA. RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. RETENÇÃO PELA VENDEDORA DE 25% NA DEVOLUÇÃO DO QUE FOI PAGO AO COMPRADOR. IMÓVEL NÃO OCUPADO PELO COMPRADOR.*

**Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07**
**Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75**

*1.- A tese sustentada pela Embargante é a de que o percentual de 25% previsto na jurisprudência da Corte, já leva em conta ressarcimento pela "ocupação/utilização da unidade por algum período e desgaste do imóvel". Desse modo, quando ainda não entregue a unidade imobiliária, deve ser reduzido o percentual de retenção.*
*2.- O percentual de retenção tem caráter indenizatório e cominatório. E não há diferenciação entre a utilização ou não do bem ante o descumprimento contratual e também não influi nas "despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento" (EREsp 59.870/SP, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, DJ 9.12.2002).*
*3.- **Continuidade da adoção do percentual de 25% para o caso de resilição unilateral por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, independentemente da entrega/ocupação da unidade imobiliária, que cumpre bem o papel indenizatório e cominatório.***
*4.- Embargos de divergência improvidos.*
*(EAg 1138183 / PE, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Segunda Seção, j. 27/6/2012, DJe 4/10/2012, sem destaque no original)*

*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, §2º), 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 potestativo 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 pela 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 pela incorporadora com o empreendimento.***
*3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores*

**Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07**
**Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75**

*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 convencionada, 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 1723519 / SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI Segunda Seção, j. 28/8/2019, DJe 2/10/2019, sem destaque no original)*

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.*
*1.* ***É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes****.*
*2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ. ]*
*3. Agravo interno não provido.*
*(AgInt no AREsp n. 2.071.654/ES, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 16/6/2025, DJEN 23/06/2025, sem destaque no original)*

*DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR NA CONDIÇÃO DE CONSUMIDOR. PERCENTUAL DOS VALORES RETIDOS. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7 /STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
*I. Caso em exame*
*1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que aplicou a Súmula n° 83 do STJ para, conhecendo do agravo, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento sob o fundamento de que a jurisprudência do STJ permite a retenção pelo promitente comprador, na posição de consumidor, de 10% a 25% dos valores pagos quando houver rescisão do contrato por culpa do promitente comprador.*
*2. Na instância a quo, o Tribunal local concluiu pela impossibilidade de resolução do contrato com perda integral dos valores pagos, determinando a devolução de 80% dos valores ao promitente comprador, mesmo após leilão extrajudicial do imóvel.*
*II. Questão em discussão*
*3. A questão em discussão consiste em saber se: (i) é aplicável a retenção de 20% dos valores pagos pelo promitente comprador em caso de rescisão do contrato por culpa deste, considerando a realização de leilão extrajudicial do imóvel; e se (ii) a Súmula 83/STJ se aplica aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da CF/88.*
*III. Razões de decidir*

**Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07**
**Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75**

*4. A **jurisprudência do STJ permite a retenção de 10% a 25% dos valores pagos quando a rescisão do contrato ocorre por culpa do promitente comprador, sendo consentânea com a jurisprudência desta Corte a retenção de 20% fixada na origem.***
*5. A revisão do percentual de retenção fixado pelas instâncias de origem demandaria reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, o que é inviável em sede especial, conforme a Súmula 7/STJ.*
*6. A Súmula 83/STJ aplica-se tanto aos recursos interpostos pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do art. 105, III, da CF/88, conforme entendimento consolidado do STJ. IV. Dispositivo*
*7. Agravo interno desprovido.*
*(AgInt no AgInt no AREsp 2097363/RJ, Rel. Min. Daniela Teixeira, Terceira Turma, j. 12/08/2025, DJEN 15/08/2025, sem destaque no original)*

*CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. REEXAME DOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA N. 7 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO /OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. RETENÇÃO DE 25% DO VALOR TOTAL. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA NA SEGUNDA SEÇÃO. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*
*1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos, em virtude de inadimplemento do promitente comprador.*
*2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando ao rejulgamento do que foi decidido.*
*3. No caso, a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem, no que se refere à alegação de julgamento extra petita, decorreu da análise dos elementos fáticos da causa, cujo reexame é vedado nesta via excepcional, ante o óbice da Súmula n. 7 desta Corte.*
*4. Incabível a cobrança de taxa de fruição na hipótese em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.*
*5. **Na hipótese de inadimplemento do promitente comprador, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% dos valores pagos, nos termos do que decidiu a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, reputando referido índice como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.** Incidência da Súmula n. 568 do STJ.*
*6. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.*
*(AREsp 2868500/GO, minha relatoria, Terceira Turma, j. 05/05/2025, DJEN 08/05/2025, sem destaque no original)*

**Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07**
**Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75**

Portanto, a jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, é razoável a retenção pelo vendedor de um percentual que varia de 10% a 25% dos valores pagos, conforme as particularidades da lide.

