RECURSO ESPECIAL Nº 2122683 - SP (2024/0036148-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	TERRAS DA ESTANCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.
ADVOGADOS	:	JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990
		THIAGO HENRIQUES ZULATTO SANT`ANNA CORREIA - SP289579
RECORRIDO	:	UBIRATAN SOARES DE SOUZA JUNIO
RECORRIDO	:	PATRICIA HELENA GUIMARAES TOSI SOARES
ADVOGADO	:	LUIZ CARLOS GERALDO ROSA - SP101683

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO E COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA PENAL DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. PREVISÃO LEGAL EXPRESSA. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA. VIOLAÇÃO DE NORMA LEGAL SEM INDIVIDUALIZAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF.

1. A partir da Lei 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

2. O art. 32-A, II, da Lei 6.766/1979, incluído pela Lei 13.786/2018, autoriza, na hipótese de distrato por culpa do adquirente, a retenção de até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal.

3. O contrato celebrado entre as partes reproduz os termos da lei, não se podendo reputar abusiva cláusula penal que se limita a prever hipótese autorizada pelo ordenamento, salvo demonstração de desproporcionalidade concreta, não evidenciada nos autos. Na ausência de hipótese de abusividade ou de circunstância que justifique a redução do percentual de retenção, deve prevalecer o contrato livremente pactuado pelas partes.

4. Observado o limite legal de retenção de até 10% do valor atualizado do contrato, a inexistência de saldo positivo em favor do adquirente — seja porque os valores pagos não superam o montante retido, seja porque se compensam integralmente com encargos devidos — não autoriza a cobrança de qualquer quantia adicional do comprador.

5. O argumento de violação de normas legais sem a individualização precisa e compreensível do dispositivo legal supostamente ofendido, isto é, sem a específica indicação numérica do artigo de lei, parágrafos e incisos e das alíneas, e a citação de

Documento eletrônico VDA58171089 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/07/2026 14:23:57
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 04b04318-d1a5-47a0-89e8-de95f502bb2a

passagem de artigos sem a efetiva demonstração de contrariedade de lei federal impedem o conhecimento do recurso especial por deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF).
6. Recurso especial a que se conhece parcialmente para, nessa extensão, dar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA58171089 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/07/2026 14:23:57
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 04b04318-d1a5-47a0-89e8-de95f502bb2a

RECURSO ESPECIAL Nº 2122683 - SP (2024/0036148-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	TERRAS DA ESTANCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.
ADVOGADOS	:	JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990
		THIAGO HENRIQUES ZULATTO SANT`ANNA CORREIA - SP289579
RECORRIDO	:	UBIRATAN SOARES DE SOUZA JUNIO
RECORRIDO	:	PATRICIA HELENA GUIMARAES TOSI SOARES
ADVOGADO	:	LUIZ CARLOS GERALDO ROSA - SP101683

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO E COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA PENAL DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. PREVISÃO LEGAL EXPRESSA. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA. VIOLAÇÃO DE NORMA LEGAL SEM INDIVIDUALIZAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF.

1. A partir da Lei 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

2. O art. 32-A, II, da Lei 6.766/1979, incluído pela Lei 13.786/2018, autoriza, na hipótese de distrato por culpa do adquirente, a retenção de até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal.

3. O contrato celebrado entre as partes reproduz os termos da lei, não se podendo reputar abusiva cláusula penal que se limita a prever hipótese autorizada pelo ordenamento, salvo demonstração de desproporcionalidade concreta, não evidenciada nos autos. Na ausência de hipótese de abusividade ou de circunstância que justifique a redução do percentual de retenção, deve prevalecer o contrato livremente pactuado pelas partes.

4. Observado o limite legal de retenção de até 10% do valor atualizado do contrato, a inexistência de saldo positivo em favor do adquirente — seja porque os valores pagos não superam o montante retido, seja porque se compensam integralmente com encargos devidos — não autoriza a cobrança de qualquer quantia adicional do comprador.

