SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3037983 - GO(2025/0338313-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	JUNIO GREGORIO ROZA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
AGRAVADO	:	MONTES CLAROS PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	EURÍPEDES BALSANUFO COSTA FERREIRA JÚNIOR - GO026194

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PRECLUSÃO CONSUMATIVA QUANTO À NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. BASE DE CÁLCULO DA CLÁUSULA PENAL AJUSTADA SOB A ÉGIDE DA LEI 13.786/2018. APLICAÇÃO DO ART. 32-A DA LEI 6.766/1979. REENQUADRAMENTO JURÍDICO SEM REEXAME PROBATÓRIO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

1. Operou-se a preclusão consumativa quanto ao capítulo de negativa de prestação jurisdicional, por ausência de impugnação no agravo interno.

2. Deixa-se de conhecer do agravo interno no tocante à negativa de prestação jurisdicional, diante da falta de impugnação objetiva e suficiente.

3. Em contrato celebrado após a Lei 13.786/2018, é legítima a cláusula penal pactuada dentro do teto legal do art. 32-A da Lei 6.766/1979, incidindo sobre o valor atualizado do contrato. Correta a decisão agravada ao proceder ao reenquadramento jurídico, sem reexame de cláusulas contratuais nem do conjunto probatório.

4. Ausentes argumentos hábeis a afastar os fundamentos da decisão agravada, mantém-se a determinação de aplicação da cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato.

5. Agravo interno parcialmente conhecido e não provido.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 14 de abril de 2026.

Documento eletrônico VDA55871922 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/04/2026 17:09:47
Publicação no DJEN/CNJ de 16/04/2026. Código de Controle do Documento: 5f37a409-5432-4f76-8cfd-a9ccf7884c58

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA55871922 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/04/2026 17:09:47
Publicação no DJEN/CNJ de 16/04/2026. Código de Controle do Documento: 5f37a409-5432-4f76-8cfd-a9ccf7884c58

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3037983 - GO(2025/0338313-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	JUNIO GREGORIO ROZA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
AGRAVADO	:	MONTES CLAROS PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	EURÍPEDES BALSANUFO COSTA FERREIRA JÚNIOR - GO026194

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PRECLUSÃO CONSUMATIVA QUANTO À NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. BASE DE CÁLCULO DA CLÁUSULA PENAL AJUSTADA SOB A ÉGIDE DA LEI 13.786/2018. APLICAÇÃO DO ART. 32-A DA LEI 6.766/1979. REENQUADRAMENTO JURÍDICO SEM REEXAME PROBATÓRIO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

1. Operou-se a preclusão consumativa quanto ao capítulo de negativa de prestação jurisdicional, por ausência de impugnação no agravo interno.
2. Deixa-se de conhecer do agravo interno no tocante à negativa de prestação jurisdicional, diante da falta de impugnação objetiva e suficiente.
3. Em contrato celebrado após a Lei 13.786/2018, é legítima a cláusula penal pactuada dentro do teto legal do art. 32-A da Lei 6.766/1979, incidindo sobre o valor atualizado do contrato. Correta a decisão agravada ao proceder ao reenquadramento jurídico, sem reexame de cláusulas contratuais nem do conjunto probatório.
4. Ausentes argumentos hábeis a afastar os fundamentos da decisão agravada, mantém-se a determinação de aplicação da cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato.
5. Agravo interno parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JÚNIO GREGÓRIO ROZA DOS SANTOS contra decisão singular da minha lavra em que dei provimento ao recurso especial para determinar a aplicação do percentual de retenção de 10% do valor atualizado do contrato, por entender, em síntese, que: a) não houve negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão estadual está fundamentado e não há obrigatoriedade de enfrentamento de todos os argumentos; b) o contrato foi celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, e o art. 32-A da Lei 6.766/1979 delimita, de forma objetiva, os parâmetros da cláusula penal por resolução motivada pelo adquirente, sendo inadequado afastar a base de cálculo sobre o valor atualizado do contrato com

Documento eletrônico VDA55553831 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:18
Código de Controle do Documento: 809c0c2d-057b-43a1-a75b-7e4a566bae50

base no CDC; c) o acórdão recorrido divergiu da orientação da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça ao substituir a base legal pela retenção sobre valores pagos, o que não se harmoniza com o regime jurídico aplicável.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega que a decisão singular teria violado as Súmulas 5/STJ e 7/STJ, pois a alteração do critério de retenção demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto probatório. Sustenta prevalência do Código de Defesa do Consumidor, com modulação de cláusula penal e limitação de retenção a até 25% dos valores pagos. Argumenta existência de precedente do Superior Tribunal de Justiça que, em sua ótica, consolidaria a tese de incidência de retenção sobre valores adimplidos, com limites máximos, e requer o não conhecimento do agravo em recurso especial ou, no mérito, o não provimento do recurso especial, para restabelecer o acórdão estadual.

