



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209154 - SP (2025/0136790-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ALESSANDRA GABRIELLI SILVA BRITO
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -
SP330657
RECORRIDO : PROJETO IMOBILIARIO E 80 SPE LTDA
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). DIÁLOGO DAS FONTES COM O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL (INCC) EM CONTRATO COM DURAÇÃO INFERIOR A 36 MESES. ARTIFÍCIO DE PARCELA ÍNFINITA PARA AMPLIAR PRAZO. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. INEXISTÊNCIA DE CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA PARA O DISTRATO. CLÁUSULA PENAL COM RETENÇÃO DE 50% E PERDA INTEGRAL DA CORRETAGEM EM REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. VALIDADE NO CASO CONCRETO. INADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL FUNDADO EM VIOLAÇÃO DE ENUNCIADOS DE SÚMULA. INCIDÊNCIA DOS ÓBICES DAS SÚMULAS 83 E 7/STJ E 282 E 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Na origem, trata-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de valores em promessa de compra e venda de imóvel firmada em 8/11/2022, com preço de R\$ 307.664,10 (trezentos e sete mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e dez centavos), comissão de corretagem de R\$ 20.880,35 (vinte mil, oitocentos e oitenta reais e trinta e cinco centavos) e financiamento futuro. A autora alegou abusividade da correção mensal (INCC) em contrato com duração inferior a 36

meses, apontando a inclusão de parcela ínfima em 25/12/2025 (R\$ 200,00 – duzentos reais) para artificialmente completar o lapso trienal.

2. O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos para extinguir o contrato e fixar restituição de 80% das parcelas pagas do preço, em parcela única, com correção desde cada desembolso e juros do trânsito em julgado, afastando a devolução da corretagem nos termos do Tema 938/STJ. Em apelação, o Tribunal estadual reconheceu a irregularidade do expediente de correção mensal, mas concluiu inexistir culpa da vendedora pelo distrato, imputando-a à compradora; e aplicou cláusula de retenção integral da corretagem e 50% das parcelas pagas, dada a submissão do empreendimento ao patrimônio de afetação, reformando a sentença e redistribuindo a sucumbência.

3. Não se conhece do recurso especial quanto às alegações de violação da Súmula 543/STJ e das Súmulas 1, 2 e 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo, pois enunciados sumulares não se enquadram no conceito de tratado ou lei federal do art. 105, III, a, da Constituição Federal. Aplica-se, por analogia, a Súmula 518/STJ.

4. Na moldura fática delineada pelo acórdão, o Tribunal estadual aplicou o diálogo das fontes, reconhecendo a incidência do Código de Defesa do Consumidor, sem, contudo, reputar abusiva, no caso concreto, a cláusula penal de retenção de 50% e a perda integral da corretagem, em contrato sob patrimônio de afetação, por inexistir vício de consentimento ou desproporção manifesta. Tal conclusão está em consonância com a orientação desta Corte.

5. Embora esta Corte admita, à luz das peculiaridades, a redução da cláusula penal manifestamente excessiva inclusive após a Lei nº 13.786/2018, trata-se de juízo dependente das provas dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

6. Incide, ademais, a Súmula 83/STJ, pois o acórdão recorrido harmoniza-se com a jurisprudência desta Corte quanto à validade da retenção de até 50% em patrimônio de afetação, bem como quanto à impossibilidade de conhecimento de alegada violação a enunciados sumulares.

7. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, em virtude do não conhecimento do apelo nobre com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal (e-STJ, fls. 744-746).

8. Recurso especial não conhecido.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209154 - SP (2025/0136790-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ALESSANDRA GABRIELLI SILVA BRITO
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -
SP330657
RECORRIDO : PROJETO IMOBILIARIO E 80 SPE LTDA
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). DIÁLOGO DAS FONTES COM O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE CORREÇÃO MONETÁRIA MENSAL (INCC) EM CONTRATO COM DURAÇÃO INFERIOR A 36 MESES. ARTIFÍCIO DE PARCELA ÍNFINITA PARA AMPLIAR PRAZO. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. INEXISTÊNCIA DE CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA PARA O DISTRATO. CLÁUSULA PENAL COM RETENÇÃO DE 50% E PERDA INTEGRAL DA CORRETAGEM EM REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. VALIDADE NO CASO CONCRETO. INADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL FUNDADO EM VIOLAÇÃO DE ENUNCIADOS DE SÚMULA. INCIDÊNCIA DOS ÓBICES DAS SÚMULAS 83 E 7/STJ E 282 E 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Na origem, trata-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de valores em promessa de compra e venda de imóvel firmada em 8/11/2022, com preço de R\$ 307.664,10 (trezentos e sete mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e dez centavos), comissão de corretagem de R\$ 20.880,35 (vinte mil, oitocentos e oitenta reais e trinta e cinco centavos) e financiamento futuro. A autora alegou abusividade da correção mensal (INCC) em contrato com duração inferior a 36

meses, apontando a inclusão de parcela ínfima em 25/12/2025 (R\$ 200,00 – duzentos reais) para artificialmente completar o lapso trienal.

