



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218214 - RJ(2025/0212146-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
RECORRENTE : CCISA64 INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
RECORRIDO : LEANDRO DA COSTA FONTENELLE
RECORRIDO : MARCUS VINICIUS SOUZA DA SILVEIRA
ADVOGADOS : LEONARDO HONORATO DA SILVA - RJ104476
OCTÁVIO MORGADO DE SOUZA BANDEIRA - RJ204372
MARIELI PAZ HERÉDIA - RJ224330

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE 20%. PARÂMETROS DA JURISPRUDÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INCLUSÃO NA BASE DE RESTITUIÇÃO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRETENSÃO JÁ ATENDIDA PELO ACÓRDÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Recurso especial dirigido contra acórdão que, em apelação, declarou a rescisão do contrato por desistência dos compradores, determinou a devolução de 80% dos valores pagos (retenção de 20%), incluindo sinal e corretagem na base de restituição, com correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito, afastando danos morais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a Lei n. 13.786/2018 autoriza retenção de 50% em razão de patrimônio de afetação; (ii) os arts. 722 e 725 do CC vedam a devolução da corretagem; (iii) os arts. 389 e 394 do CC e o Tema 1.002/STJ impõem juros de mora a partir do trânsito em julgado.

3. A Lei n. 13.786/2018, ao introduzir o art. 67-A na Lei de Incorporações Imobiliárias, estabeleceu um teto para a cláusula penal

em caso de distrato ou resolução por culpa do adquirente, mas não afastou a possibilidade de controle judicial de abusividade, sobretudo nas relações de consumo.

4. O percentual fixado pelo Tribunal de Justiça está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior, que o considera razoável para compensar o vendedor pelas despesas inerentes ao negócio. A revisão desse entendimento para aplicar o teto legal de 50% implicaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, tratando-se de desistência do comprador, o percentual de comissão de corretagem deve integrar o montante a ser considerado na retenção.

6. Inexiste interesse recursal quando a pretensão das recorrentes quanto ao termo inicial dos juros de mora já está atendida pelo próprio acórdão recorrido.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218214 - RJ(2025/0212146-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A
RECORRENTE : CCISA64 INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770
RECORRIDO : LEANDRO DA COSTA FONTENELLE
RECORRIDO : MARCUS VINICIUS SOUZA DA SILVEIRA
ADVOGADOS : LEONARDO HONORATO DA SILVA - RJ104476
OCTÁVIO MORGADO DE SOUZA BANDEIRA - RJ204372
MARIELI PAZ HERÉDIA - RJ224330

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE 20%. PARÂMETROS DA JURISPRUDÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INCLUSÃO NA BASE DE RESTITUIÇÃO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRETENSÃO JÁ ATENDIDA PELO ACÓRDÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Recurso especial dirigido contra acórdão que, em apelação, declarou a rescisão do contrato por desistência dos compradores, determinou a devolução de 80% dos valores pagos (retenção de 20%), incluindo sinal e corretagem na base de restituição, com correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito, afastando danos morais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a Lei n. 13.786/2018 autoriza retenção de 50% em razão de patrimônio de afetação; (ii) os arts. 722 e 725 do CC vedam a devolução da corretagem; (iii) os arts. 389 e 394 do CC e o Tema 1.002/STJ impõem juros de mora a partir do trânsito em julgado.

3. A Lei n. 13.786/2018, ao introduzir o art. 67-A na Lei de Incorporações Imobiliárias, estabeleceu um teto para a cláusula penal

em caso de distrato ou resolução por culpa do adquirente, mas não afastou a possibilidade de controle judicial de abusividade, sobretudo nas relações de consumo.

4. O percentual fixado pelo Tribunal de Justiça está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior, que o considera razoável para compensar o vendedor pelas despesas inerentes ao negócio. A revisão desse entendimento para aplicar o teto legal de 50% implicaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, tratando-se de desistência do comprador, o percentual de comissão de corretagem deve integrar o montante a ser considerado na retenção.

6. Inexiste interesse recursal quando a pretensão das recorrentes quanto ao termo inicial dos juros de mora já está atendida pelo próprio acórdão recorrido.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. e CCISA64 INCORPORADORA S.A. LTDA. (CURY e CCISA64) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR DESISTÊNCIA DOS PROMITENTES COMPRADORES. CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO QUANDO CONFIGURADA A CULPA DOS ADQUIRENTES. SÚMULA 543 DO STJ. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS QUE MERECE REFORMA. ACOLHIMENTO DO PEDIDO DE RESCISÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. DEVOUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS, ASSEGURADO O DIREITO DE RETENÇÃO NO PERCENTUAL DE 20% (VINTE POR CENTO). SINAL (ARRAS) QUE DEVE SER CONSIDERADO COMO PRINCÍPIO DE PAGAMENTO E, POR ISSO, COMPOR A BASE DE CÁLCULO DOS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS, ASSEGURANDO-SE O PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM QUE TAMBÉM DEVE INTEGRAR A BASE DE CÁLCULO DO MONTANTE A SER RESTITUÍDO, ASSEGURADO O PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RÉS QUE DEVEM DEVOLVER AOS AUTORES 80% (OITENTA POR CENTO) DA TOTALIDADE DOS VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA A CONTAR DO DESEMBOLSO E JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ E DO TJRJ. SUCUMBÊNCIA PARCIAL. RECURSO CONHECIDO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.

