



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2868976 - GO(2025/0062223-2)

RELATOR : MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)
AGRAVANTE : RONI GOMES DOS SANTOS
ADVOGADO : CARLOS ERNESTO NUNES FILHO - GO041618
AGRAVADO : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO - GO37281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO INFERIOR AO PADRÃO JURISPRUDENCIAL. LIMITAÇÃO AO PATAMAR CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por promitente comprador contra decisão monocrática que, ao conhecer de agravo manejado contra juízo negativo de admissibilidade, deu parcial provimento ao recurso especial da incorporadora para majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de importâncias pagas, relativa a promessa de compra e venda de lote, rescindida por culpa exclusiva do promitente comprador.
2. A decisão agravada aplicou o entendimento consolidado na Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça quanto à razoabilidade da retenção de 25% dos valores pagos nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel anteriores à Lei n. 13.786/2018, enquanto o agravante sustenta a impossibilidade de majoração além do percentual de 20% previsto contratualmente a título de multa rescisória.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel anterior à Lei n. 13.786/2018, rescindido por culpa do promitente comprador, é possível majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos, com base no padrão jurisprudencial da Segunda Seção do STJ, quando o instrumento contratual estipula multa rescisória de 20% sobre o montante adimplido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O colegiado limita a devolução recursal à discussão do percentual de retenção, estando preclusas as demais teses veiculadas no recurso especial.
5. A Segunda Seção do STJ, ao julgar o REsp 1.723.519/SP, reafirmou orientação pela adoção de padrão-base de cláusula penal, fixando como, em regra, razoável a retenção de 25% dos valores pagos, em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, em hipóteses de desistência ou resolução por iniciativa do promitente comprador.

6. A jurisprudência desta Corte admite, todavia, a estipulação de percentual inferior ao padrão de 25% quando assim ajustado entre as partes, não configurando o critério jurisprudencial um piso obrigatório, mas parâmetro máximo ordinário de retenção.

7. Diante da pactuação clara de retenção de 20%, impõe-se a observância do percentual contratualmente estipulado, devendo a majoração determinada na decisão monocrática limitar-se a esse patamar, em respeito à autonomia privada e ao equilíbrio contratual.

IV. DISPOSITIVO

8. Resultado do Julgamento: Agravo interno provido para limitar o percentual de retenção a 20% dos valores pagos, conforme previsão contratual.

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 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2868976 - GO(2025/0062223-2)

RELATOR : MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)
AGRAVANTE : RONI GOMES DOS SANTOS
ADVOGADO : CARLOS ERNESTO NUNES FILHO - GO041618
AGRAVADO : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO - GO37281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO INFERIOR AO PADRÃO JURISPRUDENCIAL. LIMITAÇÃO AO PATAMAR CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por promitente comprador contra decisão monocrática que, ao conhecer de agravo manejado contra juízo negativo de admissibilidade, deu parcial provimento ao recurso especial da incorporadora para majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de importâncias pagas, relativa a promessa de compra e venda de lote, rescindida por culpa exclusiva do promitente comprador.
2. A decisão agravada aplicou o entendimento consolidado na Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça quanto à razoabilidade da retenção de 25% dos valores pagos nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel anteriores à Lei n. 13.786/2018, enquanto o agravante sustenta a impossibilidade de majoração além do percentual de 20% previsto contratualmente a título de multa rescisória.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel anterior à Lei n. 13.786/2018, rescindido por culpa do promitente comprador, é

possível majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos, com base no padrão jurisprudencial da Segunda Seção do STJ, quando o instrumento contratual estipula multa rescisória de 20% sobre o montante adimplido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O colegiado limita a devolução recursal à discussão do percentual de retenção, estando preclusas as demais teses veiculadas no recurso especial.

5. A Segunda Seção do STJ, ao julgar o REsp 1.723.519/SP, reafirmou orientação pela adoção de padrão-base de cláusula penal, fixando como, em regra, razoável a retenção de 25% dos valores pagos, em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, em hipóteses de desistência ou resolução por iniciativa do promitente comprador.

6. A jurisprudência desta Corte admite, todavia, a estipulação de percentual inferior ao padrão de 25% quando assim ajustado entre as partes, não configurando o critério jurisprudencial um piso obrigatório, mas parâmetro máximo ordinário de retenção.

7. Diante da pactuação clara de retenção de 20%, impõe-se a observância do percentual contratualmente estipulado, devendo a majoração determinada na decisão monocrática limitar-se a esse patamar, em respeito à autonomia privada e ao equilíbrio contratual.

IV. DISPOSITIVO

8. Resultado do Julgamento: Agravo interno provido para limitar o percentual de retenção a 20% dos valores pagos, conforme previsão contratual.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por RONI GOMES DOS SANTOS, contra decisão monocrática de fls. 468-478, e-STJ que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial da parte adversa a fim de majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos.

