SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3165626 - SC (2026/0034077-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	BRAVA EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA
ADVOGADO	:	MARCO TULIO BASTOS PEREIRA - SC014204
AGRAVADO	:	LUCAS FERNANDES SCHWINN
AGRAVADO	:	SANDRO DE SOUSA PENHA
ADVOGADO	:	LUCAS BARBOSA BANDEIRA DE MELLO - PE051206

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL/ CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL EM MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. ALEGADA DEFICIÊNCIA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. JUROS DE MORA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que, corrigindo-se de ofício erro material no dispositivo, conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial, negando-lhe provimento na extensão conhecida, em demanda relativa à ação de resilição contratual cumulada com declaração de nulidade de cláusulas contratuais, indenização por danos morais, envolvendo multipropriedade imobiliária.

2. A parte agravante alega: negativa de prestação jurisdicional quanto (i) à aplicação do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964 para deduzir, cumulativamente ao percentual de 25% sobre as parcelas pagas, a integralidade da comissão de corretagem; (ii) à retenção de valores de diárias/hotelaria por suposta utilização em três períodos; (iii) à retenção autônoma das arras confirmatórias com base no art. 418 do Código Civil; e (iv) à fixação do termo inicial dos juros moratórios após 180 dias (art. 67-A, § 6º, da Lei nº 4.591/64) ou, sucessivamente, após o trânsito em julgado. Alega ainda violação ao art. 67-A, I, e § 6º da Lei nº 4.591/64.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA59641190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:42:18
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 0f254ecb-7a64-4585-9466-42dc52eb597b

3. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, à luz dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se é possível a retenção autônoma ou o perdimento das arras confirmatórias com base no art. 418 do Código Civil, em resolução por iniciativa do comprador; (iii) saber se o art. 67-A da Lei n. 4.591/64, combinado com o art. 1.358-B do Código Civil, autoriza a dedução cumulativa da comissão de corretagem além da cláusula penal de 25% nas relações de consumo; (iv) saber se há direito à retenção adicional por diárias/taxa de fruição, à vista das premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido; (v) saber se houve violação ao artigo 67-A, § 6º, da Lei n. 4.591/64; e (vi) saber se foi demonstrado dissídio jurisprudencial apto nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.

III. Razões de decidir

4. O acórdão recorrido enfrentou suficientemente as questões essenciais, com fundamentação per relationem acrescida de razões próprias, inexistindo negativa de prestação jurisdicional, nos termos dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC.

5. Em relação à alegada violação ao artigo 418 do CC, a jurisprudência desta Corte já se consolidou no sentido de que as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início do pagamento, razão pela qual, numa relação consumerista, não podem ser objeto de retenção integral em caso de resolução do contrato por iniciativa do comprador.

6. Quanto à alegada ofensa ao artigo 67-A da Lei n. 4.591/64, pelo que a parte recorrente indaga se o dispositivo em questão autoriza que a comissão de corretagem seja absorvida pela cláusula penal ou se, ao contrário, determina sua dedução cumulativa, a jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, *desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem* (Tema Repetitivo n. 938/STJ).

7. Essa condição de validade da cláusula, relativa à informação do preço de aquisição com destaque do valor da comissão de corretagem, não se permite extrair do acórdão recorrido, tampouco foi objeto de embargos de declaração, razão pela qual a análise da pretensão recursal, nesse aspecto, esbarra nos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ, por demandar incursão cognitiva no acervo probatório dos autos para se verificar se a condição de validade foi cumprida.

8. Quanto à alegada ofensa ao artigo 67-A, § 6º, da Lei n. 4.591/64, como bem destacado na decisão agravada, a tese de postergação para após 180 dias com base nesse dispositivo não se ajusta ao quadro delineado, pois o dispositivo disciplina parâmetros de devolução no âmbito do distrato em incorporação e não altera, em sede de condenação judicial, a regra geral de mora aplicável. Além disso, o acórdão recorrido se alinha à

Documento eletrônico VDA59641190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:42:18
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 0f254ecb-7a64-4585-9466-42dc52eb597b

jurisprudência desta Corte, que já consolidou no sentido de que, em se tratando de responsabilidade contratual, os juros moratórios são computados a partir da citação, nos termos do artigo 405 do CC.
9. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC não é automática, porquanto a condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa — a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada — pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada.
IV. Dispositivo
10. Agravo interno não provido.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA59641190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:42:18
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 0f254ecb-7a64-4585-9466-42dc52eb597b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3165626 - SC (2026/0034077-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	BRAVA EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA
ADVOGADO	:	MARCO TULIO BASTOS PEREIRA - SC014204
AGRAVADO	:	LUCAS FERNANDES SCHWINN
AGRAVADO	:	SANDRO DE SOUSA PENHA
ADVOGADO	:	LUCAS BARBOSA BANDEIRA DE MELLO - PE051206

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL/ CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL EM MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. ALEGADA DEFICIÊNCIA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. JUROS DE MORA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que, corrigindo-se de ofício erro material no dispositivo, conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial, negando-lhe provimento na extensão conhecida, em demanda relativa à ação de resilição contratual cumulada com declaração de nulidade de cláusulas contratuais, indenização por danos morais, envolvendo multipropriedade imobiliária.