5. O argumento de violação de normas legais sem a individualização precisa e compreensível do dispositivo legal supostamente ofendido, isto é, sem a específica indicação numérica do artigo de lei, parágrafos e incisos e das alíneas, e a citação de

Documento eletrônico VDA57781992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:22:16
Código de Controle do Documento: 25e5cfd4-1718-4c23-ac5e-81d6f5090c96

passagem de artigos sem a efetiva demonstração de contrariedade de lei federal impedem o conhecimento do recurso especial por deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF).
6. Recurso especial a que se conhece parcialmente para, nessa extensão, dar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. e FTA Desenvolvimento Imobiliário S/A contra acórdão assim ementado (fl. 322):

> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Lote de terreno. Sentença de procedência. APELAÇÃO. Nulidade da sentença por omissão e contradição. Inocorrência. Caberia ao apelante a interposição do correto recurso para alterar fundamento do julgado. Cerceamento de defesa. Não ocorrido. Provas relacionadas à sociedade empresária dos autores não tem pertinência com a demanda. Provas suficientes para julgamento. Impugnação à gratuidade de justiça. Rejeitada. Partes autores que demonstraram a hipossuficiência financeira. Impugnação ao valor da causa. Correto préstimo atribuído. Há pedido de rescisão contratual, de modo que o valor do contrato é atribuído ao valor da causa. Mérito. Partes que firmaram compromisso de compra e venda referente a lote de terreno. Contrato firmado após nova lei que vigeu por, aproximadamente, onze meses. Abusividade da Cláusula de rescisão contratual. Possibilidade de rescisão contratual, permitindo-se a retenção de parte dos valores pagos a título de preço. Restituição de 90% dos valores pagos a título de preço. Impossibilidade de devolução da comissão de corretagem. Indevida fixação de indenização pela fruição do bem, por se tratar de lote de terreno sem edificação. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Os embargos de declaração opostos pelas recorrentes foram rejeitados (fls. 342-346).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 489 e o art. 1.022 do Código de Processo Civil, o art. 32-A da Lei 6.766/1979, a Lei 13.786/2018, o art. 2 do Decreto-lei 4.657/1942 e o art. 35 da Lei Complementar 35/1979.

Sustenta negativa de prestação jurisdicional. Afirma que o Tribunal de origem não enfrentou os argumentos centrais e deixou de analisar questões de direito postas na apelação e reiteradas nos embargos de declaração.

Defende a aplicação integral da Lei 13.786/2018 e do art. 32-A da Lei 6.766/1979. Assevera que a lei específica posterior deve prevalecer sobre o Código de Defesa do Consumidor, inclusive quanto à possibilidade de desconto da taxa de fruição até 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, da cláusula penal e despesas administrativas limitadas a 10% do valor atualizado do contrato, dos encargos moratórios, dos débitos de IPTU e contribuições associativas, e da comissão de

Documento eletrônico VDA57781992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:22:16
Código de Controle do Documento: 25e5cfd4-1718-4c23-ac5e-81d6f5090c96

corretagem, bem como quanto ao pagamento da restituição em até 12 parcelas mensais.

Em caráter eventual, pleiteia a fixação do percentual de retenção em 25% dos valores pagos, como parâmetro jurisprudencial para contratos anteriores à Lei 13.786/2018, e sustenta que referido percentual tem natureza indenizatória e cominatória, abrangendo despesas gerais e o rompimento unilateral ou inadimplemento.

Defende a aplicação do princípio da causalidade para atribuição dos ônus sucumbenciais aos autores, por terem dado causa à propositura da ação ao desistirem do contrato.

Aponta, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 376-389, por meio das quais a parte recorrida alega que o Código de Defesa do Consumidor, como estatuto especial fundado na Constituição Federal, deve prevalecer para coibir cláusulas excessivamente onerosas e proteger o consumidor em situação de vulnerabilidade. Afirma que a taxa de fruição é indevida por se tratar de lote sem edificação, que a retenção deve incidir sobre os valores pagos e em percentual moderado, e que a aplicação direta da Lei do Distrato, sem ponderação, geraria desvantagem exagerada, inclusive superior ao montante pago. Sustenta que não houve não aplicação da lei, mas interpretação à luz dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, e requer a manutenção dos ônus sucumbenciais atribuídos às recorrentes.

