SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3294435 - SP (2026/0131521-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LIVING ARARAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO MAGALHÃES VIEIRA - RJ108621
		DANIELA GALVAO DA SILVA REGO ABDUCHE - RJ092540
AGRAVADO	:	ANA PAULA SILVA DOS SANTOS
AGRAVADO	:	LUCAS ULISSIS DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	ANA CLAUDIA DA SILVA - SP444356
		ANANDA LEITE BARRETO - SP451147

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE VALORES. PREVALÊNCIA DO CDC. ACÓRDÃO CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A falta de impugnação de fundamento autônomo suficiente do acórdão recorrido impede o conhecimento do recurso especial (Súmula 283/STF).
2. O CDC prevalece sobre a Lei nº 13.786/2018 nas relações de consumo em caso de conflito. Precedentes.
3. A cláusula penal em contratos de promessa de compra e venda de imóvel sujeita-se a redução quando abusiva, para preservar o equilíbrio contratual e a função social do contrato.
4. As Súmulas nºs 5 e 7/STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório e, na mesma questão, impedem o conhecimento do recurso especial pela alínea "c".
5. A ausência de prequestionamento inviabiliza o conhecimento do recurso especial quanto à matéria federal invocada (Súmula 282/STF).
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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 VDA59648961 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 18:54:29
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: f8bc3eaa-7655-4420-8061-3c564c1ea18b

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648961 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 18:54:29
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: f8bc3eaa-7655-4420-8061-3c564c1ea18b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3294435 - SP (2026/0131521-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LIVING ARARAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO MAGALHÃES VIEIRA - RJ108621
		DANIELA GALVAO DA SILVA REGO ABDUCHE - RJ092540
AGRAVADO	:	ANA PAULA SILVA DOS SANTOS
AGRAVADO	:	LUCAS ULISSIS DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	ANA CLAUDIA DA SILVA - SP444356
		ANANDA LEITE BARRETO - SP451147

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE VALORES. PREVALÊNCIA DO CDC. ACÓRDÃO CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. A falta de impugnação de fundamento autônomo suficiente do acórdão recorrido impede o conhecimento do recurso especial (Súmula 283/STF).
2. O CDC prevalece sobre a Lei nº 13.786/2018 nas relações de consumo em caso de conflito. Precedentes.
3. A cláusula penal em contratos de promessa de compra e venda de imóvel sujeita-se a redução quando abusiva, para preservar o equilíbrio contratual e a função social do contrato.
4. As Súmulas nºs 5 e 7/STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório e, na mesma questão, impedem o conhecimento do recurso especial pela alínea "c".
5. A ausência de prequestionamento inviabiliza o conhecimento do recurso especial quanto à matéria federal invocada (Súmula 282/STF).
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LIVING ARARAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, inciso III, "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO UNILATERAL PELO AUTOR - CONTRATO POSTERIOR À LEI 13786/2018 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO EXTINTO - OBRA CONCLUÍDA -*

Documento eletrônico VDA58831431 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 18:23:31
Código de Controle do Documento: 351d0585-5989-43de-aff7-93acf53596cb

INAPLICABILIDADE DO ART. 67-A, §5º DA LEI - RETENÇÃO DE 20% SOBRE O VALOR PAGO - PRECEDENTES
- Resilição unilateral do contrato. Possibilidade. Relação jurídica estabelecida por contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel entre a empresa construtora do empreendimento e os proprietários do imóvel é de consumo, porque se enquadra aos requisitos qualificadores de tal relação, expostos nos artigos 1º a 3º do Código de Defesa do Consumidor;
- Uma vez concluída a obra, mesmo que formalmente a afetação não tenha sido extinta, não é possível que os efeitos legais perpetuem em prejuízo dos consumidores, sob pena de caracterização de evidente abusividade.
- Percentual (20%) de retenção que não é abusivo e se mostra adequado para compensar as despesas decorrentes do contrato rescindido, por culpa dos autores. Precedentes;
RECURSOS IMPROVIDOS." (e-STJ fl. 500)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 531/533).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 538/564), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 67-A, *caput* e § 5º, da Lei nº 4.591/1964, pois o acórdão teria negado vigência ao dispositivo que, na vigência da Lei nº 13.786/2018, admite cláusula penal de até 50% dos valores pagos em contratos submetidos ao patrimônio de afetação. Defende que seria indevida a limitação a 20% adotada pelo Tribunal de origem (e-STJ fls. 548/556); e

