



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194069 - DF (2025/0024056-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ERBE INCORPORADORA 077 LTDA
RECORRENTE : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA - DF044215
RECORRIDO : AUGUSTO CESAR AROXA SOBREIRA
ADVOGADA : GABRIELA CRISTINA MIRANDA CARVALHO - DF062721

EMENTA

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. RETENÇÃO LIMITADA A 10% DOS VALORES PAGOS. ABUSIVIDADE DE PERCENTUAL SUPERIOR. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DO STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 423, 424 E 422 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO E SÚMULA 7/STJ. EFEITO SUSPENSIVO. INDEFERIMENTO. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. Os contratos de promessa de compra e venda de imóvel, celebrados em regime de adesão, submetem-se às regras do Código de Defesa do Consumidor, cabendo o controle judicial de cláusulas que imponham desvantagem excessiva ao adquirente.
2. A alegada violação dos arts. 423 e 424 do Código Civil não se configura, uma vez que a redução decorreu da aplicação de normas protetivas do consumidor e da boa-fé objetiva.
3. Inviável a majoração da retenção para 25%, ausente prova de despesas extraordinárias, sendo suficiente o percentual de 10% para compensar eventuais prejuízos.
4. Recurso especial conhecido e 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194069 - DF (2025/0024056-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ERBE INCORPORADORA 077 LTDA
RECORRENTE : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA - DF044215
RECORRIDO : AUGUSTO CESAR AROXA SOBREIRA
ADVOGADA : GABRIELA CRISTINA MIRANDA CARVALHO - DF062721

EMENTA

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. RETENÇÃO LIMITADA A 10% DOS VALORES PAGOS. ABUSIVIDADE DE PERCENTUAL SUPERIOR. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DO STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 423, 424 E 422 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO E SÚMULA 7/STJ. EFEITO SUSPENSIVO. INDEFERIMENTO. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. Os contratos de promessa de compra e venda de imóvel, celebrados em regime de adesão, submetem-se às regras do Código de Defesa do Consumidor, cabendo o controle judicial de cláusulas que imponham desvantagem excessiva ao adquirente.
2. A alegada violação dos arts. 423 e 424 do Código Civil não se configura, uma vez que a redução decorreu da aplicação de normas protetivas do consumidor e da boa-fé objetiva.
3. Inviável a majoração da retenção para 25%, ausente prova de despesas extraordinárias, sendo suficiente o percentual de 10% para compensar eventuais prejuízos.
4. Recurso especial conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ERBE INCORPORADORA 077 LTDA. e ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A. (ERBE e ALVORADA), com fundamento no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

PROCESSO CIVIL E CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. RESILIÇÃO. RETENÇÃO. CULPA CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. A controvérsia deve ser solucionada sob o prisma do Código de Defesa do Consumidor, que regulamenta o direito fundamental de proteção do consumidor e incide nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias.

2. Na hipótese de distrato, a retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores efetivamente pagos pelos compradores mostra-se suficiente para ressarcir a vendedora dos prejuízos decorrentes da inexecução do contrato, mormente porque o desfazimento do pacto disponibiliza a unidade imobiliária à construtora para nova negociação. Assim, possível a redução da cláusula penal em benefício do consumidor.

3. Recurso conhecido e desprovido (e-STJ, fl. 390).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ERBE e ALVORADA apontaram **(1)** violação dos arts. 423 e 424 do Código Civil, sob o argumento de que o contrato não possui cláusulas ambíguas ou contraditórias e que a cláusula penal de retenção deveria ser aplicada integralmente, afastando a redução judicial para 10%; **(2)** presença de prequestionamento, permitindo o exame da matéria jurídica, e não incidência da Súmula 7/STJ por se tratar de valoração jurídica dos fatos incontroversos; **(3)** possibilidade de retenção de até 25% dos valores pagos pelo promitente comprador, como forma de compensar despesas administrativas, com base no art. 408 do Código Civil e no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990), bem como em precedentes do Superior Tribunal de Justiça que admitem retenção nesse patamar; **(4)** pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso especial, com fundamento no art. 1.029, § 5º, do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), em razão de alegado risco de dano; e **(5)** alegação subsidiária de violação do art. 422 do Código Civil (princípio da boa-fé objetiva e pacta sunt servanda), para que se observe integralmente a cláusula contratual de devolução proporcional prevista na cláusula 5.4.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

