



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3078848 - GO (2025/0399365-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : G10 URBANISMO S/A
ADVOGADO : WALLAS HENRIQUE DE LIMA DOS SANTOS - GO063290
AGRAVADO : ROSA DINO GONCALVES
AGRAVADO : JOSE VALDO BASTOS
ADVOGADO : RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. IMPUGNAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CARACTERIZADA.

1. 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) do valor pago pelo promitente comprador do bem imóvel, a depender das circunstâncias do caso concreto.

2. Rever o percentual de retenção, estipulado pelo Tribunal de origem em 10% (dez por cento) sobre o valor pago, demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. A subsistência de fundamento não impugnado apto a manter a conclusão do aresto recorrido impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

4. A jurisprudência deste Tribunal Superior é pacífica no sentido de não aplicar a multa por litigância de má-fé quando a parte utiliza recurso previsto no ordenamento jurídico, sem abusar do direito de recorrer, como é o caso dos autos.

5. A incidência das Súmulas nº 7/STJ e nº 283/STF prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3078848 - GO (2025/0399365-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : G10 URBANISMO S/A
ADVOGADO : WALLAS HENRIQUE DE LIMA DOS SANTOS - GO063290
AGRAVADO : ROSA DINO GONCALVES
AGRAVADO : JOSE VALDO BASTOS
ADVOGADO : RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. IMPUGNAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CARACTERIZADA.

1. 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) do valor pago pelo promitente comprador do bem imóvel, a depender das circunstâncias do caso concreto.

2. Rever o percentual de retenção, estipulado pelo Tribunal de origem em 10% (dez por cento) sobre o valor pago, demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. A subsistência de fundamento não impugnado apto a manter a conclusão do aresto recorrido impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

4. A jurisprudência deste Tribunal Superior é pacífica no sentido de não aplicar a multa por litigância de má-fé quando a parte utiliza recurso previsto no ordenamento jurídico, sem abusar do direito de recorrer, como é o caso dos autos.

5. A incidência das Súmulas nº 7/STJ e nº 283/STF prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por G10 URBANISMO S.A. contra a decisão que não admitiu seu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO UNILATERAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. DESPROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo interno interposto contra a decisão monocrática que conheceu e negou provimento ao recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, declarando a rescisão unilateral do contrato e determinando a devolução dos valores pagos. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se a decisão monocrática deve ser reformada, considerando a alegação do agravante de que a Lei nº

13.786/2018 permite a retenção de 10% do valor atualizado do contrato, conforme o art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, e se a restituição dos valores deve ser feita de forma parcelada. Além do termo inicial para incidência dos juros de mora. III. RAZÕES DE DECIDIR 3.1. A taxa de juros aplicada ao consumidor pela instituição financeira deve observar a média praticada no mercado à época da contratação. 3.2. A restituição dos valores deve ser imediata e em parcela única, em conformidade com a Súmula 543 do STJ, evitando que a restituição seja feita de forma parcelada, o que poderia onerar ainda mais a parte vulnerável da relação contratual. 3.3. Na forma do Tema Repetitivo 1.002 do STJ, apenas nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 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. IV. DISPOSITIVO E TESE Agravo Interno conhecido e desprovido. Tese de julgamento: 1. A restituição dos valores pagos em contrato de compra e venda de imóvel deve ser imediata e em parcela única, em conformidade com a Súmula 543 do STJ." (e-STJ fl. 366)

No recurso especial, a recorrente alega a violação do art. 32-A, II e § 1º, da Lei nº 6.766/1979, sustentando a validade da retenção contratual em caso de rescisão contratual em 10% do valor atualizado do contrato.

Subsidiariamente, defende a ilegalidade da devolução em parcela única, pugnando para que a restituição das quantias devidas ao promitente comprador ocorra em até 12 (doze) parcelas mensais.

Nas contrarrazões (e-STJ fls. 405/420), a parte recorrida postula o não provimento do recurso especial e a condenação da recorrente ao pagamento da multa por litigância de má-fé.

O recurso foi inadmitido na origem, sobrevivendo daí o presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

No que tange ao percentual de retenção, colhe-se o seguinte no julgado atacado:

“(…)

Com relação à base de cálculo da cláusula penal, o agravante alega que a Lei nº 13.786/2018 permite a retenção de 10% do valor atualizado do contrato, conforme o art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.

No entanto, a decisão monocrática, em consonância com o entendimento do juízo de primeiro grau, considerou mais adequado o percentual de 10% sobre o valor efetivamente pago, em observância ao princípio do equilíbrio contratual e à proteção do consumidor.

