SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3237378 - GO (2026/0153834-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945 ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
AGRAVANTE	:	GEORGE SOUZA DA COSTA
ADVOGADO	:	JEOVANE DA COSTA SILVA - GO057655
AGRAVADO	:	CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945 ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
AGRAVADO	:	GEORGE SOUZA DA COSTA
ADVOGADO	:	JEOVANE DA COSTA SILVA - GO057655

EMENTA

RECURSO DE CONSTRUTORA CANADÁ: PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DE OBRA E INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES EM 20%. COMISSÃO DE CORRETAGEM EXCLUÍDA DA DEVOLUÇÃO. INTERESSE RECURSAL INEXISTENTE SOBRE A CORRETAGEM. REEXAME DE CLÁUSULAS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO ART. 47 DA LEI 11.101/2005. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por construtora contra acórdão que, em ação de resolução contratual por inadimplemento e atraso de obra, fixou retenção em 20% sobre os valores pagos e excluiu a taxa de corretagem da restituição.

2. Não há interesse recursal sobre a comissão de corretagem, pois o acórdão reconhece a validade da cláusula que transfere ao comprador o pagamento da corretagem e exclui essa rubrica da devolução.

Documento eletrônico VDA59843712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 18:14:15
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: df70f61b-985c-49f8-87f1-ef38dd1c2946

3. A elevação contratual para 23% demanda reinterpretação de cláusulas e revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). O patamar de 20% está em harmonia com a jurisprudência desta Corte sobre a variação entre 10% e 25% em compromissos de compra e venda com inadimplemento, o que atrai a Súmula n. 83 do STJ.

4. A invocação do art. 47 da Lei 11.101/2005 carece de prequestionamento específico no acórdão recorrido, incidindo as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RECURSO DE GEORGE: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FUNDAMENTAÇÃO EXCLUSIVA EM ENUNCIADO SUMULAR. SÚMULA 543/STJ. INADEQUAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 518/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por comprador sustentando violação exclusiva da Súmula n. 543 do STJ para obter restituição integral.

2. O recurso especial não se funda em alegada afronta a enunciado sumular, exigindo indicação de dispositivo de lei federal violado; incide a Súmula n. 518 do STJ.

3. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59843712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 18:14:15
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: df70f61b-985c-49f8-87f1-ef38dd1c2946

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3237378 - GO (2026/0153834-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945 ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
AGRAVANTE	:	GEORGE SOUZA DA COSTA
ADVOGADO	:	JEOVANE DA COSTA SILVA - GO057655
AGRAVADO	:	CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945 ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
AGRAVADO	:	GEORGE SOUZA DA COSTA
ADVOGADO	:	JEOVANE DA COSTA SILVA - GO057655

EMENTA

RECURSO DE CONSTRUTORA CANADÁ: PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DE OBRA E INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES EM 20%. COMISSÃO DE CORRETAGEM EXCLUÍDA DA DEVOLUÇÃO. INTERESSE RECURSAL INEXISTENTE SOBRE A CORRETAGEM. REEXAME DE CLÁUSULAS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO ART. 47 DA LEI 11.101/2005. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por construtora contra acórdão que, em ação de resolução contratual por inadimplemento e atraso de obra, fixou retenção em 20% sobre os valores pagos e excluiu a taxa de corretagem da restituição.

2. Não há interesse recursal sobre a comissão de corretagem, pois o acórdão reconhece a validade da cláusula que transfere ao comprador o pagamento da corretagem e exclui essa rubrica da devolução.