O caso trata de contratos de promessa de compra e venda de duas unidades imobiliárias no empreendimento DF Century Plaza, firmados em 2010, com entrega prevista para 2013 e tolerância de 180 dias. Reconhecido o inadimplemento de AUGUSTO CESAR AROXA SOBREIRA (AUGUSTO) em 2013 e realizado leilão extrajudicial por ERBE e ALVORADA, o juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente a demanda, determinando a restituição imediata das parcelas pagas, com retenção de 10%, correção monetária e juros de mora, além da fixação da sucumbência. O Tribunal distrital, em apelação, aplicou o Código de Defesa do Consumidor, considerou abusiva cláusula penal superior a 10% e manteve a retenção nesse percentual, em consonância com precedentes e com o art. 413 do Código Civil.

No recurso especial, admitido parcialmente pela Presidência do Tribunal distrital, as construtoras buscam reformar o acórdão para validar cláusula contratual que previa retenção superior, sustentando a legalidade da estipulação com base nos arts. 423, 424, 422 e 408 do Código Civil, no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor e em jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. De forma subsidiária, pleiteiam a fixação de retenção em 25% sobre os valores pagos, além da concessão de efeito suspensivo ao recurso, o que foi indeferido na origem por ausência dos requisitos do art. 300 do CPC e do art. 1.029, § 5º, do CPC.

Assim, trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, em que se discute o percentual de retenção de parcelas pagas pelo promitente comprador quando o desfazimento do negócio ocorre por iniciativa ou inadimplência do adquirente.

O objetivo recursal é decidir se **(i)** houve violação dos arts. 423 e 424 do Código Civil pela redução judicial da cláusula penal contratual de retenção para 10%; **(ii)** é juridicamente possível, à luz do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990) e do art. 413 do Código Civil, a revisão das cláusulas de adesão para limitar a retenção a 10%; **(iii)** é admissível a retenção de até 25% dos valores pagos, segundo precedentes do Superior Tribunal de Justiça e o art. 408 do Código Civil, considerando o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor; **(iv)** estão presentes os requisitos para concessão de efeito suspensivo ao recurso especial, conforme o art. 1.029, § 5º, do Código de Processo Civil.

(1) Violação dos arts. 423 e 424 do Código Civil.

O ponto recursal que alega violação dos arts. 423 e 424 do Código Civil não merece prosperar. Isso porque a controvérsia foi apreciada sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, que se aplica aos contratos de promessa de compra e venda de imóveis celebrados em regime de adesão, nos quais a parte consumidora não dispõe de poder de negociação. O Tribunal local reconheceu a validade da cláusula penal compensatória apenas até o limite de 10% dos valores efetivamente pagos, à luz do

art. 413 do Código Civil, afastando a possibilidade de retenções superiores, em razão da abusividade e do desequilíbrio contratual que tal estipulação geraria.

Ademais, a revisão da cláusula foi realizada em conformidade com a jurisprudência consolidada desta Corte, que admite a redução de cláusula penal quando manifestamente excessiva, inclusive em casos de distrato motivado pelo consumidor. A retenção superior a 10% foi afastada justamente porque, além de a construtora permanecer com o imóvel para nova comercialização, a cláusula contratual previa percentuais escalonados e desproporcionais, impondo ao consumidor desvantagem exagerada.