2. A parte agravante alega: negativa de prestação jurisdicional quanto (i) à aplicação do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964 para deduzir, cumulativamente ao percentual de 25% sobre as parcelas pagas, a integralidade da comissão de corretagem; (ii) à retenção de valores de diárias/hotelaria por suposta utilização em três períodos; (iii) à retenção autônoma das arras confirmatórias com base no art. 418 do Código Civil; e (iv) à fixação do termo inicial dos juros moratórios após 180 dias (art. 67-A, § 6º, da Lei

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

nº 4.591/64) ou, sucessivamente, após o trânsito em julgado. Alega ainda violação ao art. 67-A, I, e § 6º da Lei nº 4.591/64.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, à luz dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se é possível a retenção autônoma ou o perdimento das arras confirmatórias com base no art. 418 do Código Civil, em resolução por iniciativa do comprador; (iii) saber se o art. 67-A da Lei n. 4.591/64, combinado com o art. 1.358-B do Código Civil, autoriza a dedução cumulativa da comissão de corretagem além da cláusula penal de 25% nas relações de consumo; (iv) saber se há direito à retenção adicional por diárias/taxa de fruição, à vista das premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido; (v) saber se houve violação ao artigo 67-A, § 6º, da Lei n. 4.591/64; e (vi) saber se foi demonstrado dissídio jurisprudencial apto nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.

III. Razões de decidir

4. O acórdão recorrido enfrentou suficientemente as questões essenciais, com fundamentação per relationem acrescida de razões próprias, inexistindo negativa de prestação jurisdicional, nos termos dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC.

5. Em relação à alegada violação ao artigo 418 do CC, a jurisprudência desta Corte já se consolidou no sentido de que as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início do pagamento, razão pela qual, numa relação consumerista, não podem ser objeto de retenção integral em caso de resolução do contrato por iniciativa do comprador.

6. Quanto à alegada ofensa ao artigo 67-A da Lei n. 4.591/64, pelo que a parte recorrente indaga se o dispositivo em questão autoriza que a comissão de corretagem seja absorvida pela cláusula penal ou se, ao contrário, determina sua dedução cumulativa, a jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, *desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem* (Tema Repetitivo n. 938/STJ).

7. Essa condição de validade da cláusula, relativa à informação do preço de aquisição com destaque do valor da comissão de corretagem, não se permite extrair do acórdão recorrido, tampouco foi objeto de embargos de declaração, razão pela qual a análise da pretensão recursal, nesse aspecto, esbarra nos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ, por demandar incursão

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

cognitiva no acervo probatório dos autos para se verificar se a condição de validade foi cumprida.

8. Quanto à alegada ofensa ao artigo 67-A, § 6º, da Lei n. 4.591/64, como bem destacado na decisão agravada, a tese de postergação para após 180 dias com base nesse dispositivo não se ajusta ao quadro delineado, pois o dispositivo disciplina parâmetros de devolução no âmbito do distrato em incorporação e não altera, em sede de condenação judicial, a regra geral de mora aplicável. Além disso, o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência desta Corte, que já consolidou no sentido de que, em se tratando de responsabilidade contratual, os juros moratórios são computados a partir da citação, nos termos do artigo 405 do CC.

9. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC não é automática, porquanto a condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa — a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada — pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada.

IV. Dispositivo

10. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por contra decisão de minha relatoria que, corrigindo-se de ofício erro material contido no dispositivo da decisão agravada, conheceu parcialmente do recurso especial e, na extensão, negou-lhe provimento. A decisão agravada afastou a alegada ofensa aos artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II e par. único, do CPC, negou provimento à alegada ofensa ao artigo 67-A, § 6º, da Lei n. 4.591/64, e não conheceu da demanda pretensão relativa à alegada ofensa ao artigo 418 do CC por óbice das Súmulas n. 5/STJ, 7/STJ, bem como da pretensão relativa ao artigo 67-A, incisos I e II, da Lei n. 4.591/64 c/c com o artigo 1.358-B do CC, por óbice da Súmula n. 83/STJ.

Segundo a parte agravante, da leitura do acórdão recorrido, constata-se que inexiste qualquer manifestação acerca da incidência do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, da possibilidade de retenção cumulativa da corretagem ou mesmo da aplicabilidade desse dispositivo aos contratos de multipropriedade por força do art. 1.358-B do Código Civil. Os argumentos ignorados possuíam manifesta relevância jurídica. Caso acolhida a incidência do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, a

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

recorrente faria jus à retenção da integralidade da comissão de corretagem, além da pena convencional de 25%, circunstância capaz de alterar substancialmente o resultado patrimonial do julgamento. Configura-se, portanto, precisamente a hipótese prevista no art. 1.022, II, do CPC, bem como no art. 489, §1º, IV, do mesmo diploma legal, segundo o qual não se considera fundamentada a decisão que deixa de enfrentar argumentos capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada pelo julgador. Da mesma forma, o reconhecimento do direito à retenção das diárias efetivamente utilizadas pelos recorridos poderia modificar o quantum a ser restituído.

Quanto aos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ, afirma ser incontroverso nos autos que: a) houve resolução do contrato por iniciativa dos adquirentes; b) as arras possuem natureza confirmatória; c) inexistia cláusula de arrependimento; e d) os compradores deram causa ao desfazimento do negócio. Portanto, a controvérsia submetida ao Superior Tribunal de Justiça é exclusivamente jurídica. A questão devolvida ao exame desta Corte consiste em definir se, diante dessas premissas já fixadas pelo Tribunal de origem, incide ou não a consequência jurídica prevista no art. 418 do Código Civil. Em outras palavras, a discussão não é sobre o conteúdo do contrato, mas sobre a correta aplicação da lei federal: reconhecida a existência de arras confirmatórias e reconhecido que o desfazimento do contrato ocorreu por iniciativa dos compradores, o art. 418 do Código Civil autoriza ou não o seu perdimento?

