



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2223687 - SP (2025/0262195-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **SPE MIRANTE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**
ADVOGADOS : **JULIA AFFONSO FERREIRA MESQUITA - SP254095**
: **FILIFE EDUARDO DE LIMA RAGAZZI - SP180953**
RECORRIDO : **EDMARA JULIANA RODRIGUES**
RECORRIDO : **SILVIO RANGEL JUNIOR**
ADVOGADOS : **BRUNO CAVALARI GOMES CAMARGO - SP390509**
: **PAULO ROBERTO CONFORTO - SP391151**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO AUTÔNOMA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM CUMULADA COM CLÁUSULA PENAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou parcialmente a sentença para determinar a devolução de 50% dos valores pagos, afastar a retenção isolada da comissão de corretagem e fixar juros de mora a partir da citação, com sucumbência recíproca.
2. A controvérsia diz respeito à ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, com pedido de devolução das parcelas pagas, dedução percentual e incidência de juros de mora.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou resolvido o contrato, determinou a restituição com retenção de 20%, atualização desde o desembolso, juros de 1% ao mês desde a citação e fixou honorários em 20% do valor da condenação.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para determinar a devolução de 50% nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, afastou a retenção destacada da corretagem e fixou juros de mora a partir da citação, reconhecendo sucumbência recíproca.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se é juridicamente possível a dedução autônoma e cumulativa da integralidade da comissão de corretagem, além da cláusula penal de 50%, à luz do art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964 e da Lei n. 13.786/2018, havendo previsão contratual; e (ii) saber se há dissídio jurisprudencial relevante a justificar o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da Constituição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964, que permite a dedução cumulativa da integralidade da comissão de corretagem, além da pena

convencional, quando o desfazimento do contrato ocorre por iniciativa ou inadimplemento do adquirente, sendo indevida interpretação restritiva que absorva a corretagem na cláusula penal.

7. Reconhecida a violação do art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964, fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, pois a solução decorre da contrariedade à norma federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. O art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964 autoriza a dedução autônoma e cumulativa da integralidade da comissão de corretagem, além da cláusula penal, desde que haja previsão contratual clara. 2. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, diante do conhecimento e provimento pela alínea *a* do art. 105, III, da Constituição”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, art. 67-A, § 5º e I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1947698/MS, relator Ministro Luiz Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/3/2022; STJ, EAg n. 1138183/PE, relator para o acórdão Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgados em 4/10/2012.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2223687 - SP(2025/0262195-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **SPE MIRANTE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**
ADVOGADOS : **JULIA AFFONSO FERREIRA MESQUITA - SP254095**
: **FILIFE EDUARDO DE LIMA RAGAZZI - SP180953**
RECORRIDO : **EDMARA JULIANA RODRIGUES**
RECORRIDO : **SILVIO RANGEL JUNIOR**
ADVOGADOS : **BRUNO CAVALARI GOMES CAMARGO - SP390509**
: **PAULO ROBERTO CONFORTO - SP391151**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO AUTÔNOMA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM CUMULADA COM CLÁUSULA PENAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou parcialmente a sentença para determinar a devolução de 50% dos valores pagos, afastar a retenção isolada da comissão de corretagem e fixar juros de mora a partir da citação, com sucumbência recíproca.
2. A controvérsia diz respeito à ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, com pedido de devolução das parcelas pagas, dedução percentual e incidência de juros de mora.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou resolvido o contrato, determinou a restituição com retenção de 20%, atualização desde o desembolso, juros de 1% ao mês desde a citação e fixou honorários em 20% do valor da condenação.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para determinar a devolução de 50% nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, afastou a retenção destacada da corretagem e fixou juros de mora a partir da citação, reconhecendo sucumbência recíproca.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se é juridicamente possível a dedução autônoma e cumulativa da integralidade da comissão de corretagem, além da cláusula penal de 50%, à luz do art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964 e da Lei n. 13.786/2018, havendo previsão contratual; e (ii) saber se há dissídio jurisprudencial relevante a justificar o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da Constituição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964, que permite a dedução cumulativa da integralidade da comissão de corretagem, além da pena convencional, quando o desfazimento do contrato ocorre por iniciativa ou inadimplemento do adquirente, sendo indevida interpretação restritiva que absorva a corretagem na cláusula penal.