É o relatório.

VOTO

O Tribunal de origem, adotando como premissas fáticas (i) a celebração do contrato em 18.5.2020, já sob a vigência da Lei 13.786/2018, e a (ii) rescisão do contrato por iniciativa do adquirente, entendeu que a cláusula do contrato prevendo percentuais de retenção nos termos do art. 32-A da Lei 6.766/79 seria nula, por implicar onerosidade excessiva ao comprador que desiste do contrato. Entendeu, com isso, pela retenção, por parte da vendedora, de 10% dos valores pagos, não podendo reter a comissão de corretagem e a taxa de fruição.

A propósito, destaco trechos relevantes do acórdão recorrido (fls. 321 - 334):

> No caso dos autos, defenderam os réus que a rescisão do contrato deve observar cláusula contratual, abaixo transcrito:
>
> > “g. CONSEQUÊNCIA DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO:
> > 1. Havendo rescisão contratual por culpa do COMPRADOR, ser-lhe-á restituído o total dos valores pagos pelo Preço do Lote, corrigidos mensalmente pela variação do IGP-M, deduzido dos seguintes valores devidos pelo COMPRADOR, nos termos do artigo 32-A da Lei 6.766/79:
> > I - 0,5% do Valor Total do Contrato, atualizado pela variação positiva do IGP-M por mês de ocupação ou fruição do lote, contados desta data até a data da

Documento eletrônico VDA57781992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:22:16
Código de Controle do Documento: 25e5cfd4-1718-4c23-ac5e-81d6f5090c96

rescisão, mesmo que, por arbítrio do COMPRADOR, nenhuma construção tenha sido realizada;
II -10% do Valor Total do Contrato, atualizado pela variação positiva do IGP-M, como indenização da VENDEDORA pelas despesas operacionais da venda;
III - Encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo COMPRADOR;
IV - Débitos vencidos de IPTU e das taxas previstas nos Regulamentos do Loteamento, acrescidos de multa, juros e correção monetária decorrentes do atraso no pagamento;
V - Comissão de corretagem.
§1º O valor pago pelo COMPRADOR, deduzido dos valores pagos por ele devidos, será depositado, em uma única parcela, em até 30 dias da data em que o COMPRADOR informar a conta corrente para o referido depósito;
§2º Se o valor devido pelo COMPRADOR for maior que os valores pagos pelo "Preço do Lote", a diferença a favor da VENDEDORA será paga pelo COMPRADOR, em uma única parcela, por meio de boleto bancário a ser-lhe enviado, com vencimento não inferior a 30 dias da data da rescisão do contrato".

Ainda que tais disposições contratuais se encontram em consonância com o estabelecido na cláusula 32-A da Lei nº 6.766/79, a sua aplicação ensejará o perdimento de parte relevante ou até mesmo da totalidade da quantia paga pelos promitentes adquirentes, resultando em perda excessiva dos valores desembolsados, o que não se pode admitir.
A cláusula supra se mostra excessivamente onerosa e desarrazoável aos consumidores, sendo nula de pleno direito, na conformidade dos artigos 46, 51, IV e § 1º, II, do Código de Defesa do Consumidor e 424 do Código Civil. (...)
No caso dos autos, o contrato foi firmado em 18/05/2020. A ação é datada de 16/04/2021, de modo que o contrato vigeu por, aproximadamente, 11 meses, mostrando-se desproporcional a aplicação da cláusula resolutiva contratual.
Não havendo interesse na manutenção do contrato, é permitido ao compromissário comprador requerer a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.
Considerando que o preço seria pago em muitas parcelas, entendo ser adequada a retenção do percentual de 10% dos valores pagos, excluída a comissão de corretagem, o que se mostra suficiente para os réus custeiem as despesas administrativas, de propaganda, aliás, aproveitáveis a todo o empreendimento, taxas, impostos, entre outras e encontra-se dentro dos parâmetros estabelecidos pelo C. Superior Tribunal de Justiça.
Tratando-se de lote, sem qualquer edificação, não há falar em fixação de indenização pela fruição do bem: (...)
Ressalta-se, ainda, que no tocante à devolução das quantias pagas, esta deve ser feita em parcela única, nos termos da Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça, e da Súmula 2 deste Tribunal: (...)
Destarte, deve a r. sentença ser reformada para determinar que as requeridas devolvam aos autores a quantia correspondente a 90% dos valores por eles efetivamente pagos, não podendo incidir sobre a comissão de corretagem prevista em contrato, com correção monetária a partir de cada desembolso pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, com juros moratórios de 1%