Quanto ao óbice da Súmula n. 83/STJ, argumenta que a decisão agravada incorre em equívoco ao concluir que o acórdão recorrido estaria em conformidade com a jurisprudência desta Corte por ter reconhecido a suficiência do percentual de 25% como teto indenizatório abrangente das despesas gerais do fornecedor, inclusive corretagem. A questão jurídica submetida ao Superior Tribunal de Justiça consiste em saber se o art. 67-A, I, da Lei nº 4.591/64 autoriza que a comissão de corretagem seja absorvida pela cláusula penal ou se, ao contrário, determina sua dedução cumulativa.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado e requereu a aplicação da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

De ofício, com fundamento no artigo 494, inciso I, do CPC, corrijo erro material contido no dispositivo da decisão agravada para que passe a ser lido assim: "conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negar-lhe provimento."

A decisão agravada se fundamentou nos seguintes termos:

> *Trata-se de Agravo em Recurso Especial contra decisão que negou seguimento a recurso especial sob os seguintes fundamentos: inexistência de negativa de prestação jurisdicional, porquanto o acórdão enfrentou adequadamente os pontos necessários; incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça quanto à interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas; e aplicação da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça diante da conformidade do acórdão recorrido com a orientação jurisprudencial dominante (e-STJ, fls. 394/400).*
>
> *Segundo a parte agravante, a decisão de inadmissibilidade deixou de reconhecer omissões relevantes quanto: à aplicação do artigo 67-A da Lei nº 4.591/1964 para deduzir, cumulativamente ao percentual de 25% sobre as parcelas pagas, a integralidade da comissão de corretagem; à possibilidade de retenção de valores de diárias/hotelaria por suposta utilização em três períodos; à retenção autônoma das arras confirmatórias com base no artigo 418 do Código Civil; e à fixação do termo inicial dos juros moratórios apenas após 180 dias (artigo 67-A, § 6º, da Lei nº 4.591/1964) ou, sucessivamente, após o trânsito em julgado (e-STJ, fls. 403/419).*
>
> *Foi oferecida contraminuta ao agravo (e-STJ, fls. 421/424) afirmando que não houve negativa de prestação jurisdicional; que as teses demandam reexame de cláusulas contratuais e de provas; que o percentual de 25% é abrangente e suficiente, inclusive para corretagem e eventual fruição; que não se comprovou uso em todos os períodos; e que os juros fluem da citação.*
>
> *É o relatório.*
>
> *DECIDO.*
>
> *O agravo é tempestivo, nos termos do artigo 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil, encontra-se formalmente em ordem e impugnou específica e suficientemente os óbices invocados pela decisão de inadmissibilidade na origem, razão pela qual passo ao exame do recurso especial, que foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 298/299):*
>
> > *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C/C DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA ANTECIPADA. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA.*
> >
> > *RECURSO DA REQUERIDA.*
> >
> > *PRETENSÃO DE RETENÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE ARRAS. INSUBSISTÊNCIA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS CONFIGURADAS COMO INÍCIO DO PAGAMENTO DO VALOR AJUSTADO. INVIABILIDADE DE RETENÇÃO INTEGRAL. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA PENAL*

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

QUE PREVÊ RETENÇÃO DE 30% DO VALOR TOTAL DO CONTRATO. LIMITAÇÃO A 25% DOS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS, A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. PRECEDENTES DO STJ E DESTE SODALÍCIO. ADEMAIS, NULIDADE DAS CLÁUSULAS QUE PREVEEM O PARCELAMENTO DA RESTITUIÇÃO. NECESSIDADE DE DEVOLUÇÃO IMEDIATA EM PARCELA ÚNICA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 543 DO STJ. SENTENÇA MANTIDA NESTE PONTO.

PLEITO DE RETENÇÃO DE VALORES RELATIVOS À COMISSÃO DE CORRETAGEM E ESTADIA NO IMÓVEL. INSUBSISTÊNCIA. PERCENTUAL DE 25% QUE ABRANGE TODAS AS QUANTIAS RETIDAS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZO SUPERIOR. OUTROSSIM, PLEITO DE ALTERAÇÃO DOS CONSECTÁRIOS LEGAIS INCIDENTES SOBRE OS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS. INSUBSISTÊNCIA. FIXAÇÃO DOS JUROS DE MORA CONTADOS A PARTIR DA CITAÇÃO, EM CONSONÂNCIA COM OS TERMOS DO ART. 405 DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO DA CONDENAÇÃO SUCUMBENCIAL ACESSÓRIA. EXEGESE DO ARTIGO 85, § 11, DO CPC.

A parte recorrente alega violação ao(s) seguinte(s) dispositivo(s) legais: artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil (negativa de prestação jurisdicional); artigo 418 do Código Civil (retenção/ perdimento de arras confirmatórias); artigo 67-A, caput e incisos I e II, e § 6º, da Lei nº 4.591/1964, combinado com artigo 1.358-B do Código Civil (dedução cumulativa da corretagem, além da pena convencional de 25%; termo inicial dos juros após 180 dias), bem como, sucessivamente, termo inicial dos juros no trânsito em julgado (e-STJ, fls. 322/335).

Quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional (artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil), o acórdão recorrido apreciou a controvérsia de forma suficiente, adotando fundamentação per relationem à sentença, mas acrescentando razões próprias. Assim procedendo, solucionou os pontos centrais: natureza confirmatória das arras; suficiência do percentual de 25% sobre as parcelas pagas para indenizar despesas gerais; nulidade do parcelamento da restituição; ausência de prova idônea de uso em todos os períodos; e juros desde a citação.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE COLETIVO EMPRESARIAL. FUNDAMENTAÇÃO PER RELATIONEM. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO FICTO INVIÁVEL. ART. 757 DO CC. PREQUESTIONAMENTO AUSENTE. SÚMULAS 282/STF E 211/ STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. NULIDADE DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 17 DA RN 195/2009/ANS E REFLEXOS DA RN 455/2020. COBRANÇAS DE "AVISO

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

PRÉVIO" E "PRÊMIO COMPLEMENTAR" APÓS A RESILIÇÃO. INDEVIDAS. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença declarando inexigíveis cobranças de "aviso prévio de 60 dias" e "prêmio complementar" após a resilição de contrato de seguro saúde coletivo empresarial.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional pela ausência de enfrentamento do art. 757 do CC, notadamente diante da fundamentação per relationem; (ii) é possível, com base na autonomia privada e no caput do art. 17 da RN 195/2009/ANS, validar cláusulas de "aviso prévio" e "prêmio complementar"; (iii) há espaço, na via especial, para reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório; (iv) o art. 757 do CC está adequadamente prequestionado.

3. A fundamentação per relationem é válida quando o órgão julgador enfrenta, ainda que sucintamente, as questões relevantes da causa e decide integralmente a controvérsia, sendo desnecessário rebater um a um todos os argumentos da parte. Ausentes embargos de declaração, não há omissão apta a ensejar prequestionamento ficto nem negativa de prestação jurisdicional.

4. A tese vinculada ao art. 757 do CC não foi objeto de prévio enfrentamento nas instâncias ordinárias, atraindo os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ. A tentativa de restabelecer cláusulas específicas e validar cobranças demanda reexame de cláusulas contratuais e de fatos, vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ, somada à deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF) por dissociação da ratio decidendi centrada na nulidade do parágrafo único do art. 17 da RN 195/2009/ANS e seus reflexos na RN 455/2020.

5. Reconhecida a nulidade, com efeitos erga omnes, da disciplina regulatória que amparava as exigências de "aviso prévio de 60 dias" e "prêmio complementar", não subsiste fundamento para cobranças após a resilição já operada, sendo indevidas tais exações.

6. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.097.469/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA PATRIMONIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPETÊNCIA ENTRE FOROS DA MESMA COMARCA. ORGANIZAÇÃO JUDICIÁRIA. DIREITO LOCAL. FUNDAMENTAÇÃO PER RELATIONEM. VALIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. LEI DE DUPLICATAS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A técnica da fundamentação por referência (per relationem) é admitida pela jurisprudência desta Corte Superior, desde que o julgador enfrente, ainda que de forma sucinta, as questões relevantes para o julgamento do processo. Tema 1.306 dos recursos repetitivos.

3. Inadmissível o recurso especial quanto aos dispositivos da Lei n. 5.474/1968, cuja matéria não foi objeto de debate e deliberação pelo Tribunal de origem, a despeito da oposição de embargos declaratórios. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 3.003.079/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026.)

Assim, não se verifica decisão citra petita nem recusa de exame dos temas efetivamente relevantes para o desfecho da causa, sendo certo que o julgador não está obrigado a rebater um a um todos os argumentos, bastando que entregue prestação jurisdicional motivada e suficiente.

No que se refere à retenção/ perdimento das arras confirmatórias (artigo 418 do Código Civil), o Tribunal de origem firmou premissa fática e contratual no sentido de tratar-se de arras confirmatórias, sem cláusula de arrependimento, que se integram ao preço e não comportam retenção autônoma e cumulável em resolução por iniciativa do comprador, sob pena de bis in idem.

Para infirmar tal conclusão seria imprescindível interpretar o instrumento contratual e reavaliar o contexto probatório, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A teor da jurisprudência desta Corte, a simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial por óbice da Súmula n. 5/STJ. Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação do conteúdo contratual mostra-se incompatível com o propósito e rito do recurso especial, destinado à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que é inviável rever, na via especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado aos autos e da interpretação de cláusulas contratuais.

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais [...]

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ. [...]

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

Ademais, a solução adotada para retenção limitada a 25% das parcelas pagas, com restituição imediata e afastamento de cumulação de rubricas punitivas/indenizatórias, está alinhada à orientação jurisprudencial consolidada desta Corte quanto ao caráter abrangente e cominatório do percentual.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO, ARRAS CONFIRMATÓRIAS E CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE/ IRRETRATABILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que reformou a sentença para rescindir o contrato, reintegrar a posse ao vendedor, declarar a perda do sinal e condenar ao pagamento de aluguéis; nas contrarrazões, arguiu-se ausência de prequestionamento, necessidade de reexame de provas e cláusulas contratuais, e deficiência na demonstração do dissídio.

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários em dez por cento sobre o valor da causa, observada a gratuidade.