7. Reconhecida a violação do art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964, fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, pois a solução decorre da contrariedade à norma federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. O art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964 autoriza a dedução autônoma e cumulativa da integralidade da comissão de corretagem, além da cláusula penal, desde que haja previsão contratual clara. 2. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, diante do conhecimento e provimento pela alínea *a* do art. 105, III, da Constituição”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, art. 67-A, § 5º e I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1947698/MS, relator Ministro Luiz Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/3/2022; STJ, EAg n. 1138183/PE, relator para o acórdão Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgados em 4/10/2012.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE MIRANTE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A. (SPE) com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação relativa a promessa de compra e venda de imóvel.

O julgado foi assim ementado (fl. 153):

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Contrato firmado sob a vigência da Lei n. 13.786/2018. Incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 67-A, II e § 5º, da Lei n. 4.591/1964. Cláusula penal de até 50% da quantia paga. Admissibilidade. Comissão de corretagem. Inclusão na base de cálculo do montante a restituir. Retenção legal abrange todas as despesas administrativas da incorporadora. Juros de mora. Impossibilidade de fixação do termo inicial a partir do trânsito em julgado da sentença. Inaplicabilidade do Tema Repetitivo n. 1.002 do STJ. Juros moratórios incidem a partir da citação (arts. 397 e 405 do CC). Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do seguinte artigo: 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964, porque o acórdão recorrido não autorizou a retenção da integralidade da comissão de corretagem nos casos de distrato celebrado exclusivamente com o incorporador, embora o contrato previsse corretagem de 5,25% e a resolução tenha decorrido por iniciativa dos adquirentes (fls. 162-165).

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela inclusão da comissão de corretagem na base de cálculo da cláusula penal de 50% e afastar sua retenção isolada, divergiu do entendimento firmado no REsp n. 1.599.511/SP (Tema n. 938), que reconhece a validade da cláusula que transfere ao promitente-comprador o pagamento da corretagem, com prévia informação do preço total e destaque do valor (fls. 166-167).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação do art. 67 -A, I, da Lei n. 4.591/1964 e se reforme o acórdão recorrido, permitindo que se retenha, pela recorrente, o valor pago a título de comissão de corretagem, correspondente a 5,25% do preço ajustado; requer ainda o provimento para que se unifique a jurisprudência pátria segundo o entendimento do Tema n. 938 do STJ (fl. 168).

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso é inadmissível por exigir reexame de cláusulas contratuais e prova, atraindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ; afirma inexistente a demonstração adequada de divergência jurisprudencial e, no mérito, sustenta que a comissão de corretagem já está englobada na cláusula penal de 50% fixada pelo acórdão (fls. 204-205).

O recurso especial foi admitido (fls. 206-207).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel em que a parte autora pleiteou a devolução de valores pagos, com dedução de percentual e incidência de juros de mora.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou resolvido o contrato, condenou a ré a restituir os valores pagos, com dedução de 20%, atualização desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, e fixou honorários advocatícios em 20% do valor da condenação.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para determinar a devolução de 50% do montante pago, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, em razão do patrimônio de afetação; afastou a retenção isolada da comissão de corretagem, por incluí-la como despesa administrativa englobada na cláusula penal; e fixou juros de mora a partir da citação, caracterizando sucumbência recíproca com distribuição de despesas e honorários.

I - Da alegada violação do art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964

Sustenta a parte recorrente que o acórdão recorrido contrariou o referido dispositivo legal ao afastar a possibilidade de retenção da comissão de corretagem de forma autônoma, cumulativamente com a cláusula penal fixada em 50% das quantias pagas, apesar de se tratar de contrato firmado sob a égide da Lei n. 13.786/2018 e de haver previsão contratual expressa quanto à transferência desse encargo ao adquirente. Argumenta que a norma legal é clara ao autorizar a dedução cumulativa da integralidade da comissão de corretagem, razão pela qual não poderia o Tribunal de origem restringir sua aplicação mediante interpretação que esvazia o comando legal.

Com efeito, o acórdão recorrido consignou que, embora válida a cláusula penal no percentual de 50%, em razão do regime do patrimônio de afetação, não seria possível a retenção da comissão de corretagem de forma destacada, sob o fundamento de que tal verba estaria englobada no montante retido a título indenizatório, por se tratar de despesa administrativa da incorporadora.

Assiste razão à recorrente.