Documento eletrônico VDA57781992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:22:16
Código de Controle do Documento: 25e5cfd4-1718-4c23-ac5e-81d6f5090c96

ao mês, a partir do trânsito em julgado, conforme entendimento pacificado pelo R Esp 1.740.911/DF (Tema 1.002).

Nesse cenário, quanto ao percentual de retenção, a parte recorrente defende que deve prevalecer o valor previsto contratualmente, de 10% do valor do contrato.

Quanto ao ponto, o Tribunal de origem entendeu que a imposição de multa de 10% sob o valor do contrato seria abusiva.

O acórdão, contudo, ao entender pela abusividade da cláusula contratual que prevê a retenção de 10% do valor do contrato, julgou em desconformidade com a legislação e com a jurisprudência deste STJ.

O art. 32-A, II, da Lei 13.786/2018, dispõe expressamente que a resolução contratual por culpa do comprador, como no caso, autoriza a retenção, pelo vendedor, de até 10% do valor atualizado do contrato.

Nesse sentido, entendo que a cláusula que reproduz os termos da lei não pode ser considerada abusiva e ter sua aplicação afastada sem que haja nenhuma particularidade ou circunstância que justifique a sua abusividade no caso concreto, como ocorreu na hipótese dos autos.

Assim, se a cláusula penal se limita a reproduzir os termos da Lei do Distrato, não há falar-se em abusividade da cláusula, a não que haja declaração de inconstitucionalidade do dispositivo reproduzido, o que não se verifica no caso.

Não se olvida, além disso, que esta Corte Superior possui orientação no sentido de que é possível a alteração de cláusula penal com base no princípio da proporcionalidade.

Na hipótese dos autos, contudo, não foi indicada nenhuma situação que caracterize a abusividade da aplicação da cláusula contratual elaborada nos moldes legais. Em verdade, verifica-se que o Tribunal de origem decidiu pela abusividade da cláusula sem, contudo, indicar nenhuma particularidade deste caso que viabilize a redução do percentual de retenção.

Nesse mesmo sentido:

> DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESOLUÇÃO. CULPA DO COMPRADOR. LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. PREVISÃO LEGAL EXPRESSA. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA.
> **1. O art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018, autoriza, na hipótese de distrato por culpa do adquirente, a retenção de até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal.**
> **2. O contrato celebrado entre as partes reproduz os termos da lei, não se podendo reputar abusiva cláusula penal que se limita a prever hipótese autorizada pelo ordenamento, salvo demonstração de desproporcionalidade concreta, não evidenciada nos autos.**
> **3. Na ausência de hipótese de abusividade ou de circunstância que justifique a redução do percentual de retenção, deve prevalecer o contrato livremente pactuado pelas partes.**

Documento eletrônico VDA57781992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:22:16
Código de Controle do Documento: 25e5cfd4-1718-4c23-ac5e-81d6f5090c96

4. A modificação promovida pelas instâncias ordinárias, ao fixar a retenção em 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos, contraria a legislação específica sobre o tema.
5. Recurso especial a que se dá provimento.
(REsp n. 2.232.983/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

Assim, quanto ao ponto, o acórdão deve ser reformado apenas para afastar a declaração de abusividade de cláusula contratual celebrada nos termos da lei.

