



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2171901 - SP (2024/0357865-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : IMOBILIARIA LAGO AZUL LTDA
ADVOGADOS : OTÁVIO DE MELO ANNIBAL - SP090703
VALDECI ZEFFIRO - SP144555
RICARDO DE ALMEIDA KIMURA - SP365286
RECORRIDO : PABLO DIEGO COLLI
ADVOGADO : MARCEL SABIONI OLIVEIRA - SP279607

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. CONTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INCLUSÃO NO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel ajuizada pelo adquirente, em razão de impossibilidade financeira, em que se debate a extensão do direito de retenção da vendedora.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, é razoável a retenção pela vendedora de 25% dos valores pagos pelo comprador em caso de rescisão por culpa deste.
3. O percentual de retenção de 25% tem caráter indenizatório e compensatório, abrangendo todas as despesas administrativas e operacionais da vendedora decorrentes do desfazimento do negócio, inclusive a comissão de corretagem.
4. A validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem (Tema 938/STJ) não afasta a natureza de despesa administrativa de tal verba, a qual deve

ser considerada incluída no percentual de retenção em caso de rescisão contratual, sob pena de enriquecimento ilícito da vendedora e imposição de ônus excessivo ao consumidor.

5. Recurso especial desprovido.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2171901 - SP (2024/0357865-1)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : IMOBILIARIA LAGO AZUL LTDA
ADVOGADOS : OTÁVIO DE MELO ANNIBAL - SP090703
VALDECI ZEFFIRO - SP144555
RICARDO DE ALMEIDA KIMURA - SP365286
RECORRIDO : PABLO DIEGO COLLI
ADVOGADO : MARCEL SABIONI OLIVEIRA - SP279607

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. CONTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INCLUSÃO NO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel ajuizada pelo adquirente, em razão de impossibilidade financeira, em que se debate a extensão do direito de retenção da vendedora.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, é razoável a retenção pela vendedora de 25% dos valores pagos pelo comprador em caso de rescisão por culpa deste.
3. O percentual de retenção de 25% tem caráter indenizatório e compensatório, abrangendo todas as despesas administrativas e operacionais da vendedora decorrentes do desfazimento do negócio, inclusive a comissão de corretagem.
4. A validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem (Tema 938/STJ) não afasta a natureza de despesa administrativa de tal verba, a qual deve ser considerada incluída no percentual de retenção em caso de rescisão contratual, sob pena de enriquecimento ilícito da vendedora e imposição de ônus excessivo ao consumidor.

5. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por IMOBILIÁRIA LAGO AZUL LTDA (IMOBILIÁRIA), com fundamento nas alíneas 'a' e 'c' do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador THEMÍSTOCLES NETO BARBOSA FERREIRA, assim ementado:

Promessa de Compra e Venda Bem Imóvel Ação de rescisão contratual c.c. pedido restituição dos valores pagos Sentença de parcial procedência Julgado proferido por esta C. Câmara, que reformou parcialmente a r. sentença, para redefinir o percentual de retenção em favor da ré para 25% dos valores efetivamente pagos pelo autor, de forma exclusiva, mantendo a obrigação do suplicante quanto ao pagamento das parcelas de IPTU em aberto pertinente ao período de ocupação do lote. Recurso Especial interposto pela ré Reapreciação da apelação determinada pela C. Presidência de Direito Privado deste Eg. Tribunal, face ao entendimento perfilhado pelo C. STJ no julgamento dos Recursos Especiais nos. 1599511/SP, 1551956/SP e 1747307/SP Matéria devolvida à análise a esta C. Câmara pelo Recurso Especial de fls. 210/228, cujo processamento foi admitido pela C. Presidência da Seção de Direito Privado deste Eg. Tribunal, diz respeito a possibilidade de cumulação da retenção de 25% sobre o valor total das parcelas pagas à comissão de corretagem contratualmente prevista. Não se ignora que o C. Superior Tribunal de Justiça, no bojo do REsp nº 1.599.511/SP, fixou a tese, para fins do disposto no art. 1.040 do CPC/2015, da “Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem” (Tema 938). Todavia, conquanto firmada a tese repetitiva supracitada, a qual autoriza a aplicação da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, a orientação mais recente do C. Superior de Justiça é a de que a comissão de corretagem é despesa administrativa da vendedora e, portanto, deve ser abrangida no percentual máximo de retenção fixado por aquela (REsp 1820330/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, j. 24/11/2020). In casu, as partes estabeleceram no contrato de fls. 13/32 que, em caso de rescisão, o comprador arcaria com o pagamento de multa compensatória pré fixada de 10% sobre o valor atualizado do negócio, a título de perdas e danos, de modo a reembolsar a contratada com custos de publicidade, corretagem, recolhimento de tributos, etc (cláusula 10ª, parágrafo 4º fls. 21). O preço total da venda foi de R\$139.764,00 (fl.13). É incontroverso que o comprador pagou à ré a importância de R\$13.976,40 (fls. 2; 59). A r. sentença recorrida autorizou a retenção da comissão de corretagem (R\$ 3.585,20 fls. 13)