Na sua impugnação ao agravo interno, Montes Claros Participações Ltda. alega ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada, inaplicabilidade das Súmulas 5/STJ e 7/STJ e correta aplicação do art. 32-A da Lei 6.766/1979, além de inexistir conflito com o Código de Defesa do Consumidor. Requer o não conhecimento do agravo interno e a aplicação de multa nos termos do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil. Subsidiariamente, pleiteia a manutenção integral da decisão agravada e a condenação em honorários.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, o autor ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, com tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas e impedir a negativação. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu o contrato, confirmou a reintegração da vendedora na posse, determinou a restituição com retenção de 15% sobre os valores pagos, correção pelo IGP-M desde os desembolsos e juros a partir do trânsito em julgado, e afastou taxa de fruição e restituição da corretagem. O Tribunal de Justiça de Goiás negou provimento à apelação, mantendo a sentença nos pontos essenciais: retenção de 15% sobre as parcelas adimplidas, juros a partir do trânsito em julgado, impossibilidade de taxa de fruição para lote não edificado e ausência de imputação de tributos ao comprador após a citação e devolução do bem.

Em relação ao capítulo de negativa de prestação jurisdicional, operou-se a preclusão consumativa. O agravo interno não impugnou esse fundamento da decisão agravada em nenhuma medida, o que impede o seu conhecimento quanto ao ponto.

No capítulo conhecido, que trata da definição jurídica da base de cálculo e da validade da cláusula penal fixada em 10% sobre o valor atualizado do contrato, o agravo interno não apresenta argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão agravada. O contrato foi celebrado em 28/7/2020, sob a égide da Lei 13.786/2018, e o acórdão estadual reconheceu a existência da cláusula penal no

Documento eletrônico VDA55553831 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:18
Código de Controle do Documento: 809c0c2d-057b-43a1-a75b-7e4a566bae50

parâmetro de 10% sobre o valor atualizado do contrato, mas afastou sua incidência por razões de política de consumo, substituindo-a por retenção sobre valores pagos. A decisão agravada alinhou o julgamento ao texto do art. 32-A da Lei 6.766/1979 e à jurisprudência da Quarta Turma, reafirmando que a base de cálculo da cláusula penal, ajustada dentro do teto legal, tem natureza normativa objetiva. Não há reexame de fatos e provas, nem interpretação de cláusulas contratuais em sentido vedado; há correção do enquadramento jurídico, em conformidade com o regime legal e a orientação jurisprudencial que dá segurança aos contratos celebrados após a Lei 13.786/2018. A invocação genérica de precedentes sobre percentuais de retenção entre 10% e 25% nos contratos anteriores à Lei 13.786/2018 não afasta a incidência do parâmetro legal específico aplicável ao caso concreto, nem demonstra antagonismo com a solução adotada.

A decisão impugnada uniformiza a aplicação do direito infraconstitucional determinado a aplicação do art. 32- A da Lei 13.786/2018, considerando os termos da cláusula contratual redigida em conformidade com a lei em contrato firmando na vigência da mesma, afastando a interpretação da Corte local que aplicou o Código de Defesa do Consumidor em detrimento do dispositivo acima, entendimento este que não prevalece no âmbito desta Quarta Turma.

Friso que os julgados citados no agravo interno acerca da impossibilidade de revisão do percentual de retenção, na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador referem-se a contratos celebrados anteriormente a vigência da Lei 13.786/2018, ou seja, em período no qual não havia fixação de percentual em lei e anteriormente ao julgamento do REsp 1723519 / SP pela Segunda Seção, publicado no DJe de 02/10/2019, o qual uniformizou o percentual de 25% para essas hipóteses e consequentemente permitia a revisão em recurso especial.

Destaco que o fato de haver divergência no tema entre a Quarta e a Terceira Turma do STJ não impede a aplicação do entendimento que prevalece na Quarta Turma.

Por fim, quanto ao pedido de aplicação de multa, registro que, apesar do não provimento do recurso, a sua interposição não se mostra, por si só, protelatória ou caracterizadora de litigância de má-fé, sendo incabível, no caso, a penalidade do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil.

Quanto à majoração de honorários requerida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, não há cabimento, pois não se inaugura nova instância no julgamento do agravo interno.

Em face do exposto, conheço parcialmente do agravo interno e, na parte conhecida, nego provimento.

É como voto.

Documento eletrônico VDA55553831 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:18
Código de Controle do Documento: 809c0c2d-057b-43a1-a75b-7e4a566bae50

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.037.983 / GO

Número Registro: 2025/0338313-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
534795459 53479545920248090051

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	MONTES CLAROS PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	EURÍPEDES BALSANUFO COSTA FERREIRA JÚNIOR - GO026194
AGRAVADO	:	JUNIO GREGORIO ROZA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	JUNIO GREGORIO ROZA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
AGRAVADO	:	MONTES CLAROS PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	EURÍPEDES BALSANUFO COSTA FERREIRA JÚNIOR - GO026194

TERMO

Documento eletrônico VDA55855695 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 01:05:24
Código de Controle do Documento: 4a2f48d3-af7a-419f-9ab5-dfe4c270cc59

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA55855695 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 01:05:24
Código de Controle do Documento: 4a2f48d3-af7a-419f-9ab5-dfe4c270cc59