Documento eletrônico VDA59364756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:21
Código de Controle do Documento: fe03fd21-b4fc-4582-a93d-3dc9fdc08968

3. A elevação contratual para 23% demanda reinterpretação de cláusulas e revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). O patamar de 20% está em harmonia com a jurisprudência desta Corte sobre a variação entre 10% e 25% em compromissos de compra e venda com inadimplemento, o que atrai a Súmula n. 83 do STJ.
4. A invocação do art. 47 da Lei 11.101/2005 carece de prequestionamento específico no acórdão recorrido, incidindo as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.
5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RECURSO DE GEORGE: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FUNDAMENTAÇÃO EXCLUSIVA EM ENUNCIADO SUMULAR. SÚMULA 543/STJ. INADEQUAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 518/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.
1. Agravo em recurso especial interposto por comprador sustentando violação exclusiva da Súmula n. 543 do STJ para obter restituição integral.
2. O recurso especial não se funda em alegada afronta a enunciado sumular, exigindo indicação de dispositivo de lei federal violado; incide a Súmula n. 518 do STJ.
3. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONSTRUTORA CANADÁ LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CONSTRUTORA CANADÁ) e por GEORGE SOUZA DA COSTA (GEORGE) contra decisões que não admitiram seus apelos nobres, manejados com fundamento no art. 105, III, alínea(s) a e a/c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DE OBRA. RETENÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Trata-se de agravo interno interposto por uma construtora em recuperação judicial contra decisão monocrática. Esta decisão proveu em parte apelo interposto de sentença que julgou ação de rescisão contratual por atraso de obra cumulada com devolução de parcelas pagas. A construtora agravante busca reformar a decisão para permitir a retenção da comissão de corretagem e majorar o percentual das despesas administrativas para 23%.*

Documento eletrônico VDA59364756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:21
Código de Controle do Documento: fe03fd21-b4fc-4582-a93d-3dc9fdc08968

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
2. A questão em discussão consiste em saber se a decisão monocrática que fixou o percentual de retenção em 20% dos valores pagos, com exclusão da taxa de corretagem, deve ser alterada.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta que a retenção de valores pagos em rescisão contratual de imóvel deve incidir entre 10% a 25% das parcelas pagas. Isso ocorre mesmo quando a avença é celebrada sob a égide da Lei do Distrato.
4. Na hipótese de culpa concorrente das partes para a rescisão, a fixação do percentual de retenção em 20% dos valores efetivamente pagos, com exclusão da taxa de corretagem, é compatível com o entendimento consolidado.
5. Não foram apresentados elementos novos que justifiquem a modificação da decisão agravada.
IV. DISPOSITIVO E TESE
6. O agravo interno é conhecido e desprovido.
Tese de julgamento: "1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a retenção de valores em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel deve variar entre 10% a 25% sobre as parcelas pagas. 2. Em casos de culpa concorrente na rescisão, é razoável a fixação do percentual de retenção em 20% dos valores efetivamente pagos, com a exclusão da taxa de comissão de corretagem do montante a ser retido. 3. O agravo interno deve ser desprovido quando não apresenta argumentos novos capazes de reformar a decisão monocrática." (e-STJ, fls. 554/555)

Os embargos de declaração de CONSTRUTORA CANADÁ foram rejeitados (e-STJ, fls. 579/588).

Nas razões do agravo, CONSTRUTORA CANADÁ apontou não incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e 282 do STF (e-STJ, fls. 679/694).

GEORGE apontou violação da Súmula n. 543 do STJ (e-STJ, fls. 667/670).

Houve apresentação de contraminuta por CONSTRUTORA CANADÁ, pugnando pelo não conhecimento do agravo em recurso especial e, subsidiariamente, pelo desprovimento (e-STJ, fls. 706/724).

Não houve apresentação de contraminuta por GEORGE (e-STJ, fl. 725).

É o relatório.

VOTO

Os agravos são espécies recursais cabíveis, foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Deles CONHEÇO, portanto, e passo ao exame dos recursos especiais, que não merecem prosperar.

Do Recurso de CONSTRUTORA CANADÁ

Documento eletrônico VDA59364756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:21
Código de Controle do Documento: fe03fd21-b4fc-4582-a93d-3dc9fdc08968

O objetivo recursal é decidir se **(i)** houve violação do art. 725 do CC; **(ii)** houve violação dos arts. 395, 421 e 422 do CC; **(iii)** houve violação do art. 476 do CC; e **(iv)** houve violação dos arts. 421 do Código Civil e do art. 47 da Lei n. 11.101/2005.

