



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2820658 - GO (2024
/0460378-8)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COPACABANA EMPREENDIMENTOS E
INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA
ADVOGADO : WASHINGTON LOPES CARDOSO - GO023365
AGRAVADO : MARIA JANETE VIERO DO NASCIMENTO
AGRAVADO : ALEXANDRE MELO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : LUCAS BOSCATI MENDES FERREIRA - GO028814

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO PACTUADO DE 15%. AGRADO INTERNO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao agrado em recurso especial, com fundamento nas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.
2. A parte agravante sustenta que a decisão monocrática interpretou indevidamente o recurso especial, pleiteando a validade da cláusula de retenção de 15% dos valores pagos pelo comprador, conforme previsto no contrato, e não a retenção de 25%. Requer a reforma da decisão para restabelecer o percentual originalmente pactuado.
3. A sentença de primeiro grau declarou nula a cláusula contratual que previa multa de 15% sobre o valor do contrato, reduzindo-a para 10% sobre os valores efetivamente pagos. O Tribunal de origem concluiu que a retenção de 10% era razoável e proporcional, considerando que a construtora não demonstrou despesas administrativas superiores a esse percentual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se o percentual de retenção de 15% dos valores pagos pelo comprador, conforme pactuado no contrato, é válido e está em conformidade com a jurisprudência do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência do STJ admite a flutuação do percentual de retenção entre 10% e 25% dos valores pagos pelo comprador, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador.

6. O percentual de retenção de 15% pactuado no contrato está dentro dos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência do STJ, sendo razoável e proporcional no caso concreto.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno provido para declarar que o percentual de retenção seja de 15% dos valores efetivamente pagos pelo comprador.

Tese de julgamento: 1. O percentual de retenção pactuado em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, desde que dentro dos parâmetros de 10% a 25% dos valores pagos, é válido e deve ser respeitado, salvo demonstração de sua desproporcionalidade.

Dispositivos relevantes citados: Código de Defesa do Consumidor; CPC/2015, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 27.6.2012; STJ, AgInt no AREsp n. 1.568.920/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3.3.2020.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, dar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de setembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.820.658 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/046037-88

Número de Origem:

501183929 50118392920228090069

Sessão Virtual de 13/05/2025 a 19/05/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COPACABANA EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA

ADVOGADO : WASHINGTON LOPES CARDOSO - GO023365

AGRAVADO : MARIA JANETE VIERO DO NASCIMENTO

AGRAVADO : ALEXANDRE MELO DO NASCIMENTO

ADVOGADO : LUCAS BOSCATI MENDES FERREIRA - GO028814

ASSUNTO : COMPRA E VENDA ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA OBRIGAÇÕES
- COMPRA E VENDA ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA DIREITO
CIVIL - COMPRA E VENDA ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA OBRIGAÇÕES - COMPRA E VENDA ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COPACABANA EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA

ADVOGADO : WASHINGTON LOPES CARDOSO - GO023365

AGRAVADO : MARIA JANETE VIERO DO NASCIMENTO

AGRAVADO : ALEXANDRE MELO DO NASCIMENTO

ADVOGADO : LUCAS BOSCATI MENDES FERREIRA - GO028814

TERMO

Retirado de pauta em razão de destaque da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 19 de maio de 2025

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0460378-8

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no
AREsp 2.820.658 /
GO

Números Origem: 501183929 50118392920228090069

PAUTA: 17/06/2025

JULGADO: 17/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COPACABANA EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS
IMOBILIARIOS SA
ADVOGADO : WASHINGTON LOPES CARDOSO - GO023365
AGRAVADO : MARIA JANETE VIERO DO NASCIMENTO
AGRAVADO : ALEXANDRE MELO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : LUCAS BOSCATTI MENDES FERREIRA - GO028814

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COPACABANA EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS
IMOBILIARIOS SA
ADVOGADO : WASHINGTON LOPES CARDOSO - GO023365
AGRAVADO : MARIA JANETE VIERO DO NASCIMENTO
AGRAVADO : ALEXANDRE MELO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : LUCAS BOSCATTI MENDES FERREIRA - GO028814

