SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104297 - SP (2023/0379709-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	BIROLLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA.
ADVOGADO	:	BRENO RODRIGUES DELATIM - SP384727
RECORRIDO	:	MELISSA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS	:	ANA LIGIA MARQUES CARTA - SP344900
		WENDELE DA SILVA VIVEIROS - SP345188

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. LEI N. 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). CLÁUSULA PENAL. ART. 32-A DA LEI N. 6.766/1979. RETENÇÃO SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DIÁLOGO DAS FONTES. REDUÇÃO EQUITATIVA. PERCENTUAL SOBRE OS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 7 E 83/STJ.

1. A aplicação das disposições da Lei n. 13.786/2018 deve ser realizada em harmonia com o sistema de proteção ao consumidor (diálogo das fontes), de modo a evitar obrigações iníquas ou que coloquem o adquirente em desvantagem exagerada.

2. O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, concluiu que a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato resultaria em perda substancial das prestações pagas, ferindo o equilíbrio contratual e o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta que a cláusula penal prevista no art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 pode ser reduzida equitativamente se verificada a onerosidade excessiva, sendo razoável a fixação do percentual de retenção sobre os valores efetivamente adimplidos.

4. A revisão do percentual de retenção e a análise da abusividade da cláusula demandariam o reexame de fatos e provas, procedimento vedado pela Súmula n. 7/STJ.

5. Incidência da Súmula n. 83/STJ ante a sintonia entre o acórdão recorrido e a orientação firmada nesta Corte Superior.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA57508659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/06/2026 14:59:12
Publicação no DJEN/CNJ de 11/06/2026. Código de Controle do Documento: d0168c2c-d333-4c91-9491-13c307faf1ea

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA57508659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/06/2026 14:59:12
Publicação no DJEN/CNJ de 11/06/2026. Código de Controle do Documento: d0168c2c-d333-4c91-9491-13c307faf1ea

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104297 - SP (2023/0379709-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	BIROLLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA.
ADVOGADO	:	BRENO RODRIGUES DELATIM - SP384727
RECORRIDO	:	MELISSA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS	:	ANA LIGIA MARQUES CARTA - SP344900
		WENDELE DA SILVA VIVEIROS - SP345188

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. LEI N. 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). CLÁUSULA PENAL. ART. 32-A DA LEI N. 6.766/1979. RETENÇÃO SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DIÁLOGO DAS FONTES. REDUÇÃO EQUITATIVA. PERCENTUAL SOBRE OS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 7 E 83/STJ.

1. A aplicação das disposições da Lei n. 13.786/2018 deve ser realizada em harmonia com o sistema de proteção ao consumidor (diálogo das fontes), de modo a evitar obrigações iníquas ou que coloquem o adquirente em desvantagem exagerada.

2. O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, concluiu que a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato resultaria em perda substancial das prestações pagas, ferindo o equilíbrio contratual e o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta que a cláusula penal prevista no art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 pode ser reduzida equitativamente se verificada a onerosidade excessiva, sendo razoável a fixação do percentual de retenção sobre os valores efetivamente adimplidos.

4. A revisão do percentual de retenção e a análise da abusividade da cláusula demandariam o reexame de fatos e provas, procedimento vedado pela Súmula n. 7/STJ.

5. Incidência da Súmula n. 83/STJ ante a sintonia entre o acórdão recorrido e a orientação firmada nesta Corte Superior.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por BIROLLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido

Documento eletrônico VDA57227006 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 10:54:00
Código de Controle do Documento: 7932bede-dc1c-4002-b574-6abbaff1acda

pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no julgamento de apelação cível.

Na origem, cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas ajuizada por MELISSA FERREIRA DA SILVA em desfavor da ora recorrente, em razão de contrato de compra e venda de imóvel (lote urbano) (fls. 1-15).

Foi proferida sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para: a) declarar a rescisão do contrato particular de compra e venda; b) condenar a requerida a restituir à autora, em parcela única, o equivalente a 90% (noventa por cento) de todos os valores desembolsados, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado; e c) autorizar a retenção da comissão de corretagem (fls. 174-178).