Isso porque, diversamente do entendimento adotado pela Corte de origem, o art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964, incluído pela Lei n. 13.786/2018, é expresso ao prever que, em caso de desfazimento do contrato por iniciativa ou inadimplemento do adquirente, será possível a dedução cumulativa da integralidade da comissão de corretagem, além da pena convencional, dentro dos limites legais. Trata-se de comando normativo claro, que não autoriza interpretação restritiva a ponto de absorver a corretagem no percentual da cláusula penal.

A propósito, o Superior Tribunal de Justiça, em precedente mais recente e específico sobre a aplicação da Lei do Distrato, firmou entendimento no sentido da possibilidade de dedução autônoma da comissão de corretagem, desde que haja previsão contratual clara, em consonância com o art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964. Nesse sentido, colaciona-se o seguinte julgado, cuja fundamentação se adota:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RESILIÇÃO UNILATERAL DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25%. CONTRATOS FIRMADOS ANTES DA LEI N. 13.786/2018. POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABATIMENTO. VIABILIDADE, CASO EXISTA CLARA PREVISÃO CONTRATUAL. TESE SUFRAGADA EM RECURSO REPETITIVO. ART. 42 DO CDC. DEVOLOUÇÃO EM DOBRO DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM ABATIDA. INVIABILIDADE, POR AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. TAXA ADMINISTRATIVA EM VALOR RAZOÁVEL PARA OBTENÇÃO DE CERTIDÕES, DOCUMENTOS DIVERSOS E ELABORAÇÃO DE DOSSIÊ PARA PROPICIAR O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CABIMENTO. TAXA POR CESSÃO DE DIREITOS, FIXADA TENDO POR BASE O VALOR

DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. 1. Em caso de resilição pelo promitente comprador de contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, "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. [...] 2. **Como o legitimado extraordinário vindica ao Judiciário disciplinar também contratos futuros, na vigência da Lei n. 13.786/2018, o art. 67-A, I e II, da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei n. 4.591/1964), também incluído pela novel Lei n. 13.786/2018, dispõe que, em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, a pena convencional não poderá exceder a 25% da quantia paga e que pode ser deduzida também a integralidade da comissão de corretagem.** [...] 3. Por um lado, conforme entendimento sufragado pela Segunda Seção em recurso repetitivo, REsp n. 1.599.511/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, há "validade da 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". **Por outro lado, com o advento da Lei n. 13.786/2018, foi incluído o art. 67-A na Lei n. 4.591/1964, cujo inciso I dispõe expressamente que, em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, será possível a dedução da integralidade da comissão de corretagem.** 4. A[...] 9. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 1947698 MS 2018/0126496-8, relator: Ministro Luiz Felipe Salomão, julgado em 08/03/2022, Quarta Turma, DJe 07/04/2022, destaquei.)

Como se observa, o referido julgado, ao interpretar o art. 67-A da Lei n. 4.591/1964, reconhece expressamente a possibilidade de dedução da comissão de corretagem no contexto do distrato, conferindo plena eficácia ao comando legal introduzido pela Lei n. 13.786/2018.

Dessa forma, ao afastar a retenção da corretagem sob o fundamento de que estaria absorvida pela cláusula penal, o acórdão recorrido conferiu interpretação restritiva incompatível com o texto legal e com a orientação jurisprudencial desta Corte Superior.

Nessas condições, a alegação de violação do art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964 merece prosperar.

II - Divergência jurisprudencial

Por fim, ressalto que, uma vez reconhecida a violação do art. 67-A, I, da Lei n. 4.591/1964 e admitido o recurso especial pela alínea *a* do permissivo constitucional, resta prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial suscitado com fundamento na alínea *c*, porquanto a controvérsia já foi suficientemente dirimida à luz da contrariedade à norma federal, sendo desnecessário o exame da divergência para a solução do caso concreto.

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento** para reformar o acórdão recorrido, a fim de admitir a retenção da integralidade da comissão de corretagem de forma autônoma, cumulativamente com a cláusula penal, nos termos da legislação de regência.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.223.687 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0262195-5

Número de Origem:
10194195420238260625

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE MIRANTE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADOS : FILIPE EDUARDO DE LIMA RAGAZZI - SP180953

JULIA AFFONSO FERREIRA MESQUITA - SP254095

RECORRIDO : EDMARA JULIANA RODRIGUES

RECORRIDO : SILVIO RANGEL JUNIOR

ADVOGADOS : BRUNO CAVALARI GOMES CAMARGO - SP390509

PAULO ROBERTO CONFORTO - SP391151

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026