2. O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos para extinguir o contrato e fixar restituição de 80% das parcelas pagas do preço, em parcela única, com correção desde cada desembolso e juros do trânsito em julgado, afastando a devolução da corretagem nos termos do Tema 938/STJ. Em apelação, o Tribunal estadual reconheceu a irregularidade do expediente de correção mensal, mas concluiu inexistir culpa da vendedora pelo distrato, imputando-a à compradora; e aplicou cláusula de retenção integral da corretagem e 50% das parcelas pagas, dada a submissão do empreendimento ao patrimônio de afetação, reformando a sentença e redistribuindo a sucumbência.

3. Não se conhece do recurso especial quanto às alegações de violação da Súmula 543/STJ e das Súmulas 1, 2 e 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo, pois enunciados sumulares não se enquadram no conceito de tratado ou lei federal do art. 105, III, a, da Constituição Federal. Aplica-se, por analogia, a Súmula 518/STJ.

4. Na moldura fática delineada pelo acórdão, o Tribunal estadual aplicou o diálogo das fontes, reconhecendo a incidência do Código de Defesa do Consumidor, sem, contudo, reputar abusiva, no caso concreto, a cláusula penal de retenção de 50% e a perda integral da corretagem, em contrato sob patrimônio de afetação, por inexistir vício de consentimento ou desproporção manifesta. Tal conclusão está em consonância com a orientação desta Corte.

5. Embora esta Corte admita, à luz das peculiaridades, a redução da cláusula penal manifestamente excessiva inclusive após a Lei nº 13.786/2018, trata-se de juízo dependente das provas dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

6. Incide, ademais, a Súmula 83/STJ, pois o acórdão recorrido harmoniza-se com a jurisprudência desta Corte quanto à validade da retenção de até 50% em patrimônio de afetação, bem como quanto à impossibilidade de conhecimento de alegada violação a enunciados sumulares.

7. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, em virtude do não conhecimento do apelo nobre com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal (e-STJ, fls. 744-746).

8. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ALESSANDRA GABRIELI SILVA BRITO (ALESSANDRA), com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria da Desembargadora Rosangela Telles, assim ementado

APELAÇÕES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. Ação ajuizada pela compromissária compradora pleiteando a rescisão. Procedência parcial em primeiro grau. Inconformismo de ambas as partes. LEI DE REGÊNCIA. Contrato firmado após o advento da Lei nº 13.786/18. Diálogo das fontes. Os parâmetros objetivos elencados pela Lei do Distrato devem ser aplicados levando-se em consideração elementos concretos da relação contratual, sopesando-se as diretrizes protetivas do consumidor, especialmente o art. 53 do CDC. Precedentes. CULPA PELA PREMATURA EXTINÇÃO CONTRATUAL. PERIODICIDADE DA CORREÇÃO MONETÁRIA. Foi observada cláusula que traz ínsito ardil para uma expansão artificial da duração do contrato, com o indisfarçável fito de incidência mensal de correção monetária. Ilegalidade que poderia justificar a revisão do contrato, mas que não é suficiente para fundamentar o pedido de rescisão do negócio por culpa da promitente vendedora. A culpa pelo distrato, portanto, deve ser imputada à parte compromissária compradora. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. Inafastável, in casu, a incidência da cláusula contratual que, tratando das consequências do desfazimento por culpa do comprador e tendo sido redigida de forma clara, expressa e inteligível, com rubrica da autora no rodapé de cada página, prevê a retenção da integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional de 50% da quantia até então paga a título de pagamento do preço, além de também informar, com o devido destaque, que se trata de empreendimento submetido ao regime do patrimônio de afetação, o que é atestado por meio da matrícula imobiliária. Percentual que atende ao limite do art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964 (alterado pela Lei nº 13.786/2018, aplicável à hipótese). Sentença reformada. SUCUMBÊNCIA. Redistribuição. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. NÃO PROVIDO O DA AUTORA. (e-STJ, fls. 598/599).