(ii) art. 4º da Lei nº 12.376/2010 (LINDB), porque o Tribunal de origem teria aplicado analogia e critérios de razoabilidade para afastar texto legal expresso, sem omissão normativa, ao limitar a retenção a 20% mesmo em contratos sob patrimônio de afetação firmados após 28/12/2018.

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ fls. 637/648).

O recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 649/651), 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 insurgência não merece prosperar.

(i) Quanto à limitação da cláusula penal, nota-se que o tribunal de origem afastou a natureza de patrimônio de afetação em razão da conclusão da obra, nos seguintes termos:

> *"O entendimento se mantém, mesmo com a alegação do apelante de que se trata de patrimônio de afetação, pois, concluída a obra, o patrimônio se desfaz. Uma vez concluída a obra, mesmo que formalmente a afetação não tenha sido extinta, não é possível que os efeitos legais perpetuem em prejuízo dos consumidores, sob pena de caracterização de evidente abusividade.*
> *Nesse sentido:*
>
> > *Promessa de Venda e Compra de bem imóvel em regime de multipropriedade Ação de rescisão contratual c. c. pedido de restituição de valores Pretensão de resilição unilateral do contrato por parte da compradora Retenção de 20% dos valores pagos*

Documento eletrônico VDA58831431 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 18:23:31
Código de Controle do Documento: 351d0585-5989-43de-aff7-93acf53596cb

Adequação Inaplicabilidade da regra do art. 67-A, § 5º, Lei nº 4.591/64, porque o patrimônio de afetação está extinto com a conclusão da obra e a constituição do Condomínio Taxa de ocupação Descabimento Ausência de prova de que a autora foi imitida na posse do imóvel Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1004841-60.2024.8.26.0008; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. RETENÇÃO DE VALORES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL. OBRA CONCLUÍDA. RETENÇÃO LIMITADA A 20%. DESPROVIMENTO.
I. Caso em exame Apelação cível interposta pela ré contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual, condenando a restituir os valores pagos com retenção de 20%, por já estar extinto o regime de patrimônio de afetação. Sentença afastou a retenção de 50% dos valores pagos, prevista no contrato, com base na Lei do Distrato.
II. Questão em discussão
2. A questão em discussão consiste em saber se, com a extinção do regime de afetação pela conclusão da obra, a retenção de 50% dos valores pagos pelo comprador pode prevalecer ou se o limite de retenção deve ser reduzido conforme normas consumeristas e a legislação aplicável.
III. Razões de decidir
3. Comprovada a extinção do patrimônio de afetação pela conclusão e entrega da obra, aplica-se o limite de 25% de retenção estabelecido pelo art. 67-A, II, da Lei nº 4.591/1964, sendo fixada em 20% na sentença.
4. A cláusula contratual que prevê retenção de 50% revela-se abusiva, não subsistindo o argumento da apelante quanto à sua aplicação automática em razão do patrimônio de afetação, já extinto.
IV. Dispositivo e tese
5. Apelação cível desprovida. Tese de julgamento: 'A retenção de valores pagos em contratos de compra e venda de imóvel deve observar o limite de 25% dos valores pagos quando extinto o regime de patrimônio de afetação, sendo abusiva a cláusula que prevê percentual superior.' (TJSP; Apelação Cível 1002959-22.2022.8.26.0400; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/11/2024; Data de Registro: 04/11/2024)" (e-STJ fls. 503/504)

Verifica-se que o apelo nobre não impugnou, de forma específica, o citado fundamento, autônomo e suficiente à manutenção do julgado. Portanto, se dá ao caso a incidência da Súmula nº 283/STF.