(1) Da alegada violação do art. 725 do CC

CONSTRUTORA CANADÁ aponta violação do art. 725 do CC, sob o argumento de que a construtora faria jus à retenção dos valores a respeito da comissão de corretagem, constata-se que a irresignação não comporta conhecimento por absoluta ausência de interesse recursal.

Da leitura atenta do acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Goiás, afere-se que a Corte, ao reformar parcialmente a sentença e fixar a retenção em 20% sobre as quantias efetivamente adimplidas por GEORGE, determinou, de forma clara e inequívoca, a exclusão da taxa de corretagem da base de cálculo dos valores a serem devolvidos.

O colegiado goiano assentou expressamente a validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a referida comissão de intermediação imobiliária, afastando, por conseguinte, a obrigação da empresa vendedora de promover a restituição dessa rubrica.

Veja-se:

> *[...] No presente caso, considerando que ambas as partes concorreram para a rescisão, deve ser fixado o percentual de retenção de 20% dos valores efetivamente pagos, com exclusão da taxa de corretagem, inclusive porque é "válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, desde que previamente informado o preço total com o destaque do valor da comissão, situação retratada nos autos"*
>
> (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO - Recursos - Apelação Cível 5560969-77.2021.8.09.0064, Rel. Des(a). Desembargador JEOVA SARDINHA DE MORAES, 9ª Câmara Cível, julgado em 08/07/2024, DJe de 08/07/2024)." (e-STJ, fl. 504).

Diante desse panorama processual, inexiste sucumbência da CONSTRUTORA CANADÁ quanto ao tema, visto que a decisão impugnada já atendeu integralmente a sua pretensão de não suportar o ônus financeiro da corretagem, mantendo a responsabilidade integral do consumidor sobre tal encargo.

Sendo assim, a CONSTRUTORA CANADÁ carece de necessidade e utilidade para recorrer neste ponto específico, uma vez que não sofreu qualquer gravame patrimonial imposto no acórdão recorrido, circunstância que torna logicamente inviável e processualmente inadmissível a articulação de ofensa à legislação federal

Documento eletrônico VDA59364756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:21
Código de Controle do Documento: fe03fd21-b4fc-4582-a93d-3dc9fdc08968

invocada, culminando no esvaziamento e no consequente indeferimento da tese recursal.

(2) Da alegada violação dos arts. 395, 421 e 422 do CC

CONSTRUTORA CANADÁ aponta violação dos arts. 395, 421 e 422 do CC, sustentando a necessidade de prevalência do percentual de retenção de 23% fixado no instrumento contratual para fazer frente às despesas administrativas, invocando, para tanto, os princípios da força obrigatória dos contratos, da liberdade contratual e da boa-fé objetiva, bem como o direito à reparação integral por perdas e danos.

Contudo, a pretensão recursal esbarra em óbices intransponíveis da jurisprudência desta Corte Superior, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial neste aspecto.

Ao analisar a controvérsia, o Tribunal de Justiça de Goiás assentou, a partir do exame dos elementos fáticos e do instrumento firmado entre as partes, que houve culpa recíproca ou concorrente para o desfazimento do negócio jurídico, uma vez que a CONSTRUTORA CANADÁ atrasou a entrega da obra e GEORGE encontrava-se inadimplente.

Diante desse cenário fático e contratual, a Corte goiana reputou adequada e proporcional a fixação do percentual de retenção em 20% dos valores efetivamente pagos.

Nesse contexto, para desconstituir as premissas firmadas pelas instâncias ordinárias e acolher a tese da CONSTRUTORA CANADÁ no sentido de validar a cláusula contratual que estipulava a retenção em patamar superior, bem como para aferir a real extensão das perdas e danos alegadamente suportados, seria imprescindível a reinterpretação das cláusulas do contrato e o reexame minucioso do acervo fático-probatório dos autos.

Tal providência, contudo, é expressamente vedada em sede de recurso especial, atraindo a incidência inafastável das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Soma-se a isso o fato de que a conclusão alcançada pelo acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a orientação jurisprudencial consolidada neste Superior Tribunal de Justiça.