Os embargos de declaração opostos por ALESSANDRA foram rejeitados (e-STJ, fls. 623-625).

Nas razões de seu apelo nobre, ALESSANDRA apontou infringência aos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, à Súmula 543 desta Corte e às Súmulas 1, 2 e 3 do TJSP e ao art. 28 da Lei 10.931/2004 sustentando **(1)** que a cláusula de

correção monetária mensal em contrato com duração inferior a 36 meses é abusiva e nula (inclusão de parcela tardia ínfima com o propósito de simular duração contratual de 36 meses) e que a retenção de 50% sobre os valores pagos mostra-se excessiva e incompatível com a proteção do consumidor, devendo-se modular a cláusula penal à luz do art. 413 do Código Civil, reduzindo-se a penalidade por ser manifestamente excessiva no caso concreto; **(2)** pedido de aplicação da Súmula 543/STJ para determinar a restituição integral das parcelas pagas, inclusive da comissão de corretagem, por imputar culpa exclusiva à vendedora em razão da ilegalidade contratual, ou, subsidiariamente, restituição de 80% a 90% conforme parâmetros jurisprudenciais; **(3)** demonstração de dissídio jurisprudencial, com julgados do Tribunal estadual que teriam decidido pela ilegalidade da correção mensal em contratos inferiores a 36 meses e pela redução dos percentuais de retenção, inclusive na vigência da Lei nº 13.786/2018.

Houve apresentação de contrarrazões (e-STJ, fls. 740-743).

O recurso foi admitido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (e-STJ, fls. 744-746).

VOTO

Não conheço do recurso especial.

Contextualização fática

Na origem, cuida-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, proposta por adquirente de unidade imobiliária no empreendimento “Condomínio Fort Aricanduva”, cuja promessa de compra e venda foi firmada em 08/11/2022, prevendo preço de R\$ 307.664,10 (trezentos e sete mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e dez centavos) para o imóvel, R\$ 20.880,35 (vinte mil, oitocentos e oitenta reais e trinta e cinco centavos) a título de comissão de corretagem e financiamento bancário futuro, com alegação de ilegalidade da correção monetária mensal (INCC) em contrato com duração inferior a 36 meses, diante da inclusão de parcela ínfima em 25/12/2025 para artificialmente completar o lapso trienal (e-STJ, fls. 638-644, 601-605).

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos para extinguir o contrato e condenar a ré à restituição, em parcela única, do equivalente a 80% dos valores pagos pelo preço do bem, com correção desde cada desembolso e juros desde o trânsito em julgado, afastando a devolução da corretagem com base no Tema 938/STJ.

Em apelação, a 31ª Câmara, por voto da Relatora Rosângela Telles, reconheceu a abusividade do expediente contratual de ampliação artificial do prazo para permitir correção mensal, mas concluiu que tal irregularidade não justificava a rescisão por culpa da vendedora, imputando a culpa pelo distrato à compradora; aplicou, então, a

cláusula contratual de retenção integral da corretagem e de 50% das parcelas pagas do preço, em razão do patrimônio de afetação, reformando a sentença nesse ponto e redistribuindo a sucumbência.

Os embargos de declaração opostos pela autora foram rejeitados, assentando-se a suficiência da fundamentação e a inadequação dos embargos como sucedâneo recursal.

Na sequência, foi interposto recurso especial pela autora, com alegações de violação de dispositivos federais consumeristas e civis, e de dissídio jurisprudencial, ao passo que a Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal estadual admitiu o recurso especial, reconhecendo a presença dos pressupostos recursais, inclusive aparente dissídio, e sugerindo melhor análise pelo STJ quanto à restituição de valores em contratos sob a Lei n. 13.786/2018.

Da violação dos arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor, Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça e Súmulas 1, 2 e 3 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e do art. 28 da Lei 10.931/2004

De início, não conheço do recurso especial em relação às alegadas violações de enunciados de súmulas, por não se enquadrarem no conceito de tratado ou lei federal inserido no art. 105, III, a, da Constituição Federal.

A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIMENTOS PROVISÓRIOS. ÓBITO DA ALIMENTADA. INTEGRAÇÃO DOS VALORES AO ESPÓLIO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. IMPOSSIBILIDADE DE CONHECIMENTO DE RECURSO ESPECIAL FUNDADO EM VIOLAÇÃO A SÚMULA DE TRIBUNAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 518/STJ.

AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em que se alegava violação aos arts. 281 e 520, II, do CPC, art. 1.707 do CC e ao enunciado da Súmula 405 do STF, além de suposta omissão no acórdão recorrido. O agravante sustenta que os alimentos provisórios, revogados pela sentença de extinção, em razão do óbito da alimentada, não devem integrar o espólio, pleiteando o levantamento dos valores em favor dos alimentantes.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão:

(i) definir se o acórdão recorrido incorreu em omissão, configurando violação ao art. 1.022, II, do CPC/2015;

(ii) estabelecer se os fundamentos recursais permitem o conhecimento do recurso especial diante da alegada violação a dispositivos do CPC, do CC e da Súmula 405 do STF.

III. Razões de decidir

3. O Tribunal de origem apreciou de forma clara e suficiente todas as teses suscitadas, afastando a alegação de omissão e, portanto, não se verifica violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

4. Os depósitos realizados a título de alimentos provisórios antes do óbito da alimentada integram seu patrimônio, por força do princípio da irrepetibilidade, devendo compor o espólio, não sendo possível seu levantamento em favor dos alimentantes nos próprios autos da ação de alimentos.

5. A parte recorrente limitou-se a reiterar alegações de sua apelação, sem demonstrar de maneira clara e objetiva a forma de violação dos dispositivos legais invocados, configurando fundamentação deficiente e atraindo a incidência da Súmula 284/STF.

6. Súmulas de Tribunais não se enquadram no conceito de tratado ou lei federal previsto no art. 105, III, a, da CF/1988, de modo que não podem fundamentar recurso especial. Incide, por analogia, a Súmula 518/STJ.

IV. Dispositivo

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.884.029/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 25/9/2025 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS C.C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO A SÚMULA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 518/STJ. DANO MORAL. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. PRECEDENTES. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DISTRIBUIÇÃO. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça apreciar violação a verbete sumular em recurso especial, visto que o enunciado não se insere no conceito de lei federal, previsto no art. 105, III, a, da Constituição Federal, consoante a Súmula 518 desta Corte: "Para fins do art. 105, III, a, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula".

3. Modificar o entendimento do Tribunal local, acerca da configuração dos danos morais, incorrerá em reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável, devido ao óbice da Súmula 7/STJ.

4. Com efeito, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a citação o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de responsabilidade contratual.

5. Em relação à alegada sucumbência recíproca, observa-se que a jurisprudência deste Superior Tribunal é no sentido de que "é inviável a apreciação, em sede de recurso especial, do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ" (AgInt no AREsp 1.907.253/MG, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/02/2022, DJe 09/03/2022).

6. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.494.899/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024 –sem destaques no original)

Com relação aos demais dispositivos, sustenta ALESSANDRA que a correção monetária mensal (INCC) é indevida em contrato com duração inferior a 36 meses, pois a periodicidade, na hipótese, deveria ser anual. Alega que o contrato celebrado tem prazo inferior a 36 meses porque a incorporadora inseriu parcela ínfima (R\$ 200,00, vencimento 25/12/2025) apenas para simular prazo igual ou superior a 36 meses, o que torna o contrato nulo, conforme dispõe o art. 47 do CDC.

Afirma também que, além da abusividade da cláusula de correção mensal, é igualmente abusiva por impor desvantagem excessiva ao consumidor, nos termos previstos nos arts. 51 e 53 do CDC, a cláusula do distrato com retenção de 50% e perda integral da corretagem. Defende que a interpretação do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964 (Lei do Distrato) deve ser feita em consonância com a legislação consumerista. Por fim, ampara o pedido de redução da cláusula penal também no art. 413 do Código Civil, pretendendo a restituição de 80% dos valores pagos, correção monetária desde os desembolsos e juros a partir do trânsito em julgado, conforme determinado na sentença de primeiro grau.

Analisando o acórdão recorrido, verifica-se que a decisão colegiada reconheceu a ilegalidade da cláusula de correção mensal, mas distinguiu entre revisão contratual e rescisão por culpa da vendedora, aduzindo que tal previsão contratual poderia justificar revisão, mas não é suficiente para atribuir culpa à promitente-vendedora pela extinção do contrato. Na sequência, concluiu que a devolução integral só ocorre em caso de culpa exclusiva da vendedora, o que não ocorreu no caso concreto.

