SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3150891 - BA (2026/0014353-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	VIRTU BAHIA 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ANDRE LUIZ GALINDO DE CARVALHO - BA070691
		MARCELA DE MEDEIROS TEIXEIRA - PE061562
AGRAVADO	:	GILSON SAMPAIO QUEVEDO
AGRAVADO	:	LIDIANE GARCIA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	SANDRO NASCIMENTO DOS SANTOS - BA080223

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA. COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA. CONSUMIDOR. RETENÇÃO. VALORES PAGOS. PERCENTUAL. FIXAÇÃO. 10% (DEZ POR CENTO). PARTICULARIDADES. CASO CONCRETO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. MODIFICAÇÃO. DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.
2. No caso, o acórdão proferido pela Corte local converge com a jurisprudência firmada nesta Corte Superior.
3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. É firme o entendimento do STJ no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio. Precedentes.
5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Documento eletrônico VDA59648420 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:57:25
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: e5d948e3-8836-4a28-a8cb-973797609fc5

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648420 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:57:25
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: e5d948e3-8836-4a28-a8cb-973797609fc5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3150891 - BA (2026/0014353-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	VIRTU BAHIA 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ANDRE LUIZ GALINDO DE CARVALHO - BA070691
		MARCELA DE MEDEIROS TEIXEIRA - PE061562
AGRAVADO	:	GILSON SAMPAIO QUEVEDO
AGRAVADO	:	LIDIANE GARCIA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	SANDRO NASCIMENTO DOS SANTOS - BA080223

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA. COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA. CONSUMIDOR. RETENÇÃO. VALORES PAGOS. PERCENTUAL. FIXAÇÃO. 10% (DEZ POR CENTO). PARTICULARIDADES. CASO CONCRETO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. MODIFICAÇÃO. DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.
2. No caso, o acórdão proferido pela Corte local converge com a jurisprudência firmada nesta Corte Superior.
3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. É firme o entendimento do STJ no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio. Precedentes.
5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por VIRTU BAHIA 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia assim ementado:

Documento eletrônico VDA58831135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:00
Código de Controle do Documento: a1b3396b-667d-457c-9eb4-d305f3b8f79a

> *"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO CONSUMIDOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO EM 10%. MANUTENÇÃO. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PROVA DE EFETIVIDADE. CLÁUSULA ABUSIVA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO."* (e-STJ fl. 215)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 257/261).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 271/286), a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 926 do Código de Processo Civil.

Sustenta, em síntese, que

> *"é admissível o percentual de retenção entre 10% a 25% dos valores pagos, diverge do que consta no acórdão tido como paradigma, proferido à unanimidade de votos e nos autos do Recurso Especial 1.820.330/SP, sob a Relatoria da Ministra Nancy Andrighi, no qual ficou assentada a orientação mais atual da Segunda Seção desta Corte Superior, no sentido de que nos contratos firmados antes da Lei nº 13.786/2018 (como no caso em questão), o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) incidente sobre as parcelas pagas."* (e-STJ fl. 277)

Sem contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 294/303), dando ensejo à interposição do 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.

A orientação jurisprudencial predominante no Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda, o percentual de retenção dos valores pagos deve variar entre 10% e 25% do total da quantia paga pelo comprador no caso de desistência ou inadimplemento do comprador.

Vejamos:

> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONTRÁRIO A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> *1. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente. Precedentes.*
> ***2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.***
> ***3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice na Súmula nº. 7 do Superior Tribunal de Justiça.***
> *4. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a incidência da Súmula nº 7/STJ obsta a admissão do recurso por quaisquer das alíneas do permissivo constitucional.*
> *5.Dispositivo*
> *5.1 Recurso especial de JULIANA MARIA DOS SANTOS provido.*

Documento eletrônico VDA58831135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:00
Código de Controle do Documento: a1b3396b-667d-457c-9eb4-d305f3b8f79a