A fixação da cláusula penal com base no valor total do contrato é considerada abusiva, pois implica em desvantagem exagerada para o consumidor e potencializa o enriquecimento ilícito do fornecedor, em manifesta violação ao disposto no artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Isso porque a finalidade da cláusula penal, nesse contexto, é ressarcir o vendedor pelas despesas administrativas, de publicidade e comercialização do imóvel, bem como por eventuais prejuízos decorrentes da indisponibilidade do bem. Tais custos devem guardar proporcionalidade com o montante que o vendedor efetivamente recebeu durante a vigência do contrato. Estabelecer a penalidade com base no valor total do imóvel, independentemente do quanto foi pago, cria uma situação de desequilíbrio contratual inaceitável, especialmente em fases iniciais do contrato, onde o adimplemento parcial pode ser ínfimo.

No caso dos autos, foi incontroverso que DANIEL e outra pagaram a quantia de R$ 30.000,00 (trinta mil reais). A aplicação da cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato de R$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais) resultou em uma retenção de R$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais), o que corresponde a mais de 60% (sessenta por cento) dos valores pagos. Tal percentual é manifestamente excessivo e desproporcional, extrapolando em muito os limites da razoabilidade e os parâmetros fixados pela jurisprudência deste Tribunal.

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao manter a validade da referida cláusula, dissentiu da orientação firmada por este Superior Tribunal de Justiça e negou vigência às normas de proteção ao consumidor. Impõe-se, portanto, a reforma do julgado para declarar a abusividade parcial da cláusula penal, redimensionando a base de cálculo da retenção para que incida sobre os valores pagos pelos recorrentes.

Considerando as circunstâncias do caso, em que a rescisão se deu por iniciativa dos compradores e em momento relativamente inicial da relação contratual, afigura-se razoável e adequado fixar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) sobre a totalidade dos valores pagos, montante que se mostra suficiente para compensar a vendedora pelos eventuais prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio.

Com a reforma do julgado, impõe-se a redistribuição dos ônus sucumbenciais. Os autores, ora recorrentes, decaíram dos pedidos de rescisão por culpa da ré e de indenização por danos morais, mas sagraram-se vencedores no pedido de revisão da cláusula penal, que representava parte substancial da controvérsia econômica. Configurada, pois, a sucumbência recíproca, as custas

**Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07**
**Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75**

processuais e os honorários advocatícios deverão ser repartidos entre as partes, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada, fixados os honorários em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (proveito econômico obtido), vedada a compensação e observada a gratuidade de justiça deferida aos recorrentes.

Diante do exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial para redimensionar o valor da retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos por DANIEL e outra.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA51153060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:32:07**
**Código de Controle do Documento: 6077275c-1df8-43f1-b748-8dd9770cef75**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.707.207 / PR**

Número Registro: 2024/0261865-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00015946620248160170 00067157520248160170 00121393520238160170 00152437420198160170 121393520238160170 152437420198160170 15243742019816017000067157520248160170 15946620248160170 67157520248160170

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | DANIEL PEDRO VAZ DA SILVA |
| AGRAVANTE | : | SANDRA REGINA BOLIGON |
| ADVOGADOS | : | RÔMULO MARCELO PINZAN - PR091729 |
| | | GUSTAVO GEORGE DE MELLO - PR081928 |
| | | PAULO BECKER - PR081836 |
| AGRAVADO | : | EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS HABITABEM LTDA |
| AGRAVADO | : | CASACAR LTDA |
| ADVOGADO | : | SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M |

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - PRÁTICAS ABUSIVAS

**TERMO**

**Documento eletrônico VDA51383999 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:52:36**
**Código de Controle do Documento: 3dbda761-dd45-4352-b035-322864992eb3**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu 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, 13 de outubro de 2025

**Documento eletrônico VDA51383999 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:52:36**
**Código de Controle do Documento: 3dbda761-dd45-4352-b035-322864992eb3**