



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3103943 - SP(2025/0443103-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADA : **ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605**
AGRAVADO : **ALESSANDRO COUTO DOS SANTOS**
AGRAVADO : **GILVANETE COUTO SANTOS**
ADVOGADO : **RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537**

EMENTA

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MULTA RESCISÓRIA EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA À LUZ DA LEI 13.786/2018 E DO CDC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração da vulneração e do dissídio jurisprudencial.
2. A controvérsia diz respeito à legalidade da cláusula de multa rescisória em compromisso de compra e venda, em ação de rescisão contratual c/c devolução de valores. O valor da causa foi fixado em R\$ 34.658,49.
3. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para rescindir o contrato e condenar a ré a restituir 80% do valor pago.
4. A Corte de origem negou provimento ao recurso da ré, mantendo a devolução de 80% das parcelas e afastando a multa contratual de 10% por onerosidade excessiva e incidência do Código de Defesa do Consumidor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido contrariou o art. 32 -A, II, da Lei n. 6.766/1979 ao afastar a multa compensatória de 10% do valor atualizado do contrato; e (ii) saber se houve dissídio jurisprudencial quanto à validade da multa de 10% em contratos firmados na vigência da Lei n. 13.786/2018.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que obstam a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório.

7. Conforme a jurisprudência do STJ, nos contratos celebrados após a vigência da Lei n. 13.786/2018, admite-se a redução da cláusula penal pactuada, dentro dos limites legais, quando, no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

8. Não houve demonstração do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de comprovação da similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo inviável o conhecimento pela alínea *c* do permissivo constitucional quando há óbice sumular pela alínea *a* sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda a interpretação contratual e o reexame de provas. 2. Nos contratos celebrados após a vigência da Lei n. 13.786/2018, admite-se a redução da cláusula penal pactuada, dentro dos limites legais, quando, no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva. Súmula n. 83 do STJ. 3. Os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ exigem cotejo analítico e similitude fática, e o óbice pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento pela alínea *c* sobre a mesma questão”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, art. 32-A, II; CDC, art. 51, IV; CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.885/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024; STJ, AREsp n. 3.035.495/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 3/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022.

.

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, negar provimento ao recurso, 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, 14 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3103943 - SP(2025/0443103-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADA : **ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605**
AGRAVADO : **ALESSANDRO COUTO DOS SANTOS**
AGRAVADO : **GILVANETE COUTO SANTOS**
ADVOGADO : **RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537**

EMENTA

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MULTA RESCISÓRIA EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA À LUZ DA LEI 13.786/2018 E DO CDC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração da vulneração e do dissídio jurisprudencial.
2. A controvérsia diz respeito à legalidade da cláusula de multa rescisória em compromisso de compra e venda, em ação de rescisão contratual c/c devolução de valores. O valor da causa foi fixado em R\$ 34.658,49.
3. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para rescindir o contrato e condenar a ré a restituir 80% do valor pago.
4. A Corte de origem negou provimento ao recurso da ré, mantendo a devolução de 80% das parcelas e afastando a multa contratual de 10% por onerosidade excessiva e incidência do Código de Defesa do Consumidor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido contrariou o art. 32 -A, II, da Lei n. 6.766/1979 ao afastar a multa compensatória de 10% do valor atualizado do contrato; e (ii) saber se houve dissídio jurisprudencial quanto à validade da multa de 10% em contratos firmados na vigência da Lei n. 13.786/2018.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que obstam a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório.

7. Conforme a jurisprudência do STJ, nos contratos celebrados após a vigência da Lei n. 13.786/2018, admite-se a redução da cláusula penal pactuada, dentro dos limites legais, quando, no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

8. Não houve demonstração do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de comprovação da similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo inviável o conhecimento pela alínea *c* do permissivo constitucional quando há óbice sumular pela alínea *a* sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda a interpretação contratual e o reexame de provas. 2. Nos contratos celebrados após a vigência da Lei n. 13.786/2018, admite-se a redução da cláusula penal pactuada, dentro dos limites legais, quando, no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva. Súmula n. 83 do STJ. 3. Os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ exigem cotejo analítico e similitude fática, e o óbice pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento pela alínea *c* sobre a mesma questão”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, art. 32-A, II; CDC, art. 51, IV; CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.885/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024; STJ, AREsp n. 3.035.495/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 3/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022.

