



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2106497 - SP (2023/0392776-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : PERPLAN PARQUE DOS RESEDAS EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA.
OUTRO NOME : PERPLAN PRESIDENTE PRUDENTE EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : PERUQUE PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADA : AMANDA DA CRUZ MARTINETI - SP317647
RECORRIDO : BRUNNA APARECIDA GONCALVES
ADVOGADOS : CLÉLIA DOS SANTOS SILVA - SP276282
LETÍCIA NALDEI DE SOUZA - SP352478

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DA LEI N. 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 10% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO (ART. 32-A DA LEI N. 6.766/1979). ABUSIVIDADE RECONHECIDA NA ORIGEM. MITIGAÇÃO DA PENALIDADE. POSSIBILIDADE. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL E ART. 53 DO CDC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A controvérsia cinge-se à validade da cláusula penal que estabelece a retenção de 10% sobre o valor total do contrato em promessa de compra e venda de lote celebrada após a vigência da Lei n. 13.786/2018.

2. A entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018 não instituiu um "direito adquirido ao abuso". A cláusula penal, ainda que pactuada nos limites da referida legislação, submete-se ao controle judicial e deve ser reduzida equitativamente se for manifestamente excessiva, nos termos do art. 413 do Código Civil e do art. 53 do CDC.

3. O entendimento do Tribunal de origem que fixa a retenção em 20% dos valores efetivamente pagos pelo comprador — diante da curta duração do ajuste e da inexistência de posse — harmoniza-se com a jurisprudência recente desta Corte Superior, que admite a flutuação da retenção entre 10% e 25%. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

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.
Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2106497 - SP (2023/0392776-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : PERPLAN PARQUE DOS RESEDAS EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA.
OUTRO NOME : PERPLAN PRESIDENTE PRUDENTE EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : PERUQUE PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADA : AMANDA DA CRUZ MARTINETI - SP317647
RECORRIDO : BRUNNA APARECIDA GONCALVES
ADVOGADOS : CLÉLIA DOS SANTOS SILVA - SP276282
LETÍCIA NALDEI DE SOUZA - SP352478

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DA LEI N. 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 10% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO (ART. 32-A DA LEI N. 6.766/1979). ABUSIVIDADE RECONHECIDA NA ORIGEM. MITIGAÇÃO DA PENALIDADE. POSSIBILIDADE. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL E ART. 53 DO CDC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A controvérsia cinge-se à validade da cláusula penal que estabelece a retenção de 10% sobre o valor total do contrato em promessa de compra e venda de lote celebrada após a vigência da Lei n. 13.786/2018.

2. A entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018 não instituiu um "direito adquirido ao abuso". A cláusula penal, ainda que pactuada nos limites da referida legislação, submete-se ao controle judicial e deve ser reduzida equitativamente se for manifestamente excessiva, nos termos do art. 413 do Código Civil e do art. 53 do CDC.

3. O entendimento do Tribunal de origem que fixa a retenção em 20% dos valores efetivamente pagos pelo comprador — diante da curta duração do ajuste e da inexistência de posse — harmoniza-se com a jurisprudência recente desta Corte Superior, que admite a flutuação da retenção entre 10% e 25%. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator)

Cuida-se de recurso especial interposto por PERPLAN PRESIDENTE PRUDENTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA. e PERUQUE

PARTICIPAÇÕES LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no julgamento da Apelação Cível n. 1009391-39.2021.8.26.0482.

Na origem, cuida-se de Ação de Rescisão Contratual cumulada com Restituição de Valores e Pedido de Antecipação de Tutela ajuizada por BRUNNA APARECIDA GONÇALVES. A autora alegou ter celebrado, em 14.7.2020, contrato de compra e venda de lote urbano, mas que, por dificuldades financeiras agravadas pela pandemia, buscou a resilição do negócio. Pleiteou a devolução de 80% (oitenta por cento) das quantias pagas e a condenação das rés ao pagamento de danos materiais referentes aos honorários advocatícios contratuais. (fls. 1-13).

Foi proferida sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão apenas para declarar a resolução do contrato por culpa da autora, sem imposição de obrigações recíprocas. O magistrado entendeu que os valores pagos, de apenas 7 parcelas do sinal, não eram suficientes para cobrir as penalidades previstas no contrato e na Lei n. 13.786/2018 (cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato e comissão de corretagem). (fls. 228-238).

