SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2785087 - MS(2024/0406417-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	EMAIS URBANISMO CASSILANDIA 143 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137
AGRAVADO	:	HENRIQUE COGO PAES
AGRAVADO	:	ALANA GARCIA FREITAS COGO
ADVOGADO	:	AFONSO HENRIQUE SIMPIONATO DE OLIVEIRA - MS025300

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL, RETENÇÃO E COMISSÃO DE CORRETAGEM, JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento, deficiência de fundamentação, incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência (Súmula n. 83 do STJ) e dissídio prejudicado;
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato c/c restituição de valores;
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato por culpa do comprador, determinar restituição de 90% com correção a partir de cada desembolso e juros desde a citação, e fixar honorários de 10%;
4. A Corte de origem deu parcial provimento para fixar os juros a partir do trânsito em julgado, mantendo a retenção de 10% e os demais pontos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil por omissão e falta de fundamentação; (ii) saber se o acórdão desrespeitou os arts. 927, III, e 1.040, do Código de Processo Civil quanto aos repetitivos sobre corretagem e retenção; (iii) saber se o art. 32-A, da Lei n. 13.786/2018 foi contrariado ao afastar descontos legais, inclusive corretagem; (iv) saber se foram violados os arts. 187, 188, I, e 944, do Código Civil por ignorar abuso de direito, exercício regular e proporcionalidade; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à retenção de 25% e à validade da cláusula de corretagem.

Documento eletrônico VDA54869529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:56:38
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 43cdd43e-c5b0-4619-8417-611f147fd67e

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegada violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil não foi prequestionada por ausência de embargos de declaração, incidindo a Súmula n. 282 do STF.

7. Os arts. 927, III, e 1.040, do Código de Processo Civil não foram objeto de análise específica na origem, também atraindo a Súmula n. 282 do STF.

8. A insurgência fundada no art. 32-A, da Lei n. 13.786/2018 e nos arts. 187, 188, I, e 944, do Código Civil carece de fundamentação adequada, incidindo a Súmula n. 284 do STF.

9. A revisão do percentual de retenção, da corretagem, aos juros e correção, o acórdão alinhou-se à jurisprudência do STJ, aplicando-se a Súmula n. 83 do STJ.

10. O dissídio jurisprudencial está prejudicado por ausência de cotejo analítico e pela incidência dos óbices já aplicados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 282 do STF quando a negativa de prestação jurisdicional e os arts. 927, III, e 1.040 do CPC não foram prequestionados; 2. Incide a Súmula n. 284 do STF quando a insurgência sob o art. 32 -A da Lei n. 13.786/2018 e os arts. 187, 188, I, e 944 do CC carece de fundamentação específica; 3. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame de provas e a Súmula n. 5 do STJ afasta a revisão de cláusulas contratuais sobre retenção e corretagem; 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto aos juros a partir do trânsito em julgado e à correção a partir de cada desembolso; 5. O dissídio jurisprudencial está prejudicado por ausência de cotejo analítico."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022 II, 927 III, 1.040; CC, arts. 187, 188 I, 944; Lei n. 13.786/2018, art. 32-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83; STF, Súmulas n. 282, 284; STJ, AgInt no AREsp n. 1893902/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 27/9/2021.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Documento eletrônico VDA54869529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:56:38
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 43cdd43e-c5b0-4619-8417-611f147fd67e

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA54869529 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:56:38
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 43cdd43e-c5b0-4619-8417-611f147fd67e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2785087 - MS (2024/0406417-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	EMAIS URBANISMO CASSILANDIA 143 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137
AGRAVADO	:	HENRIQUE COGO PAES
AGRAVADO	:	ALANA GARCIA FREITAS COGO
ADVOGADO	:	AFONSO HENRIQUE SIMPIONATO DE OLIVEIRA - MS025300

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL, RETENÇÃO E COMISSÃO DE CORRETAGEM, JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento, deficiência de fundamentação, incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência (Súmula n. 83 do STJ) e dissídio prejudicado;
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato c/c restituição de valores;
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato por culpa do comprador, determinar restituição de 90% com correção a partir de cada desembolso e juros desde a citação, e fixar honorários de 10%;
4. A Corte de origem deu parcial provimento para fixar os juros a partir do trânsito em julgado, mantendo a retenção de 10% e os demais pontos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil por omissão e falta de fundamentação; (ii) saber se o acórdão desrespeitou os arts. 927, III, e 1.040, do Código de Processo Civil quanto aos repetitivos sobre corretagem e retenção; (iii) saber se o art. 32-A, da Lei n. 13.786/2018 foi contrariado ao afastar descontos legais, inclusive corretagem;

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

(iv) saber se foram violados os arts. 187, 188, I, e 944, do Código Civil por ignorar abuso de direito, exercício regular e proporcionalidade; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à retenção de 25% e à validade da cláusula de corretagem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegada violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil não foi prequestionada por ausência de embargos de declaração, incidindo a Súmula n. 282 do STF.