4. A Corte a quo deu provimento à apelação para rescindir o contrato por inadimplemento, determinar a reintegração do autor na posse, reconhecer a perda do sinal como arras confirmatórias, condenar ao pagamento de aluguéis e fixar honorários em doze por cento do valor da condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade impede a resolução por inadimplemento e se é possível a perda integral do sinal pago a título de arras confirmatórias, cumulada com aluguéis, sem enriquecimento sem causa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade não obsta a resolução por inadimplemento do devedor; as arras identificadas como confirmatórias podem ser retidas por quem não deu causa à rescisão, porém a retenção deve observar limite razoável, entre dez e vinte e cinco por cento dos valores pagos, aplicando-se a orientação consolidada desta Corte (Súmula n. 568 do STJ), e não configura bis in idem a cumulação da retenção com indenização pelo uso do imóvel, por possuírem naturezas distintas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 568 do STJ para limitar a retenção das arras confirmatórias, em rescisão por inadimplemento, ao intervalo de 10% a 25% dos valores pagos. 2. A cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade não impede a resolução do contrato por inadimplemento do devedor. 3. A cumulação da retenção parcial com o pagamento de aluguéis pelo período de ocupação não configura bis in idem, porquanto possuem finalidades diversas".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 402, 413, 419, 420, 884, 885.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 204.709/MG, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 20/2/2001; STJ, AgInt no REsp n. 1.167.766/ES, relator Ministro Raul Araújo, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 16/11/2017; STJ, Súmula n. 568.

(REsp n. 2.098.788/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 5/3/2026.)

O mesmo raciocínio se aplica à pretensão de dedução cumulativa da comissão de corretagem com base no artigo 67-A, incisos I e II, da Lei nº 4.591/1964, combinado com artigo 1.358-B do Código Civil.

O acórdão recorrido adotou fundamento de direito do consumidor, reconhecendo a suficiência do percentual de 25% como teto indenizatório abrangente das despesas gerais do fornecedor, inclusive

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

corretagem, e assentou a ausência de prova específica e idônea que vincule os documentos apresentados ao contrato em litígio. E conforme já adiantado, a orientação aplicada pela Corte de origem é compatível com a jurisprudência deste Tribunal quanto ao caráter indenizatório e cominatório do percentual de 25% nas relações de consumo.

Sobre o tema:

> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. IPTU. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.*
>
> *1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.*
>
> *2. A Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.*
>
> *3. Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, "quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição", em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).*
>
> *4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.*
>
> *5. É inviável o conhecimento do recurso especial quando a parte recorrente carece do indispensável interesse recursal.*
>
> *6. De acordo com o entendimento consolidado na Terceira Turma do STJ, mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.*
>
> *7. Segundo o entendimento consolidado pela Terceira Turma do STJ, a restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543 /STJ.*
>
> *8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.*

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

(REsp n. 2.148.689/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

No tocante à retenção de valores por supostas diárias/taxa de fruição, a decisão estadual fixou premissas claras: apenas um período teve comprovação idônea; os demais documentos foram unilateralmente produzidos e impugnados; e, de todo modo, eventual fruição encontra-se absorvida pelo percentual de 25%, evitando dupla penalização.

Para além de constatar que a pretensão recursal, neste tópico, também demanda revolvimento do acervo fático-probatório para reconhecer utilização em períodos controvertidos e quantificar rubricas, ressalta-se a já indicada coerência da opção do Tribunal local de considerar o percentual retido como bastante para cobrir as despesas gerais de rompimento do contrato, o que reforça a aplicação da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

> *DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*
>
> *1. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, tendo analisado de forma fundamentada as questões essenciais ao deslinde da controvérsia. 2.*
>
> *A competência do foro foi corretamente fixada com base no art. 101, I, do Código de Defesa do Consumidor, que faculta ao consumidor a escolha do foro.*
>
> *3. A gratuidade de justiça foi mantida com base na presunção de hipossuficiência da autora, não afastada por provas em contrário, sendo vedado o reexame de provas em recurso especial (Súmula 7/STJ).*
>
> *4. A Lei 13.786/2018 não se aplica a contratos celebrados antes de sua vigência, em respeito ao princípio da irretroatividade das leis (art. 5º, XXXVI, da CF/1988).*
>
> *5. As arras foram corretamente classificadas como confirmatórias, não sendo passíveis de retenção autônoma, conforme jurisprudência consolidada do STJ.*
>
> *6. A cláusula penal foi reduzida para 25% dos valores pagos, em observância ao Código de Defesa do Consumidor, sendo vedada sua fixação sobre o valor total do contrato.*
>
> *7. A taxa de fruição foi afastada, pois o imóvel é um lote não edificado, não havendo enriquecimento sem causa do comprador.*
>
> *8. A correção monetária deve incidir desde cada desembolso, conforme jurisprudência pacífica do STJ, sendo reformado o acórdão neste ponto.*
>
> *9. Não houve sucumbência mínima da recorrente, sendo correta a distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais.*
>
> *10. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.*
>
> *(REsp n. 2.104.633/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025.)*

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

Noutro lado, no que diz respeito ao termo inicial dos juros moratórios, a Corte catarinense aplicou a regra do artigo 405 do Código Civil, fixando a citação como marco inicial em obrigação contratual de restituição, em consonância com a moldura da relação de consumo e com a própria dinâmica do processo, que contou com tutela de urgência e resistência à restituição.

A tese de postergação para após 180 dias com base no artigo 67-A, § 6º, da Lei nº 4.591/1964 não se ajusta ao quadro delineado, pois o dispositivo disciplina parâmetros de devolução no âmbito do distrato em incorporação e não altera, em sede de condenação judicial, a regra geral de mora aplicável.

Da mesma forma, não vinga a postulação subsidiária de fixação do trânsito em julgado como marco, pois adequada a solução adotada diante da ausência de demonstração de peculiaridade normativa cogente que afaste o regime do artigo 405 do Código Civil no caso concreto.

