



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3088412 - SP (2025/0420894-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LUCIA FERNANDA DA SILVA SANTOS
AGRAVANTE : PAULO MANOEL DOS SANTOS
ADVOGADOS : TIAGO SALATINO ZANARDO - SP309933
FABIO MOTTA - SP292747
FLAVIA MOTTA - SP281673
AGRAVADO : FELIPE SANTOS DIAS
ADVOGADA : SABRINA NUNES DE CASTRO BUENO - SP338768

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. CLÁUSULA PENAL PACTUADA EM 49%. ARTS. 408, 412, 413, 421 E 421-A DO CÓDIGO CIVIL (CC). AUTONOMIA PRIVADA E INTERVENÇÃO MÍNIMA. REDUÇÃO EQUITATIVA DA PENALIDADE. PROPORCIONALIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre dirigido a acórdão que, em ação de restituição de valores decorrente de distrato de compromisso de compra e venda, fixou retenção de 25% a título de cláusula penal e determinou abatimento de débitos do imóvel.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) a redução da cláusula penal de 49% violou os arts. 408, 412, 421 e 421-A do CC, por indevida intervenção judicial em contrato paritário; (ii) foi inadequada a referência a precedentes consumeristas em contratos civis entre particulares; (iii) houve dissídio jurisprudencial com acórdão que validou cláusula penal de 50%, nos limites do art. 412 do CC.

3. A redução equitativa da cláusula penal, com base no art. 413 do CC, é poder-dever do juiz, orientado pela proporcionalidade e pelo

equilíbrio contratual, não se confundindo com automatismo de percentuais nem dependendo da incidência do CDC. Rever o patamar de 25% demanda reexame de elementos fáticos do caso, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.

4. O dissídio jurisprudencial não se comprova sem cotejo analítico, com transcrição dos trechos e demonstração de identidade fática entre os casos, o que não ocorreu.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte 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 25/08/2026 a 31/08/2026, 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 Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3088412 - SP (2025/0420894-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LUCIA FERNANDA DA SILVA SANTOS
AGRAVANTE : PAULO MANOEL DOS SANTOS
ADVOGADOS : TIAGO SALATINO ZANARDO - SP309933
FABIO MOTTA - SP292747
FLAVIA MOTTA - SP281673
AGRAVADO : FELIPE SANTOS DIAS
ADVOGADA : SABRINA NUNES DE CASTRO BUENO - SP338768

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. CLÁUSULA PENAL PACTUADA EM 49%. ARTS. 408, 412, 413, 421 E 421-A DO CÓDIGO CIVIL (CC). AUTONOMIA PRIVADA E INTERVENÇÃO MÍNIMA. REDUÇÃO EQUITATIVA DA PENALIDADE. PROPORCIONALIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre dirigido a acórdão que, em ação de restituição de valores decorrente de distrato de compromisso de compra e venda, fixou retenção de 25% a título de cláusula penal e determinou abatimento de débitos do imóvel.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) a redução da cláusula penal de 49% violou os arts. 408, 412, 421 e 421-A do CC, por indevida intervenção judicial em contrato paritário; (ii) foi inadequada a referência a precedentes consumeristas em contratos civis entre particulares; (iii) houve dissídio jurisprudencial com acórdão que validou cláusula penal de 50%, nos limites do art. 412 do CC.

3. A redução equitativa da cláusula penal, com base no art. 413 do CC, é poder-dever do juiz, orientado pela proporcionalidade e pelo

equilíbrio contratual, não se confundindo com automatismo de percentuais nem dependendo da incidência do CDC. Rever o patamar de 25% demanda reexame de elementos fáticos do caso, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.

4. O dissídio jurisprudencial não se comprova sem cotejo analítico, com transcrição dos trechos e demonstração de identidade fática entre os casos, o que não ocorreu.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUCIA FERNANDA DA SILVA SANTOS e PAULO MANOEL DOS SANTOS (LUCIA e PAULO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria da Desembargadora MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL, assim ementado:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. Ação de restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Insurgência dos réus. Existência de distrato do compromisso de compra e venda que não atinge o interesse de agir dos compromissários compradores. Cláusulas do distrato que podem ser revistas. Precedentes deste E. Tribunal. Rescisão motivada por culpa do compromissário comprador. Retenção de 25% do valor que não comporta majoração. Pedido de abatimento do valor da condenação com os débitos do imóvel (valores de condomínio, IPTU e energia elétrica) que já fora determinado pelo julgado vergastado. Recurso negado.