.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração da alegada vulneração e do dissídio jurisprudencial.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto 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, nos autos de ação de rescisão contratual c/c devolução de quantia paga.

O julgado foi assim ementado (fl. 332):

Apelação. Compra e venda. Rescisão de contrato e restituição de quantias. Parcial procedência dos pedidos. Inconformismo das partes. Parcial cabimento da insurgência dos autores. Rescisão por culpa dos compradores. Devolução de 80% dos valores do preço pagos. Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato). É excessivamente onerosa a aplicação das disposições do contrato e da referida Lei. Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, que admite a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas. Pedido dos autores, de restituição de comissão de corretagem. Possibilidade de atribuir o encargo ao comprador. Tese firmada em sede de Recurso Especial Repetitivo pelo Superior Tribunal. Ciência inequívoca do comprador quanto ao pagamento efetuado e a que pretexto o foi. Restituição indevida. IPTU, taxa de conservação, de transporte e Clube Slim. Responsabilidade do comprador após a imissão na posse. Reconhecimento. Indenização por fruição do bem. Descabimento. Aquisição de lote sem edificação, que não permitia imediata exploração econômica. Recurso dos autores para reconhecer a incidência do art. 86, §único, CPC. Acolhimento. sentença parcialmente ajustada para esse fim. Apelação dos autores parcialmente provida, não provida a da ré.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 3 2-A, II, da Lei n. 6.766/1979.

Alega que o acórdão teria negado vigência à multa compensatória de 10% sobre o valor atualizado do contrato, que é a reprodução do que prevê a Lei n. 13.786/2018.

Aduz que a Lei n. 13.786/2018 veio justamente para delimitar a penalidade e definir com exatidão o que não é exagero, em conformidade com o art. 51, IV, do Código de Defesa de Consumidor.

Afirma que, por ser norma especial, a Lei do Distrato se sobrepõe ao Código de Defesa de Consumidor, sendo esse o entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Argumenta que o percentual previsto em lei não estabelece um limite, a depender das peculiaridades de cada caso, mas de limite estabelecido no próprio contrato.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a previsão da multa de 10% do valor do contrato não deve prevalecer frente ao Código de Defesa do Consumidor, divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça no AgInt no REsp n. 2.106.885/SP, que reconheceu a possibilidade da multa compensatória de 10% em contratos firmados na vigência da Lei n. 13.786/2018.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça como devida a multa compensatória de 10% sobre o valor atualizado do contrato.

Contrarrazões às fls. 367-376.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à legalidade da cláusula de multa rescisória em compromisso de compra e venda, à luz da Lei n. 13.786/2018 e do Código de Defesa do Consumidor, em ação de rescisão contratual c/c devolução de valores. O valor da causa foi fixado em R\$ 34.658,49.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para rescindir o contrato e condenar a ré à restituir 80% do valor pago.

A Corte de origem deu parcial provimento ao recurso dos autores para condenar a ré a arcar integralmente com as custas e honorários e negou provimento ao recurso da ré, mantendo a devolução de 80% das parcelas, afastando a multa contratual de 10%, por onerosidade excessiva e incidência do Código de Defesa do Consumidor.

I - Art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979

No recurso especial a parte recorrente alega que o acórdão recorrido contrariou o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 ao afastar a multa compensatória de 10% do valor atualizado do contrato, penalidade essa prevista na Lei do Distrato e reproduzida na cláusula contratual, aplicando o Código de Defesa do Consumidor.

O Tribunal de origem concluiu que a aplicação automática da cláusula penal de 10% sobre o valor total do contrato e a taxa de fruição seriam abusivas, devendo a retenção limitar-se a 20% sobre as parcelas pagas, à luz do art. 51, IV, do CDC e da jurisprudência local.

Confira-se trecho do acórdão (fls. 339-342):

Sobre o recurso da ré, é pretendida a aplicação das diretrizes contidas na cláusula a respeito da rescisão, que é praticamente reprodução da lei do Distrato (que inseriu o artigo 32-A na Lei 6.766/79).