Por outro lado, o acórdão recorrido está de acordo com a jurisprudência desta Corte segundo a qual, havendo conflito entre a Lei nº 13.786/2018 e o Código de Defesa do Consumidor, prevalece este último, pois além de conter normas de caráter principiológico, é considerado especial para as relações de consumo, enquanto a Lei nº 13.786/2018 regulamenta todos os contratos de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano.

Assim, a cláusula penal sujeita-se à redução quando abusiva, a fim de preservar o equilíbrio contratual e a função social do contrato.

Documento eletrônico VDA58831431 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 18:23:31
Código de Controle do Documento: 351d0585-5989-43de-aff7-93acf53596cb

Rever a abusividade da cláusula bem como o percentual de retenção assentado no acórdão recorrido demanda a reinterpretação de cláusulas contratuais, bem como o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ, respectivamente.

Nesse sentido:

> *"CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.*
> *I. HIPÓTESE EM EXAME*
> *1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição das quantias pagas, da qual foi extraído o presente recurso especial.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *2. O propósito recursal é decidir (I) se houve negativa de prestação jurisdicional; e (II) como deve ocorrer a restituição e a retenção dos valores pagos na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, submetido ao CDC e celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> *3.* ***Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo um conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.***
> *4. Como resultado da interpretação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, esta Corte extraiu a conclusão de que é abusiva a perda substancial dos valores pagos na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, não podendo a retenção ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor.*
> *5. O referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, 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. Precedente.*
> *(...)*
> *IV. DISPOSITIVO*
> *12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido."*
> (REsp 2.111.681/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025 - grifou-se)

> *"PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ART. 1.022 DO CPC/2015. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. DISTRATO EM COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CELEBRADO NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786/2018. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CONTROLE DE ABUSIVIDADE. PREVALÊNCIA DO CDC NA RELAÇÃO DE CONSUMO. LIMITAÇÃO JURISPRUDENCIAL ENTRE 10% E 25%. REDUÇÃO PARA 20% NO CASO CONCRETO. DISSÍDIO*

Documento eletrônico VDA58831431 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 18:23:31
Código de Controle do Documento: 351d0585-5989-43de-aff7-93acf53596cb

JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.
1.Os embargos de declaração possuem finalidade específica de suprir omissão, afastar obscuridade ou eliminar contradição, além de corrigir erro material. Não se reconhece violação do art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem enfrenta, de forma clara e suficiente, todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte.
2. Em ação de rescisão contratual c/c restituição de valores, reputou-se abusiva a cláusula penal que, em empreendimento submetido ao regime do patrimônio de afetação, previa retenção de 50% dos valores pagos, limitando-a a 20%, com exclusão da comissão de corretagem, por violação dos arts. 46 e 51, IV, § 1º, II, do CDC e do art. 424 do CC.
3. A jurisprudência do STJ tem compatibilizado a Lei 13.786/2018 com o CDC, afirmando a prevalência deste em relações de consumo e admitindo o controle judicial de cláusulas penais manifestamente excessivas, inclusive em contratos celebrados após a vigência da Lei do Distrato. Assim, o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte.
4. Prejudicada a análise de dissídio jurisprudencial quando o mérito é decidido pela alínea a do permissivo constitucional sobre o mesmo tema.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido."
(REsp 2.214.876/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025 - grifou-se)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CLÁUSULA PENAL EM PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. ABUSIVIDADE E REDUÇÃO À LUZ DO ART. 413 DO CC. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. I. CASO EM EXAME
1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em agravo de instrumento, manteve a improcedência da reconvenção em ação declaratória de rescisão contratual cumulada com consignação em pagamento, validando cláusula penal de retenção de 50% em contrato submetido ao patrimônio de afetação.
2. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente a reconvenção e fixou honorários.
3. A Corte de origem manteve, por maioria, a validade da cláusula penal de 50% com base no art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 e majorou os honorários para 11% do valor da causa da reconvenção.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a cláusula penal de retenção de 50% dos valores pagos é abusiva e deve ser reduzida equitativamente, à luz do art. 413 do Código Civil; e (ii) saber se o dissídio jurisprudencial indicado é apto a ensejar o conhecimento do recurso especial.
III. RAZÕES DE DECIDIR
5. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a pretensão demanda reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório para aferir a adequação do percentual de retenção, inviável em recurso especial.
6. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando a questão está alcançada pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.
IV. DISPOSITIVO E TESE
7. Recurso especial não conhecido.
*Tese de julgamento: '**1. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório em discussão sobre cláusula penal de retenção.** 2. O óbice da Súmula n. 7 do STJ impede, na mesma questão, o conhecimento do recurso especial pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal'.*
(...)"
(REsp 2.242.005/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO. ABUSIVIDADE