Nas razões do agravo, LUCIA e PAULO apontaram: (1) não incidência da Súmula n. 7/STJ; (2) violação dos arts. 408, 412, 421 e 421-A do Código Civil (CC), com intervenção indevida na cláusula penal; (3) dissídio jurisprudencial com acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná que manteve cláusula penal de 50%.

Houve apresentação de contraminuta por FELIPE SANTOS DIAS (FELIPE), defendendo a manutenção da decisão de inadmissibilidade por deficiência de fundamentação, incidência da Súmula n. 7/STJ e ausência de cotejo analítico.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

Do recurso especial

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, LUCIA e PAULO sustentaram: **(1)** violação dos arts. 408 e 412 do CC, afirmando que a cláusula penal de 49% foi livremente pactuada, não excede a obrigação principal e não houve demonstração concreta de abusividade; violação dos arts. 421 e 421-A do CC, com ofensa à autonomia privada e ao princípio da intervenção mínima nas relações paritárias; **(2)** inaplicabilidade de precedentes de natureza consumerista, por se tratar de contrato entre particulares, sem incidência do Código de Defesa do Consumidor (CDC); **(3)** existência de dissídio jurisprudencial, com paradigma do Tribunal de Justiça do Paraná que reputou válida cláusula penal de 50% em instrumento de confissão/novação de dívida e afirmou a prevalência da vontade das partes nos limites do art. 412 do CC.

Houve apresentação de contrarrazões por FELIPE, pugnando pela inadmissibilidade do recurso e, subsidiariamente, pelo seu desprovimento.

O recurso não merece acolhimento.

(1) Da alegada violação dos arts. 408, 412, 421 e 421-A do CC pela redução da cláusula penal de 49% para 25%

LUCIA e PAULO defenderam que a cláusula penal de 49% fora livremente pactuada entre particulares, não excedeu a obrigação principal e não houve prova concreta de abusividade, de modo que sua redução para 25% violou a autonomia privada e a intervenção mínima, além de contrariar os arts. 408 e 412 do Código Civil. Disseram que o acórdão seguiu parâmetro padronizado de 25% derivado de precedentes consumeristas, inadequados ao contrato civil paritário.

Contudo, o colegiado estadual assentou, em premissa clara, que a resolução do contrato por inadimplemento do compromissário comprador autoriza a retenção a título de cláusula penal, fixando o patamar de 25% com base em orientação consolidada e em juízo de proporcionalidade, sem reconhecer nenhum automatismo, o que atende à razão de decidir exigida pelo art. 413 do CC — redução equitativa quando o montante é excessivo ou diante de cumprimento parcial, como solução de ordem pública para preservação do equilíbrio contratual (e-STJ, fls. 139/141).

A propósito, precedente desta Corte:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE COMBUSTÍVEIS. EXCLUSIVIDADE. CONTRATO DE BANDEIRA. CUMPRIMENTO PARCIAL DO ACORDO. CLÁUSULA PENAL. ART. 413 DO CC. REDUÇÃO EQUITATIVA, ANTE O ADIMPLEMENTO PARCIAL DA OBRIGAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO DISSONANTE DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A norma do art. 413 do Código Civil impõe ao juiz determinar a redução proporcional da cláusula penal, na hipótese de cumprimento parcial da obrigação. Precedentes.

2. **Entretanto, não há uma equivalência matemática entre a extensão do inadimplemento e a redução equitativa da penalidade, cabendo ao Magistrado sopesar o grau de culpa do devedor, a sua situação financeira, o montante adimplido, a utilidade do adimplemento parcial da obrigação para o credor, entre outros pressupostos a serem analisados concretamente.** Precedentes.