e de mais 10% do preço pago (R\$ 1.376,40), totalizando a quantia de R\$ 4.961,60 [R\$ 3.585,20 + R\$ 1.376,40 = R\$ 4.961,60]. Em outras palavras, considerados os patamares supracitados, o montante fixado na respeitável sentença atacada equivaleria a, aproximadamente, 35% do valor efetivamente pago pelo autor. Todavia, à luz dos precedentes mais recentes da C. Corte Superior e, considerando se, ainda, o montante objeto da discussão, deve a retenção limitar-se ao valor correspondente a 25% do montante pago pelo autor; isto é, ao valor singelo de R\$ 3.494,10. Bem por isso, conforme asseverado no v. acórdão de fls. 191/208, proferido por esta C. Câmara, de rigor a relativização da cláusula contratual e a readequação do percentual fixado pela r. sentença atacada, na medida em que em consonância com a lei, com os princípios gerais do direito e com os precedentes jurisprudenciais mais recentes do C. STJ. Destarte, reexaminando a apelação interposta pela imobiliária suplicada, em observância à determinação da C. Presidência de Direito Privado deste Eg. Tribunal, fica mantido o v. aresto de fls. 191/208.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas 'a' e 'c' do inciso III do art. 105 da CF, a IMOBILIÁRIA alegou: (1) a existência de dissídio jurisprudencial, ao defender que o acórdão do tribunal de origem, ao determinar que a comissão de corretagem estaria incluída no percentual de retenção de 25% sobre os valores pagos, divergiu do entendimento firmado por outros tribunais e pelo próprio Superior Tribunal de Justiça; e (2) a violação do entendimento consolidado por esta Corte no julgamento do REsp nº 1.599.511/SP (Tema 938), que reconheceu a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, sustentando que a decisão recorrida, ao embutir tal verba no percentual de retenção, esvaziou a eficácia da referida tese e da disposição contratual (e-STJ, fls. 210/228).

Não houve apresentação de contrarrazões por PABLO DIEGO COLLI (PABLO) (e-STJ, fl. 342).

VOTO

O recurso especial não comporta provimento.

De acordo com a moldura fática dos autos, PABLO ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores em face da IMOBILIÁRIA LAGO AZUL, em decorrência de contrato de promessa de compra e venda de um lote de terreno. A rescisão foi motivada pela impossibilidade financeira do adquirente em continuar adimplindo as parcelas do negócio. O juízo de primeira instância julgou a ação parcialmente procedente para declarar o contrato rescindido e condenar a vendedora a devolver 90% dos valores pagos pelo adquirente, autorizando, contudo, a retenção autônoma do valor pago a título de comissão de corretagem, além de eventuais débitos de IPTU.

Irresignadas, ambas as partes interpuseram recurso de apelação. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu parcial provimento a ambos os recursos, em

acórdão proferido em 30 de maio de 2023. Naquela ocasião, a câmara julgadora redefiniu o percentual de retenção em favor da vendedora para o patamar único de 25% sobre a totalidade dos valores pagos pelo adquirente, estabelecendo que tal percentual já englobaria todas as despesas administrativas, inclusive a comissão de corretagem, afastando a possibilidade de retenção cumulativa.