5.2. Recurso especial interposto por VILA BELLA CAPÃO BONITO SPE LTDA não conhecido."
(REsp 2.157.841/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025 – grifou-se.)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE VALORES. PERCENTUAL FIXADO EM 10% DAS PARCELAS PAGAS. LEGALIDADE. CDC. ABUSIVIDADE DE RETENÇÃO SUPERIOR. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina as teses relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte, apresentando fundamentação suficiente (arts. 489 e 1.022 do CPC).
2. A jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção entre 10% e 25% do montante pago, conforme as circunstâncias do caso concreto, cabendo ao Tribunal local fixar a dedução considerada justa.
3. A retenção de 10% das parcelas pagas, reconhecida pelo acórdão recorrido, encontra respaldo na Súmula 543 do STJ, mostra-se proporcional e impede enriquecimento ilícito do fornecedor, não havendo afronta aos arts. 412, 413 e 416 do Código Civil, tampouco aos arts. 6º, V, 51, IV, e 53 do CDC.
4. A pretensão de revisar o percentual de retenção demandaria reexame das cláusulas contratuais e das circunstâncias fático-probatórias, providência vedada em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
5. Inviável o conhecimento do apelo pela alínea 'c' do art. 105, III, da CF, por ausência de cotejo analítico e porque a decisão recorrida encontra-se em harmonia com a jurisprudência dominante do STJ, incidindo a Súmula 83.
6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial."
(AREsp 2.716.361/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025 – grifou-se.)

No presente caso, o Tribunal de origem concluiu que a retenção de 10% é proporcional e suficiente para compensar os custos relacionados ao contrato, conforme o seguinte trecho do acórdão:

> *"No presente caso, não houve demonstração pela apelante de despesas extraordinárias ou impactos financeiros específicos que justificassem a majoração do percentual de retenção.*
> *A retenção de 10%, como fixada na sentença, é proporcional e suficiente para compensar eventuais custos administrativos relacionados ao contrato, portanto, a sua manutenção é medida que se impõe."* (e-STJ fl. 219)

Nesse contexto, a modificação do entendimento do acórdão recorrido, acerca do percentual de retenção dos valores pagos, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283 DO STF. LEI N. 4.591/1964. ALEGAÇÃO GENÉRICA SEM INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO. SÚMULA N. 284 DO STF. PERCENTUAL DE RETENÇÃO EM RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. FAIXA ENTRE 10% E 25%. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NO ESPECIAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA E MULTA

Documento eletrônico VDA58831135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:00
Código de Controle do Documento: a1b3396b-667d-457c-9eb4-d305f3b8f79a

POR AUSÊNCIA À CONCILIAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. ART. 1.022 DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.
(...)
5. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de admitir, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por fato do promitente comprador, a retenção pelo vendedor de percentual entre 10 e 25% dos valores pagos. A fixação do percentual dentro dessa faixa, com base nas peculiaridades do caso concreto, é matéria de fato, cuja revisão é vedada em recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
6. As teses referentes ao termo inicial dos juros de mora e à multa por ausência à audiência de conciliação não podem ser conhecidas por ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ.
7. Não se verifica negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal decide de forma suficiente as questões essenciais e reconhece inovação recursal em embargos de declaração.
8. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento."
(AREsp 3.125.956/SE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026 – grifou-se.)

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RAZOABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.
1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional ou falta de fundamentação se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de ser devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.
3. O tribunal de origem divergiu do entendimento deste Superior Tribunal de Justiça ao determinar a restituição da comissão de corretagem, apesar de estar expressamente consignado no acórdão que não foi constatada falha na atividade de intermediação e que o negócio jurídico não foi concretizado pela desistência dos vendedores. Súmula nº 568/STJ.
4. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador.
5. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela recorrente exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
6. A revisão da proporcionalidade da cláusula penal demandaria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
7. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim afastar a condenação da recorrente de realizar a devolução da quantia recebida a título de comissão de corretagem."
(AREsp 2.064.790/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026 – grifou-se.)

Por fim, cumpre observar que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, *"os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo*

Documento eletrônico VDA58831135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:00
Código de Controle do Documento: a1b3396b-667d-457c-9eb4-d305f3b8f79a

constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica" (AgInt no AREsp 1.787.839/SC, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023).

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

Por fim, tendo em vista a fixação dos honorários sucumbenciais no percentual máximo estabelecido no § 2º do art. 85 do Código de Processo Civil, deixo de majorá-los nesta oportunidade.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58831135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:00
Código de Controle do Documento: a1b3396b-667d-457c-9eb4-d305f3b8f79a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.150.891 / BA

Número Registro: 2026/0014353-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
80163890320238050001

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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	: VIRTU BAHIA 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: MARCELA DE MEDEIROS TEIXEIRA - PE061562
	ANDRE LUIZ GALINDO DE CARVALHO - BA070691
AGRAVADO	: GILSON SAMPAIO QUEVEDO
AGRAVADO	: LIDIANE GARCIA DOS SANTOS
ADVOGADO	: SANDRO NASCIMENTO DOS SANTOS - BA080223

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - 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, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59610184 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:50:25
Código de Controle do Documento: 6783a599-dd35-42d8-8509-e782339ad7a2

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610184 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:50:25
Código de Controle do Documento: 6783a599-dd35-42d8-8509-e782339ad7a2