



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2134611 - RS (2024/0119943-2)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : CYRELA SUL 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : EVARISTO ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS- PR024498
PRISCILA KEI SATO- SP159830
FERNANDO GAIAO TORREAO DE CARVALHO- DF020800
PRISCILA KEI SATO- RS068858A
PRISCILA KEI SATO- DF040849
TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM- RS66871A
FERNANDO DE SIQUEIRA- PR082048
GUILHERME LUIS HACK LAMY- PR114286
AGRAVADO : ROBERTO FELIX GABOR
ADVOGADOS : ANDRÉ DE ALEXANDRI- RS025307
VANESSA LUIZA BOLL- RS079306

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS NULAS E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS.

1. Ação de rescisão de contrato c/c revisão de cláusulas contratuais nulas e devolução de valores pagos.
2. Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
5. A Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.
6. Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, “quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição”, em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).
7. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista divergente do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, por maioria, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Votaram vencidos os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro. Os Srs. Ministros Humberto Martins e Daniela Teixeira (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 09 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2134611 - RS (2024/0119943-2)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : CYRELA SUL 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : EVARISTO ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS- PR024498
PRISCILA KEI SATO- SP159830
FERNANDO GAIAO TORREAO DE CARVALHO- DF020800
PRISCILA KEI SATO- RS068858A
PRISCILA KEI SATO- DF040849
TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM- RS66871A
FERNANDO DE SIQUEIRA- PR082048
GUILHERME LUIS HACK LAMY- PR114286
AGRAVADO : ROBERTO FELIX GABOR
ADVOGADOS : ANDRÉ DE ALEXANDRI- RS025307
VANESSA LUIZA BOLL- RS079306

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS NULAS E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS.

1. Ação de rescisão de contrato c/c revisão de cláusulas contratuais nulas e devolução de valores pagos.
2. Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
5. A Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.
6. Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, “quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição”, em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).
7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por CYRELA SUL 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face da decisão monocrática que, a par de reconsiderar decisão anterior, conheceu parcialmente e, nessa parte, negou provimento ao recurso especial que interpusera.

Ação: de rescisão de contrato c/c revisão de cláusulas contratuais nulas e devolução de valores pagos, ajuizada por ROBERTO FELIX GABOR em face de CYRELA SUL 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para rescindir o contrato de compra e venda firmado entre as partes, retornando às partes ao status quo ante, e autorizar a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pelo comprador, com a devolução do restante, em uma só vez.

Acórdão: deu provimento ao recurso de apelação interposto por ROBERTO FELIX GABOR e deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por CYRELA SUL 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PRETENSÃO DE DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR INICIATIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR. AUSENTE CULPA DA VENDEDORA. RETENÇÃO DE 25% SOBRE OS VALORES PAGOS, EMBORA A INCIDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES DA LEI 13.786/2018 E A SUBMISSÃO AO REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. JUROS DE MORA A CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGP-M. RECURSO DO AUTOR PROVIDO. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO.

Embargos de declaração: opostos por CYRELA SUL 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022, I e II, do CPC; 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64; 413 do CC, bem como dissídio jurisprudencial.

Além da negativa de prestação jurisdicional, defende a devolução das quantias pelo desfazimento do negócio de acordo com a nova Lei do Distrato, que prevê a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, conforme contratualmente previsto, bem como que não há, no acórdão recorrido, qualquer demonstração objetiva de abusividade da cláusula penal em questão.

Decisão monocrática: a par de reconsiderar decisão anterior, conheceu parcialmente e, nessa parte, negou provimento ao recurso especial interposto pela agravante, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 417/418):

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS NULAS E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de rescisão de contrato c/c revisão de cláusulas contratuais nulas e devolução de valores pagos.
2. Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
5. A Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.
6. Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, “quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição”, em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).
7. Segundo o entendimento consolidado pela Terceira Turma do STJ, a restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543 /STJ.
8. Reconsiderada a decisão de e-STJ fls. 381/386. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, a parte agravante alega:

(i) a prevalência de lei específica e posterior sobre o CDC; (ii) a validade do percentual de retenção de 50% dos valores pagos, por se tratar de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária inserida em incorporação imobiliária, submetida ao regime do patrimônio de afetação, regido pela Lei nº 4.591/1964, e não de contrato de loteamento, hipótese que atrairia a incidência da Lei nº 6.766/1979, para justificar a limitação genérica da retenção a 25% dos valores pagos; (iii) ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC; (iv) o prequestionamento ficto do art. 413 do CC; e (v) que o momento de restituição das parcelas jamais foi objeto de questionamento nas razões de recurso especial.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Inicialmente, em relação ao tópico referente ao momento de restituição das parcelas pagas, urge frisar que tal alegação não foi objeto do recurso especial, incorrendo a decisão agravada em equívoco na sua análise, que, frise-se, não influenciou no seu resultado, devendo, portanto, ser desconsiderado.