É pacífico o entendimento desta Corte de que, nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga, a fim de indenizar as despesas operacionais e administrativas.

Documento eletrônico VDA59364756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:21
Código de Controle do Documento: fe03fd21-b4fc-4582-a93d-3dc9fdc08968

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL PELO COMPRADOR. MANUTENÇÃO DA RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. MODIFICAÇÃO. REEXAMES DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.*
> *1. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.Incidência da Súmula n. 83/STJ.*
> *2. A modificação do percentual fixado na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado, em recurso especial, por esbarrar nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.*
> *Agravo interno improvido.*
> (STJ - AgInt no AREsp: 2403988 MT 2023/0224421-8, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 11/03/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/03/2024)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. REUNIÃO DOS PROCESSOS. MATÉRIA FÁTICA. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL. EDIFICAÇÃO. AUSÊNCIA. INVIABILIDADE DA COBRANÇA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. SÚMULA Nº 568/STJ. CUMULAÇÃO DAS ARRAS COM A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE.*
> *1. Na hipótese, as conclusões da Corte de origem quanto à alegada existência de conexão entre as demandas decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório dos autos, o que impede a revisão do tema em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.*
> *2 Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificados.*
> ***3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador.***
> *4. A modificação do percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).*
> *5. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título).*
> *6. Agravo interno não provido.*
> (STJ - AgInt no AREsp: 1942925 PR 2021/0218981-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/06/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/06/2023 - sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA59364756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:21
Código de Controle do Documento: fe03fd21-b4fc-4582-a93d-3dc9fdc08968

Dessa forma, ao fixar a retenção no patamar de 20%, o Tribunal goiano decidiu em estrita consonância com a jurisprudência dominante deste Tribunal Superior.

Aplica-se ao caso, por conseguinte, o óbice da Súmula n. 83 do STJ, a qual preceitua que não se conhece do recurso especial quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

Vale ressaltar que a aplicação do referido enunciado sumular é firme e incide indistintamente sobre os recursos interpostos com fundamento tanto na alínea *a* quanto na alínea *c* do permissivo constitucional.

Por fim, a conjugação da necessidade de revolvimento fático e contratual com a conformidade do acórdão local à jurisprudência pacificada desta Corte resulta na impossibilidade técnica de cognição das teses atreladas aos referidos dispositivos de lei federal, impondo-se o não conhecimento do apelo extremo quanto a este ponto.

(3) Da alegada violação do art. 476 do CC

CONSTRUTORA CANADÁ aponta violação do art. 476 do CC, sustentado que o Tribunal de Justiça de Goiás teria esvaziado a eficácia do instituto da exceção de contrato não cumprido, sob a justificativa de que teria desconsiderado o fato de que GEORGE já se encontrava em estado de inadimplência antes mesmo do desfazimento do negócio jurídico.

Contudo, a tese recursal apresentada parte de uma premissa que se revela em evidente descompasso com a realidade dos fundamentos adotados no acórdão recorrido.

Ao proceder ao exame detido da controvérsia, o Tribunal goiano consignou de maneira expressa e inequívoca que GEORGE encontrava-se inadimplente quando do ajuizamento da demanda, avaliando essa situação em conjunto com o fato incontroverso de que a construtora também extrapolou o prazo previsto contratualmente para a conclusão e entrega da obra.

Longe de ignorar ou negligenciar o inadimplemento do comprador, o Tribunal goiano utilizou-se justamente desse dado fático como fundamento basilar e determinante para reconhecer a configuração de culpa concorrente ou recíproca das partes para a resolução do contrato, rechaçando a tese de culpa exclusiva de qualquer dos contratantes.