Irresignadas, as rés interuseram recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 284):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PRELIMINAR Incabível a suspensão do processo até o julgamento do Tema 1.095 pelo STJ. Ausência do registro imobiliário da alienação fiduciária Parcial procedência Inconformismo da autora Acolhimento, em parte Contrato que permaneceu em vigor por poucos meses (tendo sido adimplidas apenas 7 parcelas) Sentença que decretou a perda de todos os valores pagos pela autora - Inadmissibilidade, sob pena de afronta ao art. 53 do CDC, bem como da Súmula n. 543 do STJ - Contrato firmado na vigência da Lei 13.786/2018 que não afasta a incidência do CDC ao caso concreto Abusividade das penalidades previstas na avença De rigor a devolução de 80% dos valores adimplidos pela apelante, restando ainda a comissão de corretagem (diante de expressa previsão contratual sobre o pagamento e o valor a esse título) Precedentes envolvendo contratos idênticos Correção monetária que deve incidir das datas dos desembolsos e juros moratórios, desde o trânsito em julgado (rescisão decretada por culpa da autora e não das rés) - Sentença reformada Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos pela autora foram acolhidos apenas para sanar erro material quanto ao nome da parte (fls. 245-246).

No presente recurso especial, as recorrentes alegam, no mérito, que o acórdão contrariou as disposições contidas no artigo 32-A da Lei n. 6.766/1979, introduzido pela Lei n. 13.786/2018. Sustentam a validade da retenção da cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato, afirmando que a norma especial deve prevalecer sobre o Código de Defesa do Consumidor e que o percentual estabelecido respeita os limites legais, não havendo que se falar em abusividade. (fls. 291-300).

Foram oferecidas contrarrazões ao recurso especial (fls. 305-309). A recorrida sustenta, em síntese: a incidência do óbice da Súmula n. 7/STJ, por entender que a reforma do julgado demandaria reexame fático-probatório; a necessidade de manutenção do CDC, sob o argumento de que a aplicação irrestrita das cláusulas contratuais implicaria em perda exagerada das quantias pagas e enriquecimento ilícito das vendedoras; e a ocorrência de caso fortuito e força maior decorrente da pandemia de Covid-19, que teria desequilibrado o contrato.

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 318-319)

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.

I. Da alegada violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979: incidência da Súmula n. 83/STJ

A controvérsia em debate cinge-se à possibilidade de aplicação das regras de retenção previstas na Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato) a contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado sob sua vigência, notadamente quanto ao percentual de retenção de valores em caso de rescisão por iniciativa do comprador e à validade da cláusula que estabelece a penalidade sobre o valor total do contrato.

As partes recorrentes, PERPLAN PRESIDENTE PRUDENTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA. e PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA., apontam violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, argumentando que a autonomia da vontade e a força obrigatória dos contratos devem ser preservadas, o que autorizaria a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato (fls. 291-300).

O acórdão recorrido, ao enfrentar o tema, consignou que “*embora não se possa reconhecer a resolução da avença por culpa das rés (mas sim, única e exclusivamente da apelante que desistiu do negócio), ainda assim, entendendo abusivas as penalidades previstas na avença e no artigo 32-A daquele diploma legal, sendo, de outra parte, inafastável, quanto à restituição dos valores pagos, o disposto no artigo 53 do*

CDC, bem como a redação das Súmulas 1 e 2 da Seção de Direito deste E. Tribunal de Justiça e ainda, Súmula 543 do C. STJ.” (fl. 286)

Prosseguiu afirmando que “cabível a aplicação do CDC ao caso concreto, notadamente por seu artigo 53, especialmente porque o contrato teve vigência por poucos meses. Tanto isso é certo dizer que foram adimplidas apenas 7 (sete) parcelas da avença e sequer foi a autora imitada na posse do imóvel. Diante do quadro fático ora apontado, tenho como adequada a restituição de 80% dos valores pagos pela autora, autorizada, ainda, a retenção do montante despendido a título de comissão de corretagem”. (fl. 287)

De início, é imperativo destacar que a cláusula penal, ainda que pactuada com amparo em limites legais, não ostenta caráter absoluto, sujeitando-se ao controle judicial de abusividade para preservação do equilíbrio contratual e da função social do ajuste. Conforme preceitua o art. 413 do Código Civil, a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se o montante for manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio.

No caso dos autos, as instâncias ordinárias, atentas às peculiaridades da lide, reconheceram que a aplicação literal do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 resultaria em retenção desproporcional frente aos poucos valores efetivamente pagos pela recorrida, fixando o percentual de retenção em 20% (vinte por cento) sobre o montante desembolsado (fls. 286).