Contra essa decisão, a IMOBILIÁRIA interpôs recurso especial. A Presidência da Seção de Direito Privado do tribunal de origem, em um primeiro momento, negou seguimento ao recurso. Após a interposição de agravo interno, a Presidência reconsiderou a decisão anterior e, reconhecendo a aparente divergência com a tese firmada no Tema 938 desta Corte, determinou o retorno dos autos à câmara julgadora para eventual juízo de retratação, nos termos do art. 1.030, II, do Código de Processo Civil.

Em novo julgamento, realizado em 2 de abril de 2024, a câmara julgadora do Tribunal de Justiça paulista reexaminou a questão e decidiu, por unanimidade, manter integralmente o acórdão anterior. O colegiado, embora reconhecendo a validade da transferência da obrigação de pagar a comissão de corretagem, conforme o Tema 938, fundamentou sua decisão em precedente mais recente desta Terceira Turma (REsp nº 1.820.330/SP), que orienta no sentido de que a comissão de corretagem, por ser uma despesa administrativa da vendedora, deve ser considerada abrangida pelo percentual de retenção de 25% em caso de rescisão por culpa do comprador.

Diante da manutenção da decisão divergente, a Presidência da Seção de Direito Privado admitiu o processamento do recurso especial, remetendo os autos a este Tribunal para a análise da controvérsia.

(II) Da retenção da comissão de corretagem na rescisão contratual e da correta aplicação da jurisprudência do STJ

A controvérsia central do presente recurso especial reside em determinar se a comissão de corretagem, cuja obrigação de pagamento foi transferida ao adquirente, pode ser retida pela vendedora de forma autônoma e cumulativa com o percentual de 25% dos valores pagos, em caso de rescisão contratual por iniciativa do comprador. IMOBILIÁRIA sustenta que a decisão do tribunal de origem, ao incluir a comissão de corretagem dentro do limite de retenção de 25%, teria violado a tese firmada no Tema 938 (REsp nº 1.599.511/SP), que preconiza a "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem". Argumenta, ademais, a ocorrência de dissídio jurisprudencial sobre a matéria.

A argumentação, contudo, não se sustenta. O acórdão recorrido aplicou de forma precisa e harmoniosa os entendimentos consolidados no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça, diferenciando adequadamente o alcance da tese repetitiva sobre a validade da cláusula de corretagem e o regramento aplicável à cláusula penal em caso de desfazimento do negócio. A tese firmada no Tema 938, de fato, pacificou a

legalidade da transferência do encargo da comissão de corretagem ao consumidor, desde que haja prévia e clara informação sobre o preço total da aquisição com o destaque do valor da comissão. Tal entendimento visa proteger o consumidor contra surpresas e cobranças indevidas, garantindo transparência na fase pré-contratual e validando o pacto quando o dever de informação é cumprido.

Contudo, a questão ora em análise transcende a mera validade da cláusula. O debate se desloca para o momento do contrato, a sua rescisão por culpa do adquirente, e para a natureza e a extensão da cláusula penal compensatória. A jurisprudência desta Corte, em especial da Segunda Seção, consolidou-se no sentido de que, nos contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, é razoável a retenção, pela vendedora, de um percentual que varia entre 10% e 25% dos valores pagos, como forma de compensação pelas despesas administrativas e operacionais decorrentes do desfazimento do negócio. O referido percentual de 25% foi estabelecido como um patamar adequado para indenizar o vendedor pelas despesas gerais com o empreendimento, como publicidade, comercialização e outras de natureza administrativa, além de servir como um desestímulo ao rompimento unilateral do contrato.

Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRADOR. OMISSÃO NO JULGADO. NÃO OCORRÊNCIA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

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

2. 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.

3. 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.

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

(AREsp n. 2.687.999/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.)

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 nº 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

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.