Confira-se:

> *[...] Da leitura do processo originário, constata-se que o contrato foi firmado em 06/06/2023, e, desde o dia 30/08/2023, o autor/apelado encontra-se inadimplente (mov. 21 – arq. 04).*
> *No contrato juntado na mov. 01 – arq. 06, celebrado em 06/06/2023, restou estipulada como data de entrega 30/09/2023.*

Documento eletrônico VDA59364756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:21
Código de Controle do Documento: fe03fd21-b4fc-4582-a93d-3dc9fdc08968

> *Foi juntado ao feito o contrato de corretagem e o recibo de pagamento do serviço (mov. 01 – arqs. 09/10).*
> *A presente ação foi ajuizada em 25/09/2024 e com a petição inicial (mov. 01), o autor/apelado juntou fotos do empreendimento ainda inacabado.*
> *Desse modo, embora seja incontroverso o fato de que a ré/apelante atrasou a entrega da obra, extrapolando o prazo previsto, deve ser também considerado que o autor/apelado encontrava-se inadimplente quando do ajuizamento da ação.*
> *Assim, tanto a construtora/requerida quanto o consumidor/autor concorreram para a rescisão do contrato.* (e-STJ, fl. 502).

Nesse contexto, a pretensão recursal voltada a descaracterizar a culpa recíproca firmada soberanamente pelas instâncias ordinárias, com o propósito de aplicar a regra do contrato não cumprido para eximir a CONSTRUTORA CANADÁ de sua parcela de responsabilidade pelo atraso, exigiria, inexoravelmente, a reavaliação da dinâmica dos eventos e uma nova incursão no acervo fático-probatório dos autos.

Tal providência, contudo, mostra-se absolutamente infensa ao âmbito de cognição do apelo extremo, o que atrai de forma inafastável o óbice impeditivo da Súmula n. 7 deste STJ.

Diante da conjugação desses fatores jurídicos processuais, constata-se a impossibilidade técnica de adentrar o mérito da questão, impondo-se o não conhecimento do recurso especial a respeito da apontada vulneração do art. 476 do CC.

(4) Da alegada violação do art. 421 do CC e do art. 47 da Lei n. 11.101/2005

CONSTRUTORA CANADÁ aponta violação do art. 421 do CC e do art. 47 da Lei n. 11.101/2005, alegando ofensa à força obrigatória e à função social do contrato e defendendo a prevalência da cláusula que estipulava a retenção de 23% dos valores pagos a título de despesas administrativas.

Ocorre que o Tribunal de Justiça de Goiás, ao dirimir a controvérsia, concluiu pela existência de culpa recíproca na resolução contratual, uma vez que a CONSTRUTORA CANADÁ atrasou a entrega da obra e que GEORGE já se encontrava inadimplente.

Diante desse cenário fático, o Tribunal goiano entendeu adequada e proporcional a fixação do percentual de retenção em 20% dos valores efetivamente pagos por GEORGE, com a exclusão da taxa de corretagem.

Assim, para infirmar essa conclusão e acolher a tese de que o percentual contratual de 23% não seria abusivo e deveria prevalecer, seria imprescindível a

Documento eletrônico VDA59364756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:21
Código de Controle do Documento: fe03fd21-b4fc-4582-a93d-3dc9fdc08968

reinterpretação das cláusulas do instrumento de promessa de compra e venda, bem como o amplo reexame do acervo fático-probatório dos autos.

Tais providências, contudo, são expressamente vedadas na estreita via do recurso especial, atraindo, de forma inafastável, os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, conforme já explano no tópico 2 da presente decisão.

Igualmente, a tese de violação do art. 47 da Lei n. 11.101/2005 padece da ausência do indispensável prequestionamento.

CONSTRUTORA CANADÁ sustenta que a redução da retenção contraria o princípio da preservação da empresa, argumentando que a medida prejudica a recomposição de seus custos operacionais por se encontrar em recuperação judicial.

A leitura do acórdão recorrido, no entanto, demonstra que o Tribunal estadual não emitiu qualquer juízo de valor sobre o referido dispositivo legal sob a ótica específica do percentual de retenção.

A menção à recuperação judicial no aresto combatido ocorreu de forma restrita e com o único propósito de afastar a tese de força maior pelo atraso na conclusão do empreendimento, classificando a crise financeira da empresa como mero fortuito interno inerente ao risco da atividade.

Apesar da CONSTRUTORA CANADÁ ter oposto embargos de declaração em face do acórdão recorrido na tentativa de debater a matéria, constata-se que não houve qualquer menção ao art. 47 da Lei n. 11.101/2005, tampouco foi debatida a matéria.