O apelo extremo, interposto por TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA, fundamentado na alínea “a” e “c” do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado (fl. 295-296, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. MULTA COMPENSATÓRIA. RAZOABILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. TAXA DE FRUIÇÃO INCABÍVEL. LOTE SEM EDIFICAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. HONORÁRIOS RECUSAIS DEVIDOS. 1. Conforme entendimento deste E. Tribunal, a retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos é o percentual ideal, na medida que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sem gerar enriquecimento ilícito da parte, sobretudo porque o imóvel objeto da contenda poderá ser renegociado. Precedentes do STJ. 2. Conforme precedente do Superior Tribunal de Justiça, firmado em sede de recurso repetitivo (Resp n. 1.599.511/SP – Tema 938), é válida a “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.” 3. No caso em apreço, não há, no contrato firmado entre os litigantes, informação clara e destacada sobre o valor da comissão de corretagem, o que é condição necessária para a transmissão do referido encargo ao consumidor. 4. Não se mostra devida a cobrança da taxa de fruição, uma vez que, em se tratando de imóvel não edificado, inexistente proveito econômico proporcionado pelo terreno, bem como comprovação de que a parte requerida tenha deixado de auferir lucro em virtude da privação do uso do lote. 5. A sucumbência recíproca não impede a majoração dos honorários advocatícios em sede recursal, nos termos do § 11, artigo 85 do Código de Processo Civil. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados, nos termos do acórdão de fls. 273-275, e-STJ.

Nas razões de recurso especial, a parte recorrente aponta violação aos arts. 489, §1º, 1.022, II, do CPC, 389, 402, 403, 725, 1.196, 1.204 e 1.228 do Código Civil.

Sustenta, em síntese: a) omissão acerca da pactuação expressa da comissão de corretagem e da aplicação do percentual mínimo de retenção de 25% em contratos de promessa de compra e venda rescindidos por culpa do comprador; b) a necessidade de reconhecimento da validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor o pagamento da comissão de corretagem, conforme pactuado em instrumento autônomo; c) a possibilidade de retenção da taxa de fruição, conforme jurisprudência do STJ, que estabelece a indenização devida ao promitente vendedor pelas perdas e danos decorrentes da utilização do imóvel; d) divergência jurisprudencial em relação ao tema repetitivo 1.002 do STJ, quanto à fixação dos juros de mora.

Contrarrazões apresentadas às fls. 419-426, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao presente agravo (fls. 437-444, e-STJ).

Contraminuta apresentada às fls. 448-455, e-STJ.

Inconformado, interpôs o presente agravo (art. 1.042 do CPC/15), cuja minuta está acostada às fls. 698-710 e-STJ, por meio do qual pretende ver admitido o recurso especial.

Em decisão monocrática, deu-se parcial provimento ao recurso especial do ora agravado para majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos.

No presente agravo interno (fls. 481-486, e-STJ), a parte agravante aduz a impossibilidade da majoração para 25% dos valores pagos, porquanto o contrato previa a multa compensatória de apenas 20% do montante quitado.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno merece acolhida.

1. De início, consigna-se que a única matéria devolvida à apreciação recursal diz respeito ao percentual de retenção, restando preclusas as demais teses.

2. Cinge-se a controvérsia recursal no tocante à impossibilidade de majoração do percentual de retenção para 25% do valor pago porquanto ultrapassa o valor previsto em contrato.

Assiste razão à agravante.

A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, **reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel**, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, aquém do percentual de 25%.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA.

JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente

comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão"(REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe 02/10/2019)

No caso em apreço, a Corte de origem limitou-se a afirmar, de forma genérica, a adequação da retenção no percentual de 10% (dez por cento), tomando por base o montante já adimplido pelos compradores.

Em regra, esta Corte Superior tem entendido como razoável a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos, admitindo-se, todavia, percentual inferior quando assim estipulado contratualmente, como ocorre na hipótese dos autos.

Com efeito, conforme se depreende da sentença de fls. 145-154, e-STJ, o instrumento contratual previa a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos, nos seguintes termos:

Extrai-se do documento 09, juntado no evento 01, que a cláusula oitava, parágrafo sexto, prevê a rescisão por culpa do comprador com multa rescisória de 20% dos valores pagos. (fl. 148, e-STJ)

Diante desse contexto, impõe-se a observância do percentual contratualmente estipulado, de modo que a majoração da retenção deve se ater ao patamar de 20% (vinte por cento) dos valores pagos.

2. Do exposto, dá-se provimento ao agravo interno, a fim de limitar o percentual de retenção a 20% (vinte por cento) do montante pago, conforme previsão contratual.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.868.976 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0062223-2

Número de Origem:

511484567 51148456720228090064

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

RAFAELA MOREIRA CAMPELO - GO37281

AGRAVADO : RONI GOMES DOS SANTOS

ADVOGADO : CARLOS ERNESTO NUNES FILHO - GO041618

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RONI GOMES DOS SANTOS

ADVOGADO : CARLOS ERNESTO NUNES FILHO - GO041618

AGRAVADO : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO - GO37281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de maio de 2026