A propósito, confira-se a nossa jurisprudência:

CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESFAZIMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PACTO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018, QUE INCLUÍU O ART. 32-A NA LEI Nº 6.766/79 . VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO . DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL QUE, NO CASO ESPECÍFICO, SE MOSTRA ABUSIVA. AFRONTA ÀS NORMAS DO CÓDIGO CIVIL E CONSUMEIRISTAS. ACÓRDÃO PROFERIDO PELO TRIBUNAL ESTADUAL QUE ADOTOU SOLUÇÃO RAZOÁVEL . DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional ou omissão quando todos os pontos essenciais foram fundamentadamente julgados, ainda que de forma contrária aos interesses da parte.

2. É possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, como no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta.

3. O dissídio jurisprudencial não pode ser conhecido porque não realizado o necessário cotejo analítico entre os julgados trazidos a confronto.

4. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

(REsp 2.073.412/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Julgamento: 3/10/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 5/10/2023).

Nesse cenário, não há que se falar em ofensa aos arts. 423 e 424 do Código Civil, uma vez que a redução judicial decorreu da incidência do art. 413 do Código Civil e do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, aplicados em conformidade com os princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual.

(2) Presença de prequestionamento, permitindo o exame da matéria jurídica, e não incidência da Súmula 7/STJ por se tratar de valoração jurídica dos fatos incontroversos

A tese recursal de que haveria prequestionamento suficiente para permitir o exame da matéria jurídica, sem incidência da Súmula 7/STJ, não prospera. O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, limitou-se a aplicar o Código de Defesa do Consumidor e o art. 413 do Código Civil, reconhecendo a abusividade da cláusula de retenção superior a 10%, com base nas peculiaridades do caso concreto, especialmente a natureza de contrato de adesão, a ausência de demonstração de prejuízos extraordinários e a possibilidade de revenda do imóvel.

Não houve, contudo, enfrentamento direto e específico das teses jurídicas relativas à interpretação dos arts. 423 e 424 do Código Civil, nem debate explícito sobre a suposta impossibilidade de revisão da cláusula penal. Assim, ausente o necessário prequestionamento da matéria federal, nos termos da Súmula 211/STJ.

Ademais, a pretensão de reavaliar a proporcionalidade da cláusula e o grau de prejuízo econômico suportado pela construtora exigiria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme o enunciado da Súmula 7/STJ.

(3) Violações dos arts. 408 do Código Civil e 53 do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990)

Também não merece acolhida a tese de que seria possível a retenção de até 25% dos valores pagos pelo promitente comprador, com fundamento nos arts. 408 do Código Civil e 53 do Código de Defesa do Consumidor, além de precedentes do Superior Tribunal de Justiça. O acórdão recorrido foi expresso ao reconhecer que a cláusula contratual escalonada, que previa retenções superiores, configurava desvantagem excessiva ao consumidor, em afronta ao art. 51, IV, do CDC, e ao art. 413 do Código Civil, que autoriza a redução judicial de penalidades manifestamente excessivas.

A jurisprudência do STJ admite, em hipóteses excepcionais, a retenção em percentual superior a 10%, desde que demonstrados de forma concreta os prejuízos extraordinários suportados pelo promitente vendedor, o que não se verificou na espécie. Ao contrário, a construtora não apresentou provas de gastos que justificassem percentual mais elevado, limitando-se a alegações genéricas de despesas administrativas.

O Tribunal local destacou que a retenção de 10% já se mostra suficiente para ressarcir os prejuízos decorrentes do desfazimento do contrato, sobretudo porque o imóvel retorna ao patrimônio da vendedora, que pode renegociá-lo. Nessa linha, correta