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2820658 - GO (2024
/0460378-8)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COPACABANA EMPREENDIMENTOS E
INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SA
ADVOGADO : WASHINGTON LOPES CARDOSO - GO023365
AGRAVADO : MARIA JANETE VIERO DO NASCIMENTO
AGRAVADO : ALEXANDRE MELO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : LUCAS BOSCATTI MENDES FERREIRA - GO028814

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO PACTUADO DE 15%. AGRADO INTERNO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial, com fundamento nas Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.
2. A parte agravante sustenta que a decisão monocrática interpretou indevidamente o recurso especial, pleiteando a validade da cláusula de retenção de 15% dos valores pagos pelo comprador, conforme previsto no contrato, e não a retenção de 25%. Requer a reforma da decisão para restabelecer o percentual originalmente pactuado.
3. A sentença de primeiro grau declarou nula a cláusula contratual que previa multa de 15% sobre o valor do contrato, reduzindo-a para 10% sobre os valores efetivamente pagos. O Tribunal de origem concluiu que a retenção de 10% era razoável e proporcional, considerando que a construtora não demonstrou despesas administrativas superiores a esse percentual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se o percentual de retenção de 15% dos valores pagos pelo comprador, conforme pactuado no contrato, é válido e está em conformidade com a jurisprudência do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência do STJ admite a flutuação do percentual de retenção entre 10% e 25% dos valores pagos pelo comprador, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador.

6. O percentual de retenção de 15% pactuado no contrato está dentro dos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência do STJ, sendo razoável e proporcional no caso concreto.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno provido para declarar que o percentual de retenção seja de 15% dos valores efetivamente pagos pelo comprador.

Tese de julgamento: 1. O percentual de retenção pactuado em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, desde que dentro dos parâmetros de 10% a 25% dos valores pagos, é válido e deve ser respeitado, salvo demonstração de sua desproporcionalidade.

Dispositivos relevantes citados: Código de Defesa do Consumidor; CPC/2015, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 27.6.2012; STJ, AgInt no AREsp n. 1.568.920/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3.3.2020.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por COPACABANA EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial em razão da aplicação das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ (fls. 933-934).

A parte agravante alega que a decisão monocrática incorreu em erro ao aplicar as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a análise da cláusula de corretagem não exige interpretação contratual nem reexame de provas.

Afirma que o recurso especial não pleiteou a retenção de 25%, e sim a validade da retenção de 15%, conforme previsto no contrato, e que a decisão monocrática interpretou indevidamente o recurso especial.

Sustenta que a decisão deve ser revista para restabelecer o percentual originalmente pactuado (15%), evitando injustiça ao alterar indevidamente o objeto recursal.

Requer o provimento do agravo regimental para reforma da decisão monocrática, considerando-se a validade da cláusula de retenção de 15% e afastando-se o equívoco de que pleiteava 25%. Pede ainda o afastamento da aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, já que o recurso especial não busca reexame do conjunto fático-probatório, mas apenas a aplicação correta da jurisprudência do próprio STJ, bem como a manutenção da validade da cláusula de corretagem, conforme acordo firmado no Tema n. 938 do STJ, para que os valores pagos a título de corretagem sejam por ela retidos (fls. 944-949).

Nas contrarrazões, MARIA JANETE VIERO DO NASCIMENTO e ALEXANDRE MELO DO NASCIMENTO (fls. 954-958) aduzem que o recurso especial não merece conhecimento por ausência de requisitos de admissibilidade. Alegam que a decisão está em conformidade com a jurisprudência do STJ e que a

recorrente não demonstrou divergência jurisprudencial válida. Requerem o desprovemento do recurso especial e a majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o relatório.

VOTO

Considerando tais razões de decidir e a argumentação recursal ora exposta, a irresignação reúne condições de êxito.

Nos termos da Súmula n. 543 desta Corte, "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".

No caso em apreço, restou consignado na sentença o seguinte (fl. 680):

Segundo a cláusula décima quinta, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, motivada pelo comprador (requerentes), será cobrado multa equivalente a 15% do valor atualizado do imóvel objeto da compra e venda, sendo que após a dedução da multa rescisória, o saldo remanescente, será restituído no mesmo número de vezes quantos foram as do pagamento.