Por fim, no que toca à alegada divergência jurisprudencial (artigo 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal), o recurso especial não apresentou cotejo analítico apto nos termos do artigo 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do artigo 255 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça. Vale dizer, não demonstrou similitude fático-jurídica entre o paradigma e o caso concreto nem evidenciou interpretação discrepante sobre a mesma questão de direito em contexto equivalente, limitando-se a transcrever trechos genéricos, citar julgado relativo a rescisão por conta do vendedor e a afirmar dissenso sem o necessário confronto específico.

Sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea 'c' do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022).

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente, além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial — por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial —, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos arts. 1.029, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, § 1º, do Regimento Interno, o que não foi feito.

A análise das alegações recursais, no ponto, indica mera transcrição das decisões sem o adequado cotejo analítico entre o acórdão paradigma e o acórdão recorrido apto a demonstrar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. COMPETÊNCIA DE JUÍZO PLANTONISTA. DIREITO LOCAL. SÚMULA 280/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA.*

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO. SIMILITUDE FÁTICANÃO DEMONSTRADA. SÚMULA7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação anulatória de leilão extrajudicial.

2. Não é possível, em recurso especial, a análise da competência interna dos órgãos julgadores de determinado Tribunal para que procedam seus julgamentos. Isso porque a competência interna dos diversos Juízos dos Tribunais estaduais é matéria regulada por leis estaduais de Organização Judiciária e, eventualmente, também pelos regimentos internos dos Tribunais.

3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. ***O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.***

7. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.951.040/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE FALSIDADE DE DOCUMENTO. CHEQUE. COISA JULGADA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. SIMPLES TRANSCRIÇÃO DE EMENTA. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE EXPRESSA INDICAÇÃO DE ARTIGO DE LEI VIOLADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em omissão quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pelas partes, quando encontrar motivação satisfatória para dirimir o litígio sobre os pontos essenciais da controvérsia em exame.

2. A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

> ***especial com esteio na alínea c do permissivo constitucional. Incidência da Súmula n. 284 do STF.***
>
> *3. A falta de indicação, de forma clara e precisa, dos dispositivos legais que teriam sido eventualmente violados ou a que se teria dado interpretação divergente faz incidir à hipótese, em relação a quaisquer das alíneas do permissivo constitucional, a teor da Súmula n. 284 doSTF, por analogia: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*
>
> *4. Agravo desprovido.*
>
> *(AREsp n. 2.801.613/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 27/3/2025.)*

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.

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

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Publique-se e intime-se.

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema" (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016).

Em relação à alegada deficiência na prestação jurisdicional do Colegiado estadual, pelo que a parte agravante alega omissão quanto ao pedido de retenção cumulativa da comissão de corretagem previsto no art. 67-A, inciso I, da Lei nº 4.591/1964 e quanto ao pedido de retenção das diárias efetivamente utilizadas pelos recorridos, observa-se que a Corte local enfrentou ambos os pontos nos seguintes trechos do julgado recorrido, ainda que por fundamentação *per relationem*.

Quanto à pretensão de retenção autônoma da comissão de corretagem (fl. 294):

> *Todavia, o Superior Tribunal de Justiça, seguido pela Corte Catarinense, considera que o percentual de retenção dos valores pagos pelo promitente comprador de 25% (vinte e cinco por cento) é*

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

suficiente para indenizar o vendedor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do comprador, inclusive com as despesas de comissão de corretagem:

> *AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR CULPA DO COMPRADOR (INADIMPLEMENTO). DIREITO DE RETENÇÃO. PREVISÃO CONTRATUAL DE 36,5% DO VALOR DO NEGÓCIO, ALÉM DE MAIS 10% SOBRE AS PRESTAÇÕES EFETIVAMENTE PAGAS. EXCESSO PRONUNCIADO PELA SETENÇA, QUE FIXOU A MULTA EM 10% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. REFORMA PARCIAL. PERCENTUAL DE 25% SOBRE AS PRESTAÇÕES PAGAS QUE SE REVELA ADEQUADO E SUFICIENTE PARA INDENIZAR O VENDEDOR DAS DESPESAS GERAIS E DO ROMPIMENTO UNILATERAL DO CONTRATO. PRECEDENTES DO STJ. 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) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta" (STJ - REsp n. 1.723.519, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti). Referido "percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade" (STJ - REsp n. 1.820.330, Rel. Min. Nancy Andrighi). **Ainda "que, conforme tese repetitiva (Tema 938/STJ, REsp 1.599.511/SP) seja válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, referido pagamento é despesa administrativa da vendedora, que deve ser devolvido integralmente na hipótese de desfazimento do contrato por culpa da vendedora (precedentes) e considerado abrangido pelo percentual de 25% de retenção na culpa do comprador"** (STJ - REsp n. 1.820.330, Rel. Min. Nancy Andrighi). (TJSC, Apelação n. 0301857-42.2017.8.24.0010, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 18-10-2022, grifei)*

Dessa forma, o valor a ser retido pela ré, pela extinção do contrato, deve corresponder a 25% do valor total pago pela parte autora (e não do valor do contrato), quantia que se mostra suficiente para cobrir os prejuízos suportados pela rescisão do contrato com corretagem, propaganda, gastos administrativos diversos, desgaste do imóvel, etc.

