

**Direito Privado**

# STJ fixa em 25% valor a ser retido com fim de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador

*Valor retido já abrange quantia paga pelo comprador a título de comissão de corretagem.*

terça-feira, 5 de janeiro de 2021



A 3ª turma do STJ proveu recurso do MP/SP em ação coletiva contra cláusula que fixava a retenção de valores entre 50 e 70% do montante pago por adquirente na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por inadimplência do consumidor.

A turma julgou parcialmente procedente o pedido da ação coletiva, limitando o percentual de retenção na hipótese de desfazimento do contrato por iniciativa ou culpa do comprador a 25% dos valores pagos pelos consumidores, já abrangida a quantia paga pelo comprador a título de comissão de corretagem.



(Imagem: Pixabay)

Relatora do recurso, a ministra Nancy Andrighi lembrou no acórdão a orientação mais atual da 2ª seção, nos contratos firmados antes da lei 13.786/18, com o percentual de retenção de 25% 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*".

A ministra explicou também que ainda que, conforme tese repetitiva, seja válida a cláusula contratual que transfere ao comprador 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 e considerado abrangido pelo percentual de 25% de retenção na culpa do comprador.

A decisão do colegiado foi unânime.

- Processo: REsp [1.820.330](#)