Diante dessa inércia argumentativa, a matéria não se encontra prequestionada de forma válida, o que impõe a aplicação da Súmula n. 282 do STF, por analogia, e da Súmula n. 211 do STJ.

Por conseguinte, ante a incidência dos óbices sumulares apontados, que impedem a superação da fase de admissibilidade recursal, revela-se juridicamente inviável o conhecimento do recurso especial em relação às teses de violação do art. 421 do CC e do art. 47 da Lei n. 11.101/2005.

Do Recurso de GEORGE

O objetivo recursal é decidir se houve violação da Súmula 543 do STJ.

GEORGE sustenta que o Tribunal de Justiça de Goiás em sua decisão afrontou o entendimento pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, especificamente a Súmula 543, sob o argumento de que a rescisão se deu por culpa exclusiva da vendedora, em virtude de atraso na entrega das obras, o que lhe garantiria o direito à resolução integral e imediata dos valores suportados.

Documento eletrônico VDA59364756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:21
Código de Controle do Documento: fe03fd21-b4fc-4582-a93d-3dc9fdc08968

O recurso, contudo, não reúne as condições necessárias para o seu conhecimento.

É imperioso destacar que o recurso especial possui natureza de apelo de estrito direito, com cabimento rigidamente atrelado às hipóteses delineadas no texto constitucional, tendo por escopo primordial a uniformização da interpretação e da aplicação da legislação federal infraconstitucional em todo o território nacional.

Segundo o disposto no art. 105, III, *a*, da CF, a competência desta Corte Superior restringe-se ao julgamento de causas decididas em única ou última instância quando o acórdão recorrido contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência.

Diante dessa premissa, a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que não é cabível a interposição de recurso especial fundamentada exclusivamente na alegação de ofensa a enunciado de súmula.

A razão de decidir desse posicionamento reside no fato de que os verbetes sumulares, embora representem a consolidação da interpretação dessa Corte Superior acerca de determinada matéria, não ostentam a natureza jurídica normativa e não se enquadram no conceito estrito de lei federal exigido pelo permissivo constitucional para a abertura da instância extraordinária.

A indicação precisa do dispositivo de lei federal tido por violado é pressuposto objetivo inafastável para o processamento do apelo nobre.

Assim, a argumentação deduzida por GEORGE, consubstanciada unicamente na tese de que o Tribunal de Justiça de Goiás teria desrespeitado a Súmula n. 543 do STJ, revela deficiência na fundamentação recursal e inviabiliza o conhecimento do pleito.

Tal diretriz interpretativa encontra-se consolidada no enunciado da Súmula n. 518 do STJ, o qual preceitua expressamente que, para fins do artigo 105, III, *a*, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula.

Nessas condições, **CONHEÇO** dos agravos para **NÃO CONHECER** dos recursos especiais.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor das partes, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC. Contudo, mantenho a suspensão da exigibilidade em favor de GEORGE SOUZA DA COSTA, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.

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

Documento eletrônico VDA59364756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:21
Código de Controle do Documento: fe03fd21-b4fc-4582-a93d-3dc9fdc08968

É o voto.

Documento eletrônico VDA59364756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:19:21
Código de Controle do Documento: fe03fd21-b4fc-4582-a93d-3dc9fdc08968

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.237.378 / GO

Número Registro: 2026/0153834-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
591030778 59103077820248090051

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS	: ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
	RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVANTE	: GEORGE SOUZA DA COSTA
ADVOGADO	: JEOVANE DA COSTA SILVA - GO057655
AGRAVADO	: CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS	: ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
	RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO	: GEORGE SOUZA DA COSTA
ADVOGADO	: JEOVANE DA COSTA SILVA - GO057655

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

Documento eletrônico VDA59610829 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 00:57:08
Código de Controle do Documento: 4ee9e099-da25-4810-bf2a-fe8b75f776cc

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610829 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 00:57:08
Código de Controle do Documento: 4ee9e099-da25-4810-bf2a-fe8b75f776cc