7. Os arts. 927, III, e 1.040, do Código de Processo Civil não foram objeto de análise específica na origem, também atraindo a Súmula n. 282 do STF.

8. A insurgência fundada no art. 32-A, da Lei n. 13.786/2018 e nos arts. 187, 188, I, e 944, do Código Civil carece de fundamentação adequada, incidindo a Súmula n. 284 do STF.

9. A revisão do percentual de retenção, da corretagem, aos juros e correção, o acórdão alinhou-se à jurisprudência do STJ, aplicando-se a Súmula n. 83 do STJ.

10. O dissídio jurisprudencial está prejudicado por ausência de cotejo analítico e pela incidência dos óbices já aplicados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 282 do STF quando a negativa de prestação jurisdicional e os arts. 927, III, e 1.040 do CPC não foram prequestionados; 2. Incide a Súmula n. 284 do STF quando a insurgência sob o art. 32 -A da Lei n. 13.786/2018 e os arts. 187, 188, I, e 944 do CC carece de fundamentação específica; 3. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame de provas e a Súmula n. 5 do STJ afasta a revisão de cláusulas contratuais sobre retenção e corretagem; 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto aos juros a partir do trânsito em julgado e à correção a partir de cada desembolso; 5. O dissídio jurisprudencial está prejudicado por ausência de cotejo analítico."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022 II, 927 III, 1.040; CC, arts. 187, 188 I, 944; Lei n. 13.786/2018, art. 32-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83; STF, Súmulas n. 282, 284; STJ, AgInt no AREsp n. 1893902/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 27/9/2021.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **EMAIS URBANISMO CASSILÂNDIA 143 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de prequestionamento (Súmula n. 282 do STF) quanto aos arts. 1.022, II, 927, III e

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

1.040, do Código de Processo Civil, e ao tema da comissão de corretagem, por deficiência de fundamentação (Súmula n. 284 do STF) quanto aos arts. 187, 188, I e 944 do Código Civil, por incidência das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ no ponto do percentual de retenção e da análise contratual e fático-probatória, por acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ) quanto à retenção de valores e aos marcos de juros e correção, e por prejudicada a divergência jurisprudencial em razão dos óbices de admissibilidade.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Há pedido expresso de efeito suspensivo ativo na petição do recurso especial.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c* da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul em apelação cível nos autos de ação de rescisão de contrato c/c restituição de valores.

O julgado foi assim ementado:

> EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C /C RESTITUIÇÃO DE VALORES – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR – RETENÇÃO DE DEZ POR CENTO (10%) DOS VALORES PAGOS – POSSIBILIDADE – TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA – – CONTRATO REGIDO PELA LEI FEDERAL N. 13.786/2018 - – TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA – DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO – CONTRATO ANTERIOR À DO PELA LEI FEDERAL N. 13.786/2018 – TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA – DATA DE CADA DESEMBOLSO – HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS – MANUTENÇÃO – DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS – MANTIDA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Discute-se no presente recurso: a) o percentual de retenção dos valores pagos em razão da rescisão do contrato firmado entre as partes; b) o termo inicial dos juros moratórios; c) o termo inicial da correção monetária; d) o valor dos honorários sucumbenciais; e e) a distribuição dos ônus sucumbenciais. 2. Conforme o