3. Na hipótese, o entendimento adotado no acórdão recorrido está dissonante da jurisprudência assente desta Corte Superior.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AglInt no AREsp n. 1.146.231/RS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 22/4/2024, DJe de 2/5/2024 - sem destaque no original)

Nessa linha, a crítica de LUCIA e PAULO — fundada na literalidade do art. 412 e na autonomia privada — olvidou que, sob o Código Civil de 2002, o controle judicial da pena contratual deixou de ser faculdade excepcional, passando a configurar poder-dever do juiz para coibir excessos, com sopesamento dos elementos do caso, independentemente da incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Além disso, infirmar o patamar de 25% eleito pelo Tribunal estadual exigiria revolvimento das circunstâncias fáticas que sustentam a adequação e a razoabilidade do índice escolhido (proporção entre valor pago e devolvido, utilidade do adimplemento ao vendedor, retorno do bem aos vendedores, despesas deduzidas, contexto do distrato), o que atrai o óbice da Súmula n. 7/STJ: a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

(2) Da alegada inaplicabilidade de precedentes consumeristas e da irrelevância do CDC por se tratar de contrato entre particulares

LUCIA e PAULO afirmaram que o acórdão aplicou jurisprudência “exclusiva” de relações de consumo, quando o caso versa contrato paritário entre pessoas físicas; sustentaram que o parâmetro de retenção entre 10% e 25% não se aplicaria fora do CDC.

Todavia, ainda que o acórdão estadual tenha citado precedentes de natureza consumerista para ilustrar patamares de retenção, a *ratio decidendi* se vinculou à necessidade de preservação do equilíbrio e vedação de vantagem exagerada na resolução por inadimplemento do comprador, com fixação equitativa da cláusula penal — solução igualmente exigida pelo art. 413 do CC, aplicável a contratos civis paritários.

Conforme o precedente desta Corte acima transcrito (AgInt no AREsp 1.146.231/RS), o juízo de redução equitativa não se confunde com transposição automática de percentuais, mas depende de sopesamento dos elementos do caso concreto pelo magistrado, sem exigir a incidência do CDC.

Para infirmar essa valoração, a via especial demandaria reexame do conjunto fático-probatório (grau de culpa, montante adimplido, utilidade do adimplemento parcial, contexto do distrato), vedado pela Súmula n. 7/STJ.

(3) Do dissídio jurisprudencial com acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná (cláusula penal de 50% em confissão/novação de dívida)

LUCIA e PAULO invocaram acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná que reputou válida cláusula penal de 50% e afirmou a prevalência da vontade das partes nos limites do art. 412 do CC, asseverando similitude fática com o caso dos autos.

A demonstração do dissídio reclama cotejo analítico nos moldes do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, com transcrição dos trechos que configurem a divergência e indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos.

No ponto, os recorrentes não procederam ao confronto minucioso entre os fundamentos do acórdão recorrido — resolução de compra e venda de imóvel e distrato com retenção de 25% à luz de razão equitativa — e o acórdão paradigma — manutenção de cláusula penal de 50% em instrumento de confissão/novação de dívida, com inadimplemento integral e ausência de desequilíbrio contratual apontado.

A mera oposição de conclusões díspares, sem identidade fática demonstrada, não satisfaz o requisito formal do dissídio.

De mais a mais, estando o reexame do percentual e das circunstâncias que o embasam obstado pela Súmula n. 7/STJ, fica prejudicada a análise da divergência sob a alínea c, por inexistir base fática comum plenamente delineada que permita comparar soluções jurídicas sobre idêntica questão.

Assim, pela necessidade de revolver conteúdo fático-probatório para infirmar o patamar equitativo de 25% e pela ausência de cotejo analítico idôneo, o recurso não comporta conhecimento nos pontos indicados.

Ademais, inexistente violação direta dos arts. 408, 412, 421 e 421-A do CC, pois o acórdão resolveu integralmente a controvérsia com fundamento suficiente e compatível com o art. 413 do CC, além de estar amparado em orientação sumulada local e em juízo de proporcionalidade sobre os elementos do caso.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

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

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.088.412 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0420894-1

Número de Origem:
10088063320248260562

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUCIA FERNANDA DA SILVA SANTOS

AGRAVANTE : PAULO MANOEL DOS SANTOS

ADVOGADOS : TIAGO SALATINO ZANARDO - SP309933

FABIO MOTTA - SP292747

FLAVIA MOTTA - SP281673

AGRAVADO : FELIPE SANTOS DIAS

ADVOGADA : SABRINA NUNES DE CASTRO BUENO - SP338768

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, 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, 31 de agosto de 2026