(AglInt no AgInt no AREsp n. 2.097.363/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

Nesse contexto, a comissão de corretagem, embora seu pagamento possa ser transferido ao comprador, não perde sua natureza intrínseca de despesa administrativa da vendedora, ligada diretamente à comercialização da unidade imobiliária. O serviço de corretagem é, em sua essência, contratado pela incorporadora para promover a venda de seus imóveis. Assim, ao se analisar as perdas e danos sofridos pela vendedora em razão da rescisão, o custo com a corretagem integra o rol de prejuízos administrativos que a cláusula penal de 25% visa precisamente compensar. Permitir a retenção cumulativa da comissão e do percentual máximo da cláusula penal significaria autorizar um *bis in idem* e impor ao consumidor uma penalidade excessivamente onerosa, o que é vedado pelo Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 51, IV.

O próprio acórdão recorrido, em seu voto reexaminador, demonstrou profundo alinhamento com a jurisprudência mais recente e específica desta Terceira Turma ao citar o REsp nº 1.820.330/SP, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi. Naquele julgado, restou expressamente consignado que o percentual de retenção de

25% das parcelas pagas possui natureza indenizatória e cominatória, abrangendo, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato, inclusive a comissão de corretagem. Veja-se:

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

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

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

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

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

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

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

7. Recurso especial conhecido e provido.

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

No mesmo sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO DA AVENÇA POR INTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO PARCIAL E IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. PERCENTUAL DE

RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NO STJ (ENTRE 10% E 25%). APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VALIDADE DA CLÁUSULA QUE TRANSFERE A OBRIGAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL (TEMA 938). CONTUDO, REFERIDA VERBA JÁ SE ACHA INCLUÍDA NO PERCENTUAL DE RETENÇÃO (15%) FIXADO NA ORIGEM. RECURSO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. APLICAÇÃO DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

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

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

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

4. O Magistrado, ao fixar o percentual a ser retido pelas vendedoras no caso do desfazimento do contrato por iniciativa do promitente comprador, deve avaliar os prejuízos suportados, notadamente com "as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador" (REsp nº 1.224.921/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 26/4/2011, DJe 11/5/2011). Caso em que a pretensão de retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, além do percentual já fixado na origem (15% dos valores pagos), configuraria inegável enriquecimento ilícito da parte, o que é inadmissível.

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

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

A decisão do tribunal de origem, portanto, não apenas não violou a jurisprudência desta Corte, como a aplicou em sua exata medida, compreendendo que a validade da cláusula de corretagem não implica sua exclusão do cálculo da cláusula penal rescisória.

(II) Da inocorrência de dissídio jurisprudencial

Resta evidente a não configuração do dissídio jurisprudencial alegado. IMOBILIÁRIA procura estabelecer uma divergência entre o acórdão recorrido e paradigmas que tratam da validade da transferência da comissão de corretagem, matéria que, como visto, não foi negada pelo tribunal de origem. A decisão impugnada não declarou a invalidade da cláusula, mas sim interpretou-a sistematicamente com as normas que regem a rescisão contratual e a cláusula penal.

O acórdão recorrido está em perfeita sintonia com a orientação mais atualizada deste Superior Tribunal de Justiça sobre o tema específico da cumulação das retenções, que é a questão central posta em juízo. Para que o dissídio jurisprudencial se configure, é necessário que haja decisões conflitantes sobre a mesma questão jurídica, à luz de fatos semelhantes. No caso, o acórdão recorrido seguiu a linha de entendimento que prevalece neste Tribunal, de modo que a suposta divergência é apenas aparente e decorre de uma interpretação isolada da tese fixada no Tema 938, sem considerar sua necessária harmonização com o sistema de proteção ao consumidor e com as regras sobre a cláusula penal. Por isso, não há como reconhecer a divergência pretoriana.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.171.901 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0357865-1

Número de Origem:
10006344420208260077

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IMOBILIARIA LAGO AZUL LTDA

ADVOGADOS : OTÁVIO DE MELO ANNIBAL - SP090703

VALDECI ZEFFIRO - SP144555

RICARDO DE ALMEIDA KIMURA - SP365286

RECORRIDO : PABLO DIEGO COLLI

ADVOGADO : MARCEL SABIONI OLIVEIRA - SP279607

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu negar 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, 20 de outubro de 2025