Assim, é postulada a indenização pelo tempo em que o imóvel ficou indisponível, ou seja, pela ausência de fruição, em 0,5%; aplicação da cláusula penal, de 10% sobre o valor do contrato.

Grosso modo, o pedido de rescisão é um direito do comprador, ainda que ele esteja inadimplente, a teor do que dispõe a Súmula nº 1 deste E. Tribunal de Justiça:

“O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Portanto, a rescisão do contrato não depende da concordância da vendedora, ou seja, da ré.

Ficou decidido na r. sentença que haveria restituição de 80% dos valores pagos pelo autor, sem que houvesse controvérsia entre as partes.

Com isto, a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos é suficiente para indenizar a ré pelas despesas de administração, desfazimento do negócio e outras despesas que são decorrentes de sua atividade comercial.

Tratando-se de contratação de lote, sem edificação/construção ou benfeitoria, que não permitia a imediata exploração econômica por parte do adquirente e nem tinha valor locatício aferível, não há que se falar em taxa de ocupação/fruição.

Nesse passo, eventual cláusula contratual que autorize a cobrança de taxa de fruição deve ser tida como abusiva, à luz do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que gera desvantagem excessiva aos compradores (art. 51, IV, do CDC).

Nesse sentido, julgados desta Colenda Câmara:

[...]

Ademais, cabia à ré comprovar, por meio de provas documentais ou orais, que o autor obteve algum proveito econômico e, ainda, não veio aos autos qualquer prova de que ele teria tirado algum proveito de índole econômica pela mera disponibilização do lote.

Ainda que haja cláusula contratual prevendo expressamente a possibilidade de cobrança automática da taxa de ocupação em face do comprador, com base apenas na imissão da posse, é certo que tal disposição é considerada abusiva.

Logo, o pedido da ré, nesse sentido, não pode ser acolhido.

Pela onerosidade excessiva também é a razão pela qual não há que se falar em imposição de multa. O juízo sentenciante determinou a devolução de 80% dos valores pagos, seja porque a rescisão se deu por culpa do comprador, seja porque a retenção de 20% (vinte por cento) valor solvido é suficiente para indenizar a ré pela administração, despesas e desfazimento do negócio.

A revisão das conclusões adotadas pela Corte estadual demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, o entendimento adotado pelo Tribunal *a quo* se harmoniza com a orientação jurisprudencial recente desta Corte, no sentido de que nos contratos celebrados após a vigência da Lei n. 13.786/2018, admite-se a redução da cláusula penal pactuada, dentro dos limites legais, quando, no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DO COMPRADOR. CONTRATO FIRMADO APÓS A LEI 13.786/2018. CLÁUSULA PENAL. VALIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei, quando sua aplicação mostrar-se manifestamente excessiva, tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato.

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.106.885/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024, destaquei.)

CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL QUE, NO CASO ESPECÍFICO, SE MOSTRA ABUSIVA. AFRONTA ÀS NORMAS DO CÓDIGO CIVIL E CONSUMEIRISTAS. ESTIPULAÇÃO DE PERCENTUAL DIVERSO DO PREVISTO NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/79. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Em relação à limitação da retenção dos valores pagos, o v. acórdão foi claro ao pontuar que são aplicáveis as disposições do CDC, estabelecendo seu percentual em 25% dos valores pagos, considerando-se o equilíbrio do contrato e o restabelecimento do status quo ante. Assim, não há falar em vício do acórdão ensejador de ofensa ao art. 1.022 do CPC.

2. É possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, como no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Precedentes.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 3.035.495/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 16/12/2025, destaquei.)

Incide, portanto, a Súmula n. 83 do STJ.

II - Divergência jurisprudencial

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio pretoriano conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tido por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Ademais, a incidência de óbice sumulares quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1/9/2022.

Portanto, inviável o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários

advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.103.943 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0443103-9

Número de Origem:
10324748320238260007

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

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

AGRAVANTE : RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : ALESSANDRO COUTO DOS SANTOS

AGRAVADO : GILVANETE COUTO SANTOS

ADVOGADO : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 13 de abril de 2026