Documento eletrônico VDA58831431 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 18:23:31
Código de Controle do Documento: 351d0585-5989-43de-aff7-93acf53596cb

RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. LIMITAÇÃO A 25%. PACTA SUNT SERVANDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CYRELA MAGIKLZ CAMPINAS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em demanda de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas, na qual o Tribunal de Justiça de São Paulo reformou a sentença para limitar a retenção a 25% dos valores pagos e fixar honorários em 15% do valor da condenação.

2. O objetivo recursal consistiu em definir se (i) prevaleceria a retenção de 50% com base nos arts. 31-A, § 6º, e 32, § 2º, da Lei 4.591/1964, e no art. 67-A, § 5º, da Lei 13.786/2018; (ii) o princípio do pacta sunt servanda impediria a revisão da cláusula contratual; (iii) houve dissídio jurisprudencial apto a amparar a tese de validade da retenção de 50%; e (iv) a retenção seria proporcional por representar 13,71% do valor global do contrato.

3. ***A pretensão de afastar a conclusão do acórdão recorrido quanto a abusividade da cláusula e a limitação da retenção a 25% demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, providências vedadas em recurso especial, à luz das Súmulas 5 e 7 do STJ.***

4. O argumento de que a incidência do regime de patrimônio de afetação autorizaria a retenção de 50%, bem como a tese de proporcionalidade calcada no percentual de 13,71% do preço global, igualmente esbarraram na necessidade de revolvimento de provas e de cálculos, o que atrai os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Inviável o conhecimento pela alínea c diante da ausência de cotejo analítico com demonstração de similitude fática estrita entre os paradigmas e o caso concreto, ademais prejudicado pelos mesmos óbices sumulares.

6. A majoração dos honorários advocatícios mostrou-se devida, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, ante o desprovimento do agravo.

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. Honorários advocatícios majorados."

(AREsp 2.660.635/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025 - grifou-se)

O óbice das Súmulas nºs 5 e 7/STJ impede, na mesma questão, o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

(ii) Quanto à tese de violação do art. 4º da LINDB pelo uso da analogia como fonte do direito, essa não foi objeto de decisão pelo Tribunal de origem e não foi suscitada nos embargos declaratórios opostos na origem, com a finalidade de sanar omissão porventura existente.

Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários sucumbenciais fixados pelas instâncias ordinárias (e-STJ fl. 533), devidos pela parte ora recorrente, devem ser majorados para R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), atualizados desde o arbitramento na origem, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58831431 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 18:23:31
Código de Controle do Documento: 351d0585-5989-43de-aff7-93acf53596cb

Documento eletrônico VDA58831431 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 18:23:31
Código de Controle do Documento: 351d0585-5989-43de-aff7-93acf53596cb

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.294.435 / SP

Número Registro: 2026/0131521-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10291661720248260100

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	: LIVING ARARAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO MAGALHÃES VIEIRA - RJ108621
	DANIELA GALVAO DA SILVA REGO ABDUCHE - RJ092540
AGRAVADO	: ANA PAULA SILVA DOS SANTOS
AGRAVADO	: LUCAS ULISSIS DOS SANTOS
ADVOGADOS	: ANA CLAUDIA DA SILVA - SP444356
	ANANDA LEITE BARRETO - SP451147
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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.

Documento eletrônico VDA59611022 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 00:58:52
Código de Controle do Documento: 5ed17a68-e93b-4b45-9b40-c097d56977b3

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59611022 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 00:58:52
Código de Controle do Documento: 5ed17a68-e93b-4b45-9b40-c097d56977b3