Além disso, de acordo com a orientação desta Corte, a partir da Lei 13.786/2018, pode haver também a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. EMPREENDIMENTO DE LAZER. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI Nº 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.
1. Tendo o Tribunal de origem esclarecido que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº 13.786/2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, não há como afastar suas disposições, especialmente quando não constatada inconstitucionalidade na lei, nem violação ao Código de Defesa do Consumidor.
2. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.
3. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.
4. Tendo em vista o conteúdo do voto divergente, fica explicitado que está em discussão exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição e à cláusula penal pactuadas, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores, do que não se cogita nos presentes autos.
5. No caso, como o contrato de aquisição de lote em empreendimento de lazer, de acesso controlado, foi celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, observando as determinações legais, é cabível a retenção da taxa de fruição. Inexistência de valor a ser devolvido após a dedução dos encargos de rescisão previstos legal e contratualmente.
6. Recurso especial conhecido em parte a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA57781992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:22:16
Código de Controle do Documento: 25e5cfd4-1718-4c23-ac5e-81d6f5090c96

(REsp n. 2.104.086/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/10/2025, DJEN de 12/11/2025.)

Na hipótese dos autos, verifica-se que o contrato previu expressamente a hipótese de retenção de taxa de fruição de 0,5%, em valor inferior ao disposto na Lei 13.786/2018.

O Tribunal, no entanto, deixou de aplicar a referida cláusula, em desconformidade com a orientação desta Corte, razão pela qual merece reforma quanto ao ponto.

Da mesma forma, quanto à comissão de corretagem, entendo que também ela poderá ser retida pela parte recorrente, na medida em que integrada ao preço pago pela parte adquirente, como se observa da cláusula transcrita no acórdão recorrido e conforme autorização de retenção por expressa disposição legal (o art. 32-A, V, da Lei 13.786/2018).

Ademais destaco que, à luz do art. 32-A da Lei 13.786/2018, conclui-se que a apuração do montante efetivamente devido deve observar o limite legal, sem gerar obrigações que extrapolem o equilíbrio contratual. Caso os valores pagos pelo adquirente não superem o percentual legalmente retido — ou sejam integralmente compensados por encargos ou fruições — inexistirá saldo a ser restituído, mas também não subsistirá qualquer valor adicional a ser cobrado do comprador, sob pena de violação ao art. 884 do Código Civil, que veda o enriquecimento sem causa.

Desse modo, a ausência de saldo positivo não autoriza a imputação de dívida ao adquirente, mas apenas a consolidação da retenção dentro dos parâmetros legais.

Por fim, a parte sustentou que os honorários são de responsabilidade da parte autora, que deu causa ao ajuizamento da ação ao desistir do contrato, sem, contudo, indicar o artigo tido por violado.

A jurisprudência desta Corte segue no sentido de que a ausência de expressa indicação de artigos de lei violados inviabiliza o conhecimento do recurso, uma vez que não basta a mera menção a dispositivos legais ou a narrativa acerca da legislação federal.

Incide, nesse ponto, a Súmula 284/STF.

Em face do exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido e determinar a retenção dos valores previstos em contrato.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57781992 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:22:16
Código de Controle do Documento: 25e5cfd4-1718-4c23-ac5e-81d6f5090c96

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.122.683 / SP

Número Registro: 2024/0036148-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10014839320218260428

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: TERRAS DA ESTANCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	: FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.
ADVOGADOS	: JOÃO INÁCIO CORREIA - SP049990
	THIAGO HENRIQUES ZULATTO SANT`ANNA CORREIA - SP289579
RECORRIDO	: UBIRATAN SOARES DE SOUZA JUNIO
RECORRIDO	: PATRICIA HELENA GUIMARAES TOSI SOARES
ADVOGADO	: LUIZ CARLOS GERALDO ROSA - SP101683

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA58141738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:41:37
Código de Controle do Documento: 0f4d17aa-26e3-4dde-8506-9d842fad5818

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58141738 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:41:37
Código de Controle do Documento: 0f4d17aa-26e3-4dde-8506-9d842fad5818