Os embargos de declaração de CURY e CCISA64 foram rejeitados.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, CURY e CCISA64 apontaram **(1)** violação do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 13.786/2018, sustentando a possibilidade de retenção de 50% sobre os valores pagos, em razão de patrimônio de afetação, e, subsidiariamente, a retenção de até 25%; **(2)** violação dos arts. 722 e 725 do CC (Código Civil), defendendo a impossibilidade de devolução da comissão de corretagem porque o serviço teria atingido resultado útil; **(3)** violação dos arts. 389 e 394 do CC e aplicação do Tema 1.002/STJ para fixar os juros moratórios a partir do trânsito em julgado.

Houve apresentação de contrarrazões por LEANDRO DA COSTA FONTENELLE e MARCOS VINICIUS SOUZA DA SILVEIRA.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial não prospera.

No caso, os autores celebraram promessa de compra e venda para aquisição de unidade do empreendimento “Residencial Dez Ramos”, pagando R\$ 400,00 (quatrocentos reais) a título de sinal e R\$ 6.912,36 (seis mil, novecentos e doze reais e trinta e seis centavos) de corretagem; posteriormente, alegaram impossibilidade financeira e requereram rescisão contratual. A sentença foi de improcedência. Em apelação, a Décima Primeira Câmara reconheceu a desistência por culpa dos compradores, declarou a rescisão e determinou devolução de 80% de tudo que foi pago, com retenção de 20%; incluiu o sinal e a corretagem na base de restituição; fixou correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito; afastou dano moral.

(1) Violação do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 13.786/2018

CURY e CCISA64 afirmaram que o acórdão recorrido invalidou disposição do contrato celebrado pelas partes ao determinar a restituição de 80% dos valores pagos pelos recorridos, com retenção de 20%, e que seria possível a retenção de 50% sobre os valores pagos, em razão de patrimônio de afetação, nos termos da Lei n. 13.786/2018 .

O acórdão recorrido, ao aplicar a Súmula 543 desta Corte, decidiu:

De acordo com a jurisprudência sedimentada pelo STJ, o percentual de retenção deve ser fixado entre 10% a 25%, levando-se em conta as circunstâncias do caso concreto, razão pela qual fixo o patamar de restituição aos Apelantes de 80% da quantia já paga, uma vez que suficiente o restante retido pelas Apeladas para cobrirem os custos administrativos decorrentes do desfazimento do negócio. (e-STJ, fl. 613)

Esta Turma já se manifestou a respeito do percentual de retenção nos casos de rescisão por culpa dos adquirentes.

Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE VALORES. PERCENTUAL FIXADO EM 10% DAS PARCELAS PAGAS. LEGALIDADE. CDC. ABUSIVIDADE DE RETENÇÃO SUPERIOR. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina as teses relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte, apresentando fundamentação suficiente (arts. 489 e 1.022 do CPC).

2. A jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção entre 10% e 25% do montante pago, conforme as circunstâncias do caso concreto, cabendo ao Tribunal local fixar a dedução considerada justa.

3. A retenção de 10% das parcelas pagas, reconhecida pelo acórdão recorrido, encontra respaldo na Súmula 543 do STJ, mostra-se proporcional e impede enriquecimento ilícito do fornecedor, não havendo afronta aos arts. 412, 413 e 416 do Código Civil, tampouco aos arts. 6º, V, 51, IV, e 53 do CDC.

4. A pretensão de revisar o percentual de retenção demandaria reexame das cláusulas contratuais e das circunstâncias fático-probatórias, providência vedada em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. Inviável o conhecimento do apelo pela alínea "c" do art. 105, III, da CF, por ausência de cotejo analítico e porque a decisão recorrida encontra-se em harmonia com a jurisprudência dominante do STJ, incidindo a Súmula 83.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.716.361/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025)

Dessarte, tendo o acórdão recorrido fixado percentual de retenção dentro dos parâmetros adotados pela jurisprudência desta Corte, inexistente razão para modificação do julgado, pois incidem os óbices das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ, que impedem o conhecimento do apelo.