(…).” (e-STJ fl. 369)

De fato, 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) do valor pago pelo promitente comprador do bem imóvel, a depender das circunstâncias do caso concreto.

Nesse contexto, rever o percentual de retenção, estipulado pelo Tribunal de origem em 10% (dez por cento) sobre o valor pago, demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

No mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA NÃO VERIFICADA. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES.

1. Controvérsia acerca da retenção da taxa de corretagem e do percentual de retenção sobre o valor pago.

2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, concluiu pela razoabilidade da retenção de 10% sobre o valor pago.

3. Inviabilidade, ante o óbice da Súmula 7/STJ, de reversão dessa conclusão do Tribunal de origem, por demandar reexame de fatos e provas dos autos. Precedentes.

4. Sem razão a agravante quando insiste na tese de falta de fundamentação, tendo em vista que o Tribunal de origem fundamentou satisfatoriamente a sua conclusão pela descabimento da retenção da taxa de corretagem. Razões de agravo interno que não alteram a conclusão da decisão agravada.

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp 2.820.113/TO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial - fixação da retenção em 25% do valor pago pelo promitente comprador do bem imóvel - implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

2. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 2.474.695/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.)

Em relação à tese envolvendo a possibilidade de parcelamento do valor a ser restituído, o Tribunal de origem assim se manifestou:

"(...)

Ainda, no Tema Repetitivo 577 do STJ, fixou-se a tese de que em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes. (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.369.969/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 29/11/2024.)

Nada obstante, em que pese o agravante requerer a restituição parcelada, com base no contrato firmado, observa-se que a Súmula 543 do STJ visa a proteger o consumidor, evitando que a restituição seja feita de forma parcelada, o que poderia onerar ainda mais a parte vulnerável da relação contratual.

(...)." (e-STJ fl. 369)

Tais fundamentos, entretanto, não foram objeto de impugnação pela parte recorrente, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula nº 283/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

Confira-se:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESCISÃO DO CONTRATO DE PLANO DE SAÚDE. ENVIO DA NOTIFICAÇÃO. NÃO

COMPROVAÇÃO. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. *Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. **A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só, para a manutenção do decidido acarreta a incidência da Súmula n.º 283 do STF.**

3. *Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.*

4. *Agravo interno não provido."*

(AgInt no AREsp 2.157.654/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023 - grifou-se.)

Por fim, quanto ao pedido de condenação do agravante por litigância de má-fé, na hipótese sob análise, não se constata conduta prevista no art. 80 do CPC, não devendo incidir, até o presente momento, a multa do art. 81 do mesmo diploma legal.

Convém destacar, ainda, que a jurisprudência deste Tribunal Superior é pacífica no sentido de não aplicar a multa por litigância de má-fé quando a parte utiliza recurso previsto no ordenamento jurídico, sem abusar do direito de recorrer, como é o caso dos autos.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA DE OBSCURIDADE, OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. FALTA DE COTEJO ANALÍTICO. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CARACTERIZADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. *Não há falar em violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil pois o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio - tal como lhe foram postas e submetidas -, apresentando todos os fundamentos jurídicos pertinentes, à formação do juízo cognitivo proferido na espécie.*

2. *O Tribunal de origem consigna que o depósito judicial realizado pela recorrente já foi considerado na decisão que apreciou a impugnação ao cumprimento de sentença, com trânsito em julgado. Porém, mesmo considerando o valor depositado, ainda assim há um saldo remanescente no importe de R\$ 64.702,01. A reforma do aresto, neste aspecto, demanda inegável necessidade de reexame de matéria probatória, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.*

3. *Para a análise da admissibilidade do recurso especial pela alínea 'c' do permissivo constitucional, torna-se imprescindível a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente, o que não ocorreu no caso em apreço.*

4. *A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se aplica a multa por litigância de má-fé quando a parte utiliza recurso previsto no ordenamento jurídico, sem abusar do direito de recorrer, como é o caso dos autos.*

5. *Agravo interno não provido."*

(AgInt no AREsp 1.358.026/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 1º/4/2019.)

Por fim, a incidência das Súmulas nº 7/STJ e nº 283/STF prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.078.848 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0399365-4

Número de Origem:
537372446 53737244620238090162

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : G10 URBANISMO S/A

ADVOGADO : WALLAS HENRIQUE DE LIMA DOS SANTOS - GO063290

AGRAVADO : ROSA DINO GONCALVES

AGRAVADO : JOSE VALDO BASTOS

ADVOGADO : RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026