Irresignada, a ora recorrente interpôs recurso de apelação. O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso da requerida, em acórdão que guarda os seguintes termos (fl. 247):

> APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Inequívoca relação consumerista. Interpretação do art. 32-A na Lei nº 6.766/76 à luz dos artigos 51, § 1º; e 53 do CDC Abusividade da cláusula que autoriza a cobrança de até 10% do valor atualizado do contrato. Montante de retenção reajustado a 20% do valor efetivamente pago pela promitente-compradora, autorizada a dedução de eventuais parcelas de IPTU e taxas de condomínio, desde que efetivamente devidas e não pagas pela autora, a ser apurado em sede de liquidação de sentença. Condenação dentro dos parâmetros fixados nas Súmulas nºs 01 e 02 do E. TJSP; e 543 do C. STJ Indenização por fruição. Lote sem construção. Ausência de efetiva utilização do bem. Prejuízo da requerida não demonstrado Possibilidade de cobrança de comissão de corretagem. Custo devidamente explicitado no contrato celebrado e incorporado ao preço final do bem. Inteligência do entendimento consolidado no Tema Repetitivo nº 938/STJ Recurso da autora desprovido; parcialmente acolhido o da requerida para autorizar a retenção de 20% do valor efetivamente pago pela promitente-compradora.

Não foram opostos embargos de declaração.

No presente recurso especial, a parte recorrente alega ofensa ao artigo 32-A, inciso II, da Lei n. 6.766/1979. Sustenta, em síntese, a legalidade da retenção da cláusula penal no patamar de 10% sobre o valor atualizado do contrato, conforme previsto no dispositivo legal regente e pactuado entre as partes, não devendo prevalecer a redução operada pelo Tribunal de origem (fls. 257-266).

Documento eletrônico VDA57227006 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 10:54:00
Código de Controle do Documento: 7932bede-dc1c-4002-b574-6abbaff1acda

Foram oferecidas contrarrazões, nas quais a recorrida pugna pela manutenção do acórdão e pela fixação de honorários sucumbenciais de forma equitativa (fls. 270-276).

O recurso foi admitido na origem, por entender que a matéria relativa à aplicação de penalidade prevista no artigo 32-A da Lei nº 6766/1979 em função da rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel foi satisfatoriamente exposta na petição de interposição e devidamente examinada pelo acórdão (fls. 277-278).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso reúne as condições de admissibilidade.

Passo à análise de mérito.

A controvérsia cinge-se a examinar a legalidade da cláusula penal que prevê a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato em caso de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel (lote), à luz do disposto no artigo 32-A, inciso II, da Lei n. 6.766/1979.

O recorrente alega violação do artigo 32-A, inciso II, da Lei n. 6.766/1979 (introduzido pela Lei n. 13.786/2018). Sustenta que a legislação especial de regência autoriza expressamente a retenção de até 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato a título de cláusula penal. Argumenta que, tratando-se de contrato celebrado sob a égide da referida lei, deve prevalecer o princípio da força obrigatória dos contratos e a validade da referida taxa de retenção, não sendo cabível a sua redução para 20% sobre os valores pagos, como determinado pelo Tribunal de origem (fls. 257-266).

O acórdão recorrido, ao enfrentar o tema, consignou que (fls. 253-254):

> Com efeito, trata-se de típica relação de consumo, motivo pelo qual o disposto no art. 32-A da Lei nº 6.766/76, acrescentado pela Lei nº 13.786/18, deve ser interpretado à luz da legislação consumerista, principalmente nos termos dos artigos 51, § 1º; e 53 do CDC. No mesmo diapasão, resguarda-se a proteção do consumidor contra cláusulas que lhe subtraia a opção de reembolso da quantia paga, bem como aquelas que estabeleçam obrigações iníquas e abusivas, colocando o adquirente em desvantagem excessiva, conforme art. 51, II, IV e XV, do CDC1. Nesse sentido, inobstante a avença fixe, no caso de rescisão por solicitação do comprador, o desconto de até 10% do valor atualizado do contrato (item 6.1.1 - fls. 22), é possível o arbitramento de fração inferior se constatada a onerosidade excessiva para o adquirente, à luz do artigo 51, IV, do CDC. Como consectário e em consonância com a jurisprudência desta C. Câmara, mostra-se razoável a retenção pelo promitente vendedor de 20% (vinte por cento) dos valores

Documento eletrônico VDA57227006 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 10:54:00
Código de Controle do Documento: 7932bede-dc1c-4002-b574-6abbaff1acda

> pagos e, por conseguinte, a devolução de 80% (oitenta por cento) do preço quitado, nos moldes fixados na r. sentença."