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

entendimento pacificado na Súmula nº 543, do STJ, "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". 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. 4. No caso, é cabív dez por cento (10%) do valor efetivamente pago pela compradora, em em razão de sua desistência, razão de sua desistência, quantia suficiente para compensar os gastos efetuados e as despesas do próprio contrato, não importando onerosidade excessiva para nenhuma das partes. 5. Sabe-se que o Superior Tribunal de Justiça, no âmbito de recurso especial repetitivo, fixou a tese 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 convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1740911/DF). 6. Assim, referida tese vinculante direciona sua aplicabilidade aos contratos celebrados anteriormente à Lei Federal nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 – o que é o caso dos autos, pois o contrato em questão foi celebrado em 17/07/2018. 7. Inclusive, no voto-condutor do precedente vinculante acima mencionado (REsp 1740911/DF), proferido pela Ministra Maria Isabel Gallotti, ressaltou-se expressamente que o entendimento lá exposto (qual seja, o trânsito em julgado como termo inicial dos juros moratórios) não se aplica aos contratos regidos pela Lei Federal nº 13.786/2018, hipóteses às quais se aplica "a regra geral para obrigação de origem contratual, de acordo com a tese defendida pelo eminente relator, com a fluência dos juros de mora a partir da citação, nos termos dos artigos 397 e 405 do Código Civil" (trecho do voto-condutor proferido pela Ministra Maria Isabel Gallotti no REsp 1740911/DF). 8. "O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (AgInt no AREsp 1893902/RJ, Rel. Ministro Moura Ribeiro, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2021, DJe 29/09/2021) 9. Se o valor estimado da condenação não se configura irrisório, deve servir de base de cálculo para os honorários sucumbenciais. 10. No caso, houve sucumbência mínima da parte autora, bem como a causalidade atribuível à requerida. Por tal razão, deve-se manter a imposição dos ônus sucumbenciais, conforme determinado na sentença. 11. Apelação Cível conhecida e provida em parte.

Não foram opostos embargos de declaração.

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos:

a) Art. 1.022 do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria sido omisso quanto ao exercício regular de direito e à retenção, com ausência de fundamentação específica, indicando omissão, obscuridade e contradição;

b) Art. 927, III e 1.040 do Código de Processo Civil, já que o acórdão não teria observado a força vinculante dos julgamentos em recursos repetitivos quanto à retenção e à comissão de corretagem;

c) Art. 725 do Código Civil, pois a conclusão pela restituição da corretagem teria desconsiderado a natureza de resultado da corretagem quando concretizada a venda;

d) Art. 32-A da Lei n. 13.786/2018, porquanto o acórdão não teria aplicado as regras de distrato quanto aos itens dedutíveis, inclusive comissão de corretagem;

e) Arts. 187, 188, I e 944 do Código Civil, uma vez que a retenção e a compensação deveriam ser analisadas à luz do exercício regular de direito, da ausência de abuso e da proporcionalidade.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a retenção seria de 10% e que seria devida a restituição da comissão de corretagem, divergiu dos entendimentos firmados nos REsp 1.723.519/SP, AgInt no AREsp 714.250/SC e REsp 1.599.511/SP.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a legalidade do pagamento da comissão de corretagem pelo promitente comprador e se fixe o percentual de retenção em 25% dos valores pagos, com correção monetária a contar de cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

Requer ainda o provimento do recurso para que se atribua efeito suspensivo ativo, suspendendo os efeitos do acórdão recorrido até o julgamento do recurso especial.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 30.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão de contrato c/c devolução do dinheiro em que a parte autora pleiteou a rescisão do compromisso particular de compra e venda de imóvel urbano, a declaração de nulidade de cláusulas de retenção cumulativa, a devolução das parcelas pagas com correção pelo IGPM desde cada desembolso e juros, e a tutela para abstenção de negativação.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato por culpa do comprador, declarar nulos os itens "a" e "b; b.1; b.2 e b.3" da cláusula 2.4, fixar a retenção em 10% sobre o valor efetivamente pago, condenar a requerida à devolução em parcela única de R$ 18.368,82, com correção pelo IGPM desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, e fixou honorários em 10% sobre o valor da condenação.

A Corte de origem manteve a sentença quanto à rescisão, à retenção em 10%, à correção monetária desde cada desembolso, à distribuição dos ônus sucumbenciais e aos honorários, reformando-a apenas para fixar o trânsito em julgado como termo inicial dos juros moratórios, nos termos da tese firmada em repetitivo.

I - Art. 1.022 do Código de Processo Civil

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

No recurso especial, a parte recorrente sustenta a ocorrência de omissão e deficiência de fundamentação quanto ao exercício regular do direito e à legalidade da retenção prevista em lei e na jurisprudência, apontando violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil.

O acórdão recorrido, contudo, examinou de forma expressa as questões relevantes ao deslinde da controvérsia.