Já em relação à alegada omissão referente ao pedido de retenção dos valores de diárias de hotelaria utilizadas pelos recorridos, o Colegiado estadual enfrentou o ponto, indicando que o respectivo montante integrava "todos os valores adimplidos pela parte autora" (fls. 295-296):

> *Assim sendo, a multa penal compensatória, a título de perdas e danos, fixada em primeira instância no patamar de 25% (vinte e cinco por*

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

cento) dos valores pagos, já incide sobre todos os valores adimplidos pela parte autora.

Extrai-se da sentença:

> *"3. Ante o exposto, confirmo a tutela de urgência de evento 5.1 e, com fundamento no art. 487, I, do CPC, julgo parcialmente procedentes os pedidos formulados por Sandro de Sousa Penha e Lucas Fernandes Schwinn em face de Brava Empreendimentos Hoteleiros Limitada, para: [...]3.2. declarar nulas as cláusulas "12.1" a "12.3" e, assim,condenar a ré a devolver integralmente os valores pagos pela parte autora, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora a contar da citação, na forma do art. 406 do CC, em uma única parcela e de forma imediata. Autorizo, contudo, a retenção de 25% desse valor pela ré, a título de perdas e danos, em razão da rescisão contratual de iniciativa da parte demandante." evento 81, SENT1 Grifei*

Além do mais, o ponto carece de todo modo de relevância, uma vez que a jurisprudência desta Corte já se consolidou, em casos semelhantes, no sentido de que a retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador inadimplente já abrange as despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual, de modo que não assiste razão ao recorrente na pretensão de impor, em complemento à cláusula penal compensatória e independentemente da taxa de fruição, retenção adicional a título de perdas e danos.

Nesse sentido:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE PARCELAS. TAXA DE FRUIÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM MULTA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. JUROS DE MORA. PREQUESTIONAMENTO.*
>
> *1. Afasta-se a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto o Tribunal de origem solucionou a lide de forma fundamentada, enfrentando as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, não se confundindo inconformismo da parte com omissão ou negativa de prestação jurisdicional, nem havendo dever de o julgador rebater, um a um, todos os argumentos das partes.*
>
> *[...]*
>
> *6.* ***A retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador inadimplente já abrange as despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual, de modo que não assiste razão ao recorrente na pretensão de impor, em complemento à cláusula penal compensatória e independentemente da taxa de fruição, retenção adicional de 7,75% a título de perdas e danos, com fundamento no art. 475 do Código Civil.***
>
> *[...]*
>
> *Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, parcialmente provido para majorar o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes e afastar a multa*

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

aplicada com base no art. 1.026, § 2º, do CPC, mantendo-se, no mais, o acórdão recorrido.

(REsp n. 2.194.934/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026.)

No que toca à alegada violação ao artigo 418 do CC, a jurisprudência desta Corte já se consolidou no sentido de que as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início do pagamento, razão pela qual, numa relação consumerista, não podem ser objeto de retenção integral em caso de resolução do contrato por iniciativa do comprador.

Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA. CONSUMIDOR. DIREITO POTESTATIVO. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. FIXAÇÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA. DANOS MORAIS. REEXAME DO CONJUNTO PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

*1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de reconhecer, à luz do **Código de Defesa do Consumidor**, o direito potestativo do consumidor de promover ação de rescisão contratual, com restituição imediata, em parcela única, dos valores pagos, ainda que prevista cláusula de irretratabilidade no contrato celebrado entre as partes, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato o direito de reter parcela do montante Incidência da Súmula nº 543/STJ. Precedentes.*

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assentou que o leilão extrajudicial do imóvel objeto da promessa de compra e venda não impede a restituição parcial dos valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual. Precedentes.

*3. **As arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador. Precedentes.***

4. Nos contratos de promessa de compra e venda celebrados antes da Lei 13.786/2018, quando a rescisão decorre de iniciativa ou inadimplemento do promitente comprador, admite-se a retenção entre 10% e 25% dos valores pagos, nos termos da jurisprudência da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça. 5.

A revisão das conclusões da Corte de origem quanto à configuração de danos morais indenizáveis demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.147.848/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026.)

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. IPTU. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.

2. A Terceira Turma do STJ definiu que o ***Código de Defesa do Consumidor*** *prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.*

3. Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, "quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição", em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).

4. ***Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.***

5. É inviável o conhecimento do recurso especial quando a parte recorrente carece do indispensável interesse recursal.

6. De acordo com o entendimento consolidado na Terceira Turma do STJ, mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.

7. Segundo o entendimento consolidado pela Terceira Turma do STJ, a restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543 /STJ.

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.

(REsp n. 2.148.689/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. RETENÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE-COMPRADOR. CLÁUSULA ABUSIVA. OFENSA AOS

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

ARTIGOS 51, INCISO IV, E 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

1. ***É ilegal e abusiva a cláusula do distrato de promessa de compra e venda que estipula a retenção integral das parcelas pagas pelo promitente-comprador. Ofensa aos artigos 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor.***

2. A reforma do julgado demandaria a análise de cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 434.945/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/12/2011, DJe de 7/12/2011.)

Quanto à alegada ofensa ao artigo 67-A da Lei n. 4.591/64, pelo que a parte recorrente indaga se o dispositivo em questão autoriza que a comissão de corretagem seja absorvida pela cláusula penal ou se, ao contrário, determina sua dedução cumulativa, a jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, *desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.* Esse, inclusive, é o objeto do Tema Repetitivo n. 938/ STJ: "Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem."