Veja-se que o Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, consignou que a aplicação literal do dispositivo legal resultaria em desvantagem exagerada ao consumidor, determinando a retenção de 20% sobre os valores efetivamente pagos (fl. 247).

Tal entendimento está alinhado à jurisprudência consolidada desta Corte Superior, que, por meio do diálogo das fontes, orienta que as disposições da Lei n. 13.786/2018 devem ser interpretadas em harmonia com o sistema de proteção ao consumidor. O artigo 53 do CDC veda cláusulas que imponham a perda substancial das prestações pagas, por ferirem o equilíbrio contratual e o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa. A propósito:

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/18. CLÁUSULA PENAL. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. ART. 53 DO CDC. REDUÇÃO EQUITATIVA. POSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. DESCABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.
> 1. Não obstante a vigência da Lei do Distrato, a aplicação de suas disposições não pode conduzir a supressão dos direitos básicos do consumidor, devendo-se realizar a compatibilização normativa (diálogo das fontes).
> 2. Em caso de conflito que resulte em onerosidade excessiva ou perda substancial das prestações pagas, prevalecem as normas de ordem pública do Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de diploma mais específico a tutela da relação consumerista.
> **3. A aplicação da cláusula penal nos moldes do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/79 (percentual sobre o valor total do contrato) que resultar em retenção excessiva, comprometendo a finalidade da norma consumerista, pode ser revista, com fixação de montante que se revela adequado para compensar o vendedor pelas despesas administrativas do negócio desfeito.**
> 4. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de ser indevida a cobrança de taxa de ocupação ou fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que não há efetiva utilização do bem pelo adquirente, o que afasta a alegação de enriquecimento sem causa do comprador ou de empobrecimento do vendedor.
> 5. Recurso especial desprovido.

Documento eletrônico VDA57227006 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 10:54:00
Código de Controle do Documento: 7932bede-dc1c-4002-b574-6abbaff1acda

(REsp n. 2.057.697/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025, grifo meu.)

No caso dos autos, a aplicação da multa sobre o valor total do contrato, conforme pretendido pela recorrente, implicaria retenção desproporcional frente ao montante efetivamente quitado pela recorrida. Assim, a revisão do percentual de retenção para 20% (vinte por cento) dos valores pagos mostra-se adequada para indenizar a vendedora sem penalizar excessivamente a consumidora, mantendo a função social do contrato.

Dessa forma, estando o acórdão de origem em sintonia com a orientação desta Corte, incide a Súmula n. 83/STJ. Ademais, a alteração das conclusões do Tribunal *a quo* quanto à abusividade da cláusula e à razoabilidade do percentual fixado demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ.

À luz dos óbices sumulares mencionados, o não conhecimento do recurso quanto a este ponto é medida que se impõe.

Dispositivo

Ante o exposto, com fundamento no artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil de 2015, não conheço do recurso especial.

Em observância ao disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios para 17% (dezessete por cento) sobre o valor da condenação, considerando o trabalho adicional realizado em grau recursal.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA57227006 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/05/2026 10:54:00
Código de Controle do Documento: 7932bede-dc1c-4002-b574-6abbaff1acda

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.104.297 / SP

Número Registro: 2023/0379709-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10045333420228260189 20230000170239

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BIROLLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA.
ADVOGADO	: BRENO RODRIGUES DELATIM - SP384727
RECORRIDO	: MELISSA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS	: ANA LIGIA MARQUES CARTA - SP344900 WENDELE DA SILVA VIVEIROS - SP345188
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA57472891 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 09/06/2026 00:43:03
Código de Controle do Documento: 4b836b7f-a85d-499b-af8e-666cb420b837