A Corte de origem analisou a rescisão contratual por culpa do comprador, os parâmetros jurisprudenciais de retenção entre 10% e 25%, a incidência da correção monetária desde cada desembolso e dos juros a partir do trânsito em julgado, concluindo pela manutenção da retenção no percentual de 10%, à luz dos critérios de razoabilidade e proporcionalidade (fls. 188–196).

Não obstante, a alegada negativa de prestação jurisdicional não foi objeto de específico prequestionamento na instância de origem, uma vez que não foram opostos embargos de declaração com a finalidade de suscitar os vícios ora apontados.

Admite-se admite o denominado prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025, segundo o qual se consideram incluídos no acórdão os elementos suscitados nos embargos de declaração, ainda que rejeitados ou inadmitidos, desde que o tribunal superior reconheça a existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade.

Todavia, conforme orientação deste Superior Tribunal de Justiça, o reconhecimento do prequestionamento ficto exige que a parte alegue, de forma clara, objetiva e fundamentada, a violação ao art. 1.022 do CPC, demonstrando concretamente o vício existente no acórdão recorrido.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte é firme ao assentar que alegações genéricas de omissão ou deficiência de fundamentação, desacompanhadas

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

da indicação precisa dos pontos não enfrentados e de sua relevância para a solução da controvérsia, atraem o óbice da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável por analogia no âmbito do recurso especial.

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÚMULA 284/STF. CONCESSÃO DE PROVIMENTO DE URGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. DESCABIMENTO. SÚMULA 735/STF ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO. I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. In casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015. II - Não se pode conhecer a apontada violação ao art. 1.022, do Código de Processo Civil, porquanto o recurso cinge-se a alegações genéricas e, por isso, não demonstra, com transparência e precisão, qual seria o ponto omisso, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido, bem como a sua importância para o deslinde da controvérsia, o que atrai o óbice da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, no âmbito desta Corte. [...] V - Agravo Interno improvido. (AgInt no REsp 1.664.063/RS, de minha relatoria, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 27/09/2017 - destaquei).

No caso, embora a recorrente alegue omissão quanto à legalidade da corretagem e à retenção prevista na Lei n. 13.786/2018, verifica-se que o acórdão recorrido enfrentou os temas relativos à retenção, aos juros, à correção monetária e aos honorários advocatícios, validando a retenção de 10% com base em critérios de razoabilidade e proporcionalidade, bem como fixando adequadamente os consectários legais (fls. 188–196).

Assim, ausente a indicação específica de omissão, obscuridade ou contradição, bem como inexistente a prévia oposição de embargos de declaração para provocar o pronunciamento da Corte de origem, resta inviabilizado o

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

conhecimento da alegada violação ao art. 1.022 do CPC, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas n. 282 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

II - Arts. 927, III, e 1.040 do Código de Processo Civil, e art. 725 do Código Civil

No recurso especial, a recorrente sustenta que o acórdão recorrido teria desrespeitado os precedentes qualificados do Superior Tribunal de Justiça relativos à retenção de valores e à comissão de corretagem, em afronta aos arts. 927, III, e 1.040 do Código de Processo Civil, bem como ao art. 725 do Código Civil. Alega, em síntese, que a retenção fixada e a restituição da corretagem não observariam a orientação firmada em julgamentos repetitivos.

O acórdão estadual, contudo, enfrentou a controvérsia à luz da jurisprudência desta Corte, reconhecendo a oscilação admitida entre 10% e 25% a título de retenção em hipóteses de rescisão por iniciativa do comprador e, diante das peculiaridades do caso concreto, reputou adequada a retenção no percentual de 10% sobre os valores efetivamente pagos.

Ademais, quanto aos juros moratórios, aplicou expressamente a tese firmada no REsp 1.740.911/DF, relativa aos contratos anteriores à vigência da Lei n. 13.786/2018, evidenciando a observância dos precedentes obrigatórios invocados.

Não obstante, verifica-se que as alegações de violação aos arts. 927, III, e 1.040 do CPC não foram objeto de específico prequestionamento na origem, uma vez que a recorrente não opôs embargos de declaração com o objetivo de suscitar eventual omissão ou inadequada aplicação de precedente vinculante. Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 282 do Supremo Tribunal Federal.

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

No tocante ao art. 725 do Código Civil, a recorrente sustenta que a restituição da comissão de corretagem violaria a natureza de resultado do contrato de corretagem. Todavia, o acórdão recorrido não apreciou a comissão de corretagem como questão autônoma, tampouco examinou a controvérsia sob o enfoque do referido dispositivo legal.