(2) Violação dos arts. 722 e 725 do CC

CURY e CCISA64 sustentaram que o acórdão recorrido ignorou a existência de cláusula dispondo que, em caso de não concessão de financiamento ou não pagamento integral do saldo do preço que acarretasse na dissolução do contrato, o valor pago a título de comissão de corretagem não é passível de devolução.

O acórdão recorrido assentou:

É muito comum que, nos casos de rescisão do contrato de promessa de compra e venda em sede de incorporação imobiliária, as incorporadoras se valham do que dispõe o art. 725 do Código Civil para negar a devolução do valor, já que tem por fundamento a confusão entre duas relações jurídicas distintas: de um lado, entre o corretor e o comitente (vendedor); e de outro, entre o vendedor e o comprador.

Certamente, essa não é a solução adequada, justa — nem tampouco técnica. Se a obrigação de assumir o pagamento do corretor, mesmo sem ser comitente, é contraída pelo comprador perante o vendedor, o direito do corretor à sua comissão integral no caso de desfazimento do negócio é inoponível ao comprador que com ele não constitui relação jurídica. Esse direito se opõe apenas ao comitente, no caso, como em geral, o vendedor.

O que fazer então com o valor pago pelos promitentes compradores a título de comissão de corretagem quando o negócio é desfeito? Ela deve integrar as “parcelas pagas pelo promitente comprador” de que trata a também já aludida Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça.

Como a hipótese dos autos trata de desistência do negócio pelos promitentes compradores, a comissão de corretagem deverá ser devolvida na proporção judicialmente arbitrada — não, porém, pelo intermediador, com quem os Apelantes não têm relação jurídica, e que efetivamente prestou o serviço e está a salvo pelo art. 725 do Código Civil; mas pelas Apeladas. (e-STJ, fl. 619)

O acórdão está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal, que possui firme o entendimento de que, em se tratando de desistência do comprador, o percentual de comissão de corretagem deve integrar o montante a ser considerado na retenção.

Confira-se:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. CONTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. INCLUSÃO NO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

- 1. Ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel ajuizada pelo adquirente, em razão de impossibilidade financeira, em que se debate a extensão do direito de retenção da vendedora.*
- 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, é razoável a retenção pela vendedora de 25% dos valores pagos pelo comprador em caso de rescisão por culpa deste.*
- 3. O percentual de retenção de 25% tem caráter indenizatório e compensatório, abrangendo todas as despesas administrativas e operacionais da vendedora decorrentes do desfazimento do negócio, inclusive a comissão de corretagem.*

4. A validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem(Tema 938/STJ) não afasta a natureza de despesa administrativa de tal verba, a qual deve ser considerada incluída no percentual de retenção em caso de rescisão contratual, sob pena de enriquecimento ilícito da vendedora e imposição de ônus excessivo ao consumidor.

5. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 2.171.901/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025)

Portanto, não conheço da alegada violação dos arts. 722 e 725 do Código Civil, porque o julgamento proferido pelo TJRJ seguiu exatamente o entendimento firmado por este Colegiado, nos termos da Súmula 83 do STJ.

(3) Violação dos arts. 389 e 394 do CC e aplicação do Tema 1.002/STJ

Por fim, CURY e CCISA64 sustentaram que houve violação dos arts. 389 e 394 do Código Civil e da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.002.

Para tanto, disseram que o v. acórdão reformou a sentença de 1ª instância no que tange à incidência dos juros a contar da citação, porém, não considerou que entendimento já pacificado do Superior Tribunal de Justiça de que nas hipóteses de rescisão por iniciativa dos compradores, os juros deverão incidir do trânsito em julgado (e-STJ, fl. 684).

Todavia, o acórdão recorrido condenou as Apeladas a restituírem aos Apelantes 80% (oitenta por cento) da totalidade dos valores comprovadamente pagos, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a contar do trânsito em julgado (e-STJ, fl. 623).

Como se vê, a pretensão das recorrentes já está atendida pelo acórdão vergastado, razão pela qual não conheço da aludida violação dos dispositivos federais invocados, por ausência de interesse recursal.

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

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

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.218.214 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0212146-0

Número de Origem:

00971293120228190001 202525109780 971293120228190001

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A

RECORRENTE : CCISA64 INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR COSTA ALVES DA SILVA - RJ107861
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO - RJ145770

RECORRIDO : LEANDRO DA COSTA FONTENELLE

RECORRIDO : MARCUS VINICIUS SOUZA DA SILVEIRA

ADVOGADOS : LEONARDO HONORATO DA SILVA - RJ104476
OCTÁVIO MORGADO DE SOUZA BANDEIRA - RJ204372
MARIELI PAZ HERÉDIA - RJ224330

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 04 de maio de 2026