a manutenção da redução da cláusula penal para 10%, sendo indevida a majoração para 25%, incidindo ainda, por analogia, a Súmula 7 do STJ, que impede o reexame das circunstâncias fáticas e probatórias no âmbito do recurso especial.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 182 DO STJ. NOVA ANÁLISE. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE RETENÇÃO. 25% DOS VALORES PAGOS. PECULIARIDADES DO CASO. REDUÇÃO MOTIVADA PARA 10% DOS VALORES PAGOS. VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. CADA DESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, deve prevalecer o percentual de 25% de retenção dos valores por ele pagos, salvo eventuais peculiaridades do caso a ensejar sua redução motivada, reconhecidas pela instância de origem. 2. O Tribunal a quo concluiu pela razoabilidade na aplicação do percentual de 10% de retenção, considerando que não houve nos autos prova de que houve o inadimplemento no pagamento das parcelas do contrato pelo promitente comprador. 3. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a adoção de conclusão diversa daquela a que chegou o acórdão recorrido implicar, efetivamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, medidas inviáveis na instância especial. 4. Ocorrendo a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas adimplidas, para fins de restituição, se dará a cada desembolso. 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 2.672.525/ES, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Julgamento: 30/9/2024, QUARTA TURMA, DJe 3/10/2024)

(4) Pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso especial, com fundamento no art. 1.029, § 5º, do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), em razão de alegado risco de dano

No que se refere ao pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso especial, com fundamento no art. 1.029, § 5º, do Código de Processo Civil, igualmente não há como prosperar. Isso porque a pretensão acessória de suspensão da eficácia do acórdão recorrido encontra-se prejudicada em razão da análise e rejeição das demais teses recursais acima examinadas.

Ademais, a jurisprudência consolidada do STJ admite a concessão de efeito suspensivo em situações absolutamente excepcionais, quando demonstrada de forma

inequívoca a probabilidade do direito alegado e o risco de dano grave ou de difícil reparação, o que não se verifica na hipótese. Rejeitadas as teses centrais relativas à validade da cláusula penal e ao percentual de retenção, resta afastada a plausibilidade jurídica necessária à concessão da medida acautelatória, motivo pelo qual o pleito se mostra prejudicado.

AGRAVO INTERNO NO PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. PROBABILIDADE DO DIREITO E PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO. REQUISITOS CUMULATIVOS. NÃO DEMONSTRAÇÃO DA PROBABILIDADE DO DIREITO. PEDIDO INDEFERIDO. 1. A concessão de efeito suspensivo ao recurso especial depende do fumus boni juris, consistente na plausibilidade do direito alegado, e do periculum in mora, que se traduz na urgência da prestação jurisdicional. 2. Nos termos do art. 300 do CPC /15, a concessão de tutela provisória de urgência depende da demonstração da probabilidade do direito, que se traduz no provável êxito do recurso, e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, que se traduz na urgência da prestação jurisdicional. 3. A ausência da probabilidade do direito basta para o indeferimento do pedido, sendo, portanto, desnecessário apreciar a questão sob a ótica do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, que deve se fazer presente cumulativamente. 4. Agravo interno não provido.

(AgInt no TP 4.482/ES, Relatora NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 12/6/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 14/6/2023)

(5) Alegação subsidiária de violação do art. 422 do Código Civil

Igualmente fica prejudicada a alegação subsidiária de violação do art. 422 do Código Civil, sob o argumento de que a cláusula contratual de devolução proporcional (cláusula 5.4) deveria ser observada em sua integralidade. Isso porque, ao se afastar a validade da retenção superior a 10% e reconhecer a abusividade da cláusula contratual que impunha desvantagem excessiva ao consumidor, já se firmou que a redução judicial encontra respaldo no art. 413 do Código Civil e no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, bem como na jurisprudência pacífica desta Corte.

Assim, não subsiste fundamento autônomo que justifique a aplicação da cláusula contratual nos termos pretendidos pelas recorrentes. A manutenção da limitação da retenção a 10% esgota a controvérsia, de modo que o exame da tese subsidiária torna-se prejudicado diante da rejeição dos demais pontos recursais.

Nessas condições, **CONHEÇO** do recurso especial para **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de AUGUSTO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.194.069 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0024056-3

Número de Origem:
07491555320238070001

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ERBE INCORPORADORA 077 LTDA

RECORRENTE : ALVORADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA - DF044215

RECORRIDO : AUGUSTO CESAR AROXA SOBREIRA

ADVOGADA : GABRIELA CRISTINA MIRANDA CARVALHO - DF062721

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025