A decisão limitou-se a reconhecer a rescisão contratual por iniciativa do comprador, fixar o percentual de retenção e estabelecer os critérios de incidência de juros e correção monetária, sem debate específico acerca da validade ou da restituição da corretagem à luz do art. 725 do Código Civil.

Dessa forma, a invocação do referido dispositivo configura inovação recursal, pois a matéria não foi submetida ao crivo do Tribunal de origem, nem provocada mediante a oposição de embargos de declaração. Ausente o indispensável prequestionamento, resta inviabilizado o conhecimento do recurso especial também nesse ponto, nos termos da Súmula n. 282 do Supremo Tribunal Federal.

III - Arts. 32-A da Lei n. 13.786/2018, 187, 188, I e 944 do Código Civil

A parte recorrente sustenta que o acórdão recorrido deixou de aplicar as regras da Lei n. 13.786/2018 quanto às deduções contratuais, inclusive a comissão de corretagem.

O Tribunal de origem, contudo, afastou expressamente a incidência da Lei n. 13.786/2018, ao consignar que o contrato foi celebrado em 17/07/2018, portanto antes de sua vigência, aplicando, por conseguinte, o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo quanto ao termo inicial dos juros moratórios, fixado no trânsito em julgado da decisão.

Ainda, argumenta a recorrente que a retenção e compensação deveriam ser analisadas sob regular exercício de direito, ausência de abuso e proporcionalidade. O

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

acórdão local, ponderando equilíbrio e razoabilidade, fixou retenção de 10% sobre o efetivamente pago, com base na orientação do STJ quanto à faixa de 10% a 25% e no art. 413 do Código Civil.

Nessas circunstâncias, o acórdão recorrido encontra-se consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, que afasta a aplicação da Lei n. 13.786/2018 aos contratos firmados anteriormente à sua vigência e fixa os juros moratórios a partir do trânsito em julgado, nos termos do precedente repetitivo. Nesse sentido:

> 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 convencionada, 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, Segunda Seção, julgado em 14/08/2019, DJe de 22/08/2019.)
>
> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS ESTIPULADA NO PERCENTUAL DE 10% SOBRE O MONTANTE PAGO . INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. CADA DESEMBOLSO. SÚMULA 83/STJ . INOBSERVÂNCIA DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - INAPLICABILIDADE DO. ART. 86 DO NOVO CPC. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. Nos termos da Súmula 543/STJ, "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."2. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, em

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

> caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é lícita a retenção pelo vendedor de 10% a 25% dos valores pagos . Nesse ponto, o aresto está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior ao firmar a nulidade da cláusula que previa a retenção de 20% de forma parcelada, fixando-a em 10%. Aplicação da Súmula 83/STJ.3. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso . Precedentes (Súmula 83/STJ).4. A fixação dos honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação foi feita a partir da análise do que foi pedido na petição inicial em confronto com o que foi deferido durante todo o transcurso da lide. Nesse contexto, constata-se a inaplicabilidade do art . 86 do CPC/2015 - sucumbência recíproca.5. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.947.665/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 04/10/2021, DJe de 06/10/2021.)

Assim, a conclusão do Tribunal de origem está em consonância com o entendimento desta Corte Especial, o que impede o conhecimento do recurso especial nessa parte, a teor da Súmula 83 do STJ, também aplicável à alínea a do art. 105, III da CF.

IV - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA53711553 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/01/2026 12:13:27
Código de Controle do Documento: 355e4c6b-5bb4-45f4-bcae-032eaed9df62

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.785.087 / MS

Número Registro: 2024/0406417-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08009657920218120007 08009657920218120007500001 8009657920218120007

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	EMAIS URBANISMO CASSILANDIA 143 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137
AGRAVADO	:	HENRIQUE COGO PAES
AGRAVADO	:	ALANA GARCIA FREITAS COGO
ADVOGADO	:	AFONSO HENRIQUE SIMPIONATO DE OLIVEIRA - MS025300
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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Documento eletrônico VDA54845562 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:01:22
Código de Controle do Documento: b8b4c658-da7f-4abe-9f0a-a127024d8343

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54845562 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:01:22
Código de Controle do Documento: b8b4c658-da7f-4abe-9f0a-a127024d8343