Ademais, o acórdão recorrido não negou a possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao contrato celebrado já sob a vigência da Lei do Distrato, consignando que a incidência da legislação consumerista não implica automaticamente a nulidade da cláusula penal, especialmente quando não há vício de consentimento ou desproporcionalidade manifesta. Assim, o Tribunal estadual concluiu

que a cláusula penal prevendo a retenção de 50%, no caso concreto, não se revelou abusiva.

É certo que a jurisprudência desta Corte aplica as disposições do Código de Defesa do Consumidor aos contratos celebrados após a modificação da Lei do Distrato pela Lei n. 13.786/2018, porém isso não significa invalidar completamente as disposições legais, mas sim permitir a análise de eventual abusividade no caso concreto.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ABUSIVIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL RELATIVA À RETENÇÃO. ADEQUAÇÃO A PATAMAR ADEQUADO E PROPORCIONAL. SÚMULA 7/STJ. ARESTO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. ENUNCIADO SUMULAR N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão concluiu pela existência de relação de consumo e abusividade da incidência da multa prevista no negócio jurídico; fixando, para tanto, a retenção em 20% (vinte por cento) da quantia paga, por se mostrar excessivamente onerosa aos adquirentes da unidade imobiliária o montante contratualmente previsto. Essas ponderações foram fundadas na análise fático-probatória e interpretação de termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018. Precedentes.

3. A "jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), observando-se as circunstâncias do caso concreto" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024). Óbice do enunciado sumular n. 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.146.383/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024 – sem destaques no original)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA PELOS ADQUIRENTES. PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL.

PATRIMÔNIO. AFETAÇÃO. REGIME. LEI Nº 13.786/2018. RETENÇÃO. PERCENTUAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 /STJ.

1. A ausência do prévio debate, pelo Tribunal de origem, da matéria deduzida nas razões recursais impede o conhecimento do apelo nobre.

Incidência da Súmula nº 282/STF.

2. É deficiente a fundamentação recursal que não impugna os motivos que conferem sustentação jurídica ao acórdão recorrido. *Incidência da Súmula nº 283/STF.*

3. De acordo com o Tema nº 938/STJ, 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.

4. No caso, rever a conclusão do tribunal local acerca da presença de informações claras a respeito do encargo cobrado, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, assim como a interpretação do ajuste firmado entre as partes, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. É assente no STJ o entendimento de que é válida, desde que expressamente pactuada, a cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação sob a vigência da Lei n. 13.786/2018.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

(REsp n. 1.947.912/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO REQUERENTE.

1."Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art . 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018. " (AgInt no REsp n. 2 .110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.).

2 . Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp 2.145.090/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, Julgamento: 7/10/2024, QUARTA TURMA, DJe 10/10/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR . PERCENTUAL DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO. MESMO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1 . Com efeito, a Terceira Turma desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, às luz das peculiaridades do caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018 .2. Ademais, o percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato foi mantido mesmo após a vigência da Lei n. 13.786/2018 .3. Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp 2.596.111/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 2/9/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 4/9/2024)

Portanto, o acórdão recorrido, ao consignar a possibilidade de incidência do CDC e manter a retenção em 50%, após reputar inexistir abusividade, está em consonância com o entendimento desta Corte e reanalisar as conclusões do Tribunal Estadual encontra óbice no enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça:

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM E PELA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. PACTO DE DISTRATO. REVISÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. EXTINÇÃO POR CULPA DO COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 182 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. [...] 2. **A jurisprudência desta Corte entende possível a revisão do pacto de distrato de compra e venda, quando observada a existência de cláusula abusiva, configurando nítida ofensa ao Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual. Súmula n. 83/STJ.** 3. **O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).** 4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos para concluir que a retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos seria suficiente para cobrir as*

despesas da empresa, principalmente porque o imóvel teria sido revendido. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial. 5. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 6. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ). 7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.849.494/AM, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 1º/3/2021, DJe de 3/3/2021 – sem destaques no original)

Pelas razões expostas, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial pelos óbices das Súmulas 83 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Prejudicada a análise do recurso especial sob o argumento de dissídio jurisprudencial em decorrência do não conhecimento do apelo nobre com fundamento no artigo 105, III, *a*, da Constituição Federal.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.209.154 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0136790-0

Número de Origem:

00627988520238260100

11101329820238260100

627988520238260100

62798852023826010011101329820238260100

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALESSANDRA GABRIELLI SILVA BRITO

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

RECORRIDO : PROJETO IMOBILIARIO E 80 SPE LTDA

ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de novembro de 2025