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

> *1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.*
>
> ***II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor.***
>
> *Aplicação da tese 1.1.*
>
> *2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.*
>
> *III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*
>
> *(REsp n. 1.599.511/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016.)*

Essa condição de validade da cláusula, relativa à informação do preço de aquisição com destaque do valor da comissão de corretagem, não se permite extrair do acórdão recorrido, tampouco foi objeto de embargos de declaração, razão pela qual a análise da pretensão recursal, nesse aspecto, esbarra nos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ, por demandar incursão cognitiva no acervo probatório dos autos para se verificar se a condição de validade foi cumprida.

Por fim, quanto à alegada ofensa ao artigo 67-A, § 6º, da Lei n. 4.591/64, como bem destacado na decisão agravada, a tese de postergação para após 180 dias com base nesse dispositivo não se ajusta ao quadro delineado, pois o dispositivo disciplina parâmetros de devolução no âmbito do distrato em incorporação e não altera, em sede de condenação judicial, a regra geral de mora aplicável. Além disso, o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência desta Corte, que já consolidou no sentido de que, em se tratando de responsabilidade contratual, os juros moratórios são computados a partir da citação, nos termos do artigo 405 do CC, pelo que incide, de todo modo, o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.* ***COMPRA E VENDA. RESCISÃO. TERMO INICIAL. JUROS DE MORA. PECULIARIDADE DO CASO. ART. 405 DO CC.*** *NÃO APLICAÇÃO DO TEMA Nº 1002. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. IMPOSSIBILIDADE DA MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMENCIAIS.*
>
> *1. Na hipótese, o tribunal de origem entendeu que o distrato não se deu na data prevista no contrato por culpa da vendedora. Rever tal conclusão demandaria o reexame das circunstâncias fáticas dos autos e a interpretação de cláusula contratual. Incidência das Súmulas nº 5 e 7/STJ.*

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

2. A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

3. ***Em se tratando de responsabilidade contratual, os juros moratórios são computados a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil. Precedentes.***

4. No caso, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.069.700/SE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ***AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDOS DE REPARAÇÃO DE DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE.*** *NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA.* ***RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. JUROS DE MORA.*** *TRÂNSITO EM JULGADO. HARMONIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568 DO STJ. MORA DO DEVEDOR. ART. 405 DO CC. CITAÇÃO.*

1. Ação de rescisão contratual cumulada com pedidos de reparação de danos e reintegração de posse.

2. Não prosperam as alegações dos agravantes quanto à negativa de prestação jurisdicional porquanto o Tribunal de origem, por ocasião do julgamento dos recursos de apelação e embargos de declaração das partes, apreciou satisfatoriamente as questões controvertidas, embora sob ótica distinta daquela pretendida pelos recorrentes.

3. O TJMS alinhou-se ao firme entendimento do STJ no sentido de que, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliária, por desistência do promitente comprador, os juros moratórios incidentes sobre as parcelas pagas a serem restituídas serão devidos a partir do trânsito em julgado da decisão. Precedentes.

4. ***No que tange aos juros de mora do devedor, é de se reconhecer que é um encargo que decorre de lei e seu propósito consiste em penalizar pela demora no adimplemento da obrigação, devendo ser cobrados na forma do art. 405 do CC, ou seja, a partir da citação.***

5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.306.358/MS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 27/8/2020.)

Por fim, em relação ao pleito de aplicação da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, a Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC pressupõe que o agravo interno se mostre manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica neste caso.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEMA AFETADO AO RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. TEMA 1.305/STJ. SOBRESTAMENTO DO FEITO. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS À ORIGEM PARA AGUARDAR O JULGAMENTO. IRRECORRIBILIDADE. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO.*
>
> *1. É irrecorrível a decisão que determina o sobrestamento ou devolução dos autos à origem, em razão da pendência de julgamento de tema submetido à sistemática de recursos repetitivos ou repercussão geral, salvo se demonstrado equívoco na identificação do tema, o que não ocorreu. Precedentes.*
>
> *2.* ***A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, porquanto a condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa - a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada - pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada.***
>
> *3. Agravo interno não conhecido.*
> *(AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp n. 2.432.286/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025, DJEN de 19/8/2025.)*

Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial, porquanto os mesmos óbices que impedem o conhecimento pela alínea "a" obstam a apreciação pela alínea "c".

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59375318 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:54:30
Código de Controle do Documento: 6795ac85-096a-444c-a79a-b51e8f1a7784

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.165.626 / SC

Número Registro: 2026/0034077-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50708290320238240023

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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	: BRAVA EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA
ADVOGADO	: MARCO TULIO BASTOS PEREIRA - SC014204
AGRAVADO	: LUCAS FERNANDES SCHWINN
AGRAVADO	: SANDRO DE SOUSA PENHA
ADVOGADO	: LUCAS BARBOSA BANDEIRA DE MELLO - PE051206
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: BRAVA EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA
ADVOGADO	: MARCO TULIO BASTOS PEREIRA - SC014204
AGRAVADO	: LUCAS FERNANDES SCHWINN
AGRAVADO	: SANDRO DE SOUSA PENHA
ADVOGADO	: LUCAS BARBOSA BANDEIRA DE MELLO - PE051206

Documento eletrônico VDA59613535 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 01:29:43
Código de Controle do Documento: 191eff3f-5b3a-444b-aca9-bcda0b3043bb

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. 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 VDA59613535 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 01:29:43
Código de Controle do Documento: 191eff3f-5b3a-444b-aca9-bcda0b3043bb