Nesse contexto, a jurisprudência desta Corte Superior caminha no sentido de que a entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018 não instituiu um "direito adquirido ao abuso". Mesmo para os contratos firmados sob a égide da referida legislação, o Poder Judiciário mantém o dever de mitigar cláusulas que imponham perda substancial das prestações pagas, sob pena de cancelar o enriquecimento sem causa da vendedora.

A retenção no patamar de 20% (vinte por cento), mantida pelo Tribunal de origem, revela-se condizente com os princípios que regem as relações contratuais contemporâneas e com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, que admite a flutuação da retenção entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) para indenizar a vendedora pelas despesas administrativas. Assim, o acórdão recorrido alinhou-se à orientação desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

A propósito:

CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL.
RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL.
DISTRATO POR INICIAITIVA DO COMPRADOR.
PACTO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018, QUE
INCLUÍU O ART, 32-A, NA LEI 6.766/79. DIREITO DE
RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL.
ABUSIVIDADE. AFRONTA ÀS NORMAS DO CÓDIGO
CIVIL E CONSUMEIRISTAS. ESTIPULAÇÃO DE

PERCENTUAL DIVERSO. POSSIBILIDADE. REDUÇÃO PARA 25% DO VALOR PAGO. PRECEDENTES ESPECÍFICOS. DEVOLUÇÃO PARCELADA. NÃO CABIMENTO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. PRECEDENTE RECENTE DA TERCEIRA TURMA, JULGADO POR MAIORIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. É possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, como no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Precedentes.

2. Em se tratando de relação de consumo, a cláusula penal pelo desfazimento do contrato deve ser reduzida a 25% dos valores pagos pelo comprador desistente. Precedentes.

3. Conforme o entendimento recente desta Terceira Turma, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte no julgamento do Tema 577/STJ. Considerando a prevalência do CDC, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula nº 543 do STJ.

4. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.222.066/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, grifo meu.)

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL APÓS A LEI Nº 13.786/2018. REDUÇÃO POR ABUSIVIDADE À LUZ DO CDC E DO ART. 413 DO CC. DIREITO ADQUIRIDO AO ABUSO. INEXISTÊNCIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO FORMAL. INAPLICABILIDADE DO TETO DO ART. 67-A, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E PARCIAL. SÚMULA 543/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE CONSUMO. ÓBICES DE CONHECIMENTO: SÚMULAS 5/STJ, 7/STJ E 83/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a retenção em 25% em contrato submetido à Lei nº 13.786/2018, determinou a restituição imediata e parcial das parcelas pagas e reconheceu a legitimidade passiva e a responsabilidade solidária de empresa integrante da cadeia de consumo, sob o fundamento da inexistência de comprovação formal do patrimônio de afetação e da abusividade da cláusula penal de 50%.

2. A cláusula penal sujeita-se à redução quando abusiva, preservando o equilíbrio contratual e a função social do contrato, sendo inviável reconhecer direito adquirido ao abuso; o parâmetro de retenção em 25% mostra-se adequado e proporcional em contratos regidos pela Lei nº 13.786/2018, especialmente diante do inadimplemento do comprador.

3. Recurso especial não conhecido.
(REsp n. 2.180.144/SP, relator Ministro Moura Ribeiro,
Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de
12/12/2025, grifo meu.)

Portanto, em observância à necessária uniformização da interpretação da legislação federal e verificando que o acórdão recorrido se alinhou aos precedentes mais recentes desta Corte Superior, a pretensão recursal não merece conhecimento neste ponto. A manutenção da decisão que fixou a retenção em 20% (vinte por cento) sobre as quantias adimplidas assegura a justa restituição dos valores devidos, não comportando a pretendida majoração.

III - Dispositivo

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, em razão da ausência de fixação da origem.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.106.497 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0392776-1

Número de Origem:
10093913920218260482 20230000041732

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 : PERPLAN PARQUE DOS RESEDAS EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO SPE LTDA.

OUTRO NOME : PERPLAN PRESIDENTE PRUDENTE EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIOS LTDA

RECORRENTE : PERUQUE PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADA : AMANDA DA CRUZ MARTINETI - SP317647

RECORRIDO : BRUNNA APARECIDA GONCALVES

ADVOGADOS : CLÉLIA DOS SANTOS SILVA - SP276282

LETÍCIA NALDEI DE SOUZA - SP352478

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). AMANDA DA CRUZ MARTINETI, pelas partes: RECORRENTE: PERPLAN PARQUE DOS RESEDAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. e RECORRENTE: PERUQUE PARTICIPACOES LTDA.

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