Declarou ainda nula a cláusula 15 do contrato celebrado entre as partes que estabelece multa de 15% sobre o valor do contrato, passando a multa a ser de 10% sobre o valor efetivamente pago pela parte autora.

Conforme devidamente explicitado na decisão ora agravada, o Tribunal de origem concluiu, diante das peculiaridades do caso concreto, que a retenção de 10% sobre os valores efetivamente pagos pela unidade imobiliária era razoável e

proporcional no caso em apreço, notadamente porque a construtora não se desincumbira de demonstrar que suas despesas administrativas superaram o valor correspondente.

A jurisprudência desta Corte estabeleceu que, para casos de rescisão do contrato de compra e venda por culpa do comprador, pode haver flutuação de 10% a 25% dos valores pagos pelo promitente comprador.

Ocorre que, conforme devidamente explicitado pela sentença, foi pactuado pelas partes a multa de 15% de retenção dos valores pagos pelo comprador.

Nesse caso, estando o percentual acordado, dentro do parâmetro de retenção estabelecido pela jurisprudência dessa Corte, fixado, de no máximo em 25% do valor pago pelo adquirente, adotado quando ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal, estabelecida em contrato anterior à Lei n. 13.786/2018, mantenho o percentual de 15% devidamente estabelecido no contrato pelas partes.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PERDAS E DANOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ATÉ 25% POR PARTE DA VENDEDORA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7 /STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP, da Relatoria da Ministra Isabel Gallotti, estabeleceu, no tocante à cláusula penal fixada no contrato, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor pode ser de até 25% do total da quantia paga. Precedente: EAg 1.138.183/PE, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgado em 27/06/2012, DJe de 04/10/2012" (AgInt no AREsp 1.568.920/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2020, DJe de 25/03/2020).

2. A análise da extensão da sucumbência de cada uma das partes, para fins de aplicação do art. 86 do CPC/2015, pressupõe reexame de material fático, inviável na instância especial por óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.597.051/GO, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2024, DJe de 20/12/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO AGRAVADA QUE VIOLOU AS SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO OCORRÊNCIA. NÃO VIOLAÇÃO DA SÚMULA N. 518/STJ. NÃO OCORRÊNCIA. FIXAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO PELA EXTINÇÃO DO VÍNCULO CONTRATUAL DE 15% QUE SE COADUNA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.

1. Nos termos da Súmula n. 543 desta corte, "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. Hipótese em que o juízo de primeira instância determinou a devolução dos valores pagos pelo autor com retenção de 15% à ré. Sentença restabelecida. Não incidência, no caso dos autos, das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. Precedentes.

Agravo interno improvido. (AgInt EDcl no AREsp 2089370/70, Relator Ministro Humberto Martins, julgado em 18/9/2023, DJe 20/9/2023)

Ante o exposto, **dou provimento ao agravo interno para conhecer do agravo em recurso especial, para dar provimento ao recurso especial, a fim de declarar que o percentual de retenção seja de 15% dos valores efetivamente pagos pelo comprador, conforme pactuado em contrato.**

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0460378-8 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 2.820.658 /
GO

Números Origem: 501183929 50118392920228090069

PAUTA: 17/06/2025

JULGADO: 19/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COPACABANA EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS
IMOBILIARIOS SA
ADVOGADO : WASHINGTON LOPES CARDOSO - GO023365
AGRAVADO : MARIA JANETE VIERO DO NASCIMENTO
AGRAVADO : ALEXANDRE MELO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : LUCAS BOSCATTI MENDES FERREIRA - GO028814

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COPACABANA EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS
IMOBILIARIOS SA
ADVOGADO : WASHINGTON LOPES CARDOSO - GO023365
AGRAVADO : MARIA JANETE VIERO DO NASCIMENTO
AGRAVADO : ALEXANDRE MELO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : LUCAS BOSCATTI MENDES FERREIRA - GO028814

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, deu provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.