Dessa forma, passe-se à análise dos demais fundamentos impugnados constantes na decisão agravada.

Todavia, pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento apto a modificar as conclusões da decisão agravada.

1. Da violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC

2. Com efeito, constata-se que os arts. 489 e 1022 do CPC realmente não foram violados, porquanto o acórdão recorrido não contém omissão, contradição ou obscuridade. Nota-se, nesse passo, que o TJ/RS tratou de todos os temas oportunamente colocados pelas partes, proferindo, a partir da conjuntura então cristalizada, a decisão que lhe pareceu mais coerente.

3. Em que pese ter o TJ/RS apreciado toda a matéria posta a desate sob viés diverso daquele pretendido pela parte agravante, acerca da redução do percentual de retenção, esse fato não configura ausência de prestação jurisdicional.

4. Desse modo, analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, realmente não há que falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. Da ausência de prequestionamento

5. Outrossim, do acurado exame dos autos, verifica-se que, apesar da oposição de embargos de declaração, realmente não houve pronunciamento do TJ/RS acerca do art. 413 do CC, indicado como violado, circunstância que impede a apreciação da insurgência, pois não satisfeito o requisito do prequestionamento.

6. A propósito, convém salientar que a incumbência constitucional deste Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o recurso especial, é muito mais ampla do que o exame do direito alegado pelas partes, em revisão do decidido pelas Cortes locais. Cabe ao STJ, precipuamente, a uniformização da interpretação da Lei Federal, daí porque é indispensável que tenha havido o prévio debate acerca dos artigos legais pelos Tribunais de origem.

7. Importa ressaltar, ademais, que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que o reconhecimento do prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do CPC, invocado pela parte agravante, pressupõe a alegação de ofensa ao art. 1022 do CPC e o

reconhecimento de sua violação, o que não ocorreu na hipótese dos autos. Nesse sentido, confira-se: AgInt no AREsp 2.472.032/RJ, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024 e AgInt no AREsp 2.274.066/SP, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023.

8. Logo, permanece a aplicação da Súmula 211/STJ.

3. Da prevalência do CDC sobre a Lei do Distrato e do percentual máximo de 25% de retenção dos valores pagos (Súmula 568/STJ)

9. Ademais, de acordo com a jurisprudência deste STJ citada pela própria parte agravante, “na hipótese de devida comprovação da constituição do patrimônio de afetação da incorporação imobiliária, a retenção dos valores pagos pelo promitente comprador **pode chegar** a até 50% (cinquenta por cento), conforme o estabelecido no art. 67-A, I, e § 5º, da Lei n. 13.786/2018; **nada obsta, portanto, a que o seja em percentual menor**, como no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga” (AgInt no AREsp 2.590.853/SP, Terceira Turma, DJe de 15/8/2024).

10. Nesse mesmo sentido: AgInt no REsp 2.055.691/SP, Quarta Turma, DJe de 13/6/2023 e AgInt no REsp 2.023.713/SP, Terceira Turma, DJe de 30/11/2022.

11. Não bastasse, conforme mencionado na decisão agravada, e diferentemente do que quer fazer crer a agravante, no julgamento dos REsp 2.106.548/SP, 2.117.412/SP, 2.107.422/SP e 2.111.681/SP, a Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato – que alterou as Leis nº 4.591/1964 e 6.766/1979, regulamentando questões sobre a resolução contratual aplicáveis a todos os contratos de compra e venda de imóvel, em se tratando de incorporação imobiliária ou parcelamento do solo urbano –, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

12. Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, “quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos **deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição**”, em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).

13. Registra-se que, de acordo com o entendimento firmado, os descontos referentes aos encargos moratórios, comissão de corretagem, tributos e outras taxas sobre o imóvel, autorizados na Lei do Distrato, “devem respeitar, **no total**, o mesmo percentual máximo de retenção de 25% dos valores pagos”, pois,

conforme decidido no REsp 1.820.330/SP (DJe 1/12/2020), pois o “referido percentual [de 25%] possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade” (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).

14. No particular, o limite de 25% de retenção dos valores pagos foi adequadamente observado pelo TJ/RS, conforme a jurisprudência desta Corte.

15. Por essa razão, não merece reforma o acórdão do TJ/SP, conforme consignado na decisão agravada.

16. Logo, permanece a aplicação da Súmula 568/STJ.

17. Por todo o exposto, não merece reforma a decisão agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no REsp 2.134.611 / RS

Número Registro: 2024/0119943-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

50288496320228210001

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator do AgInt no AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CYRELA SUL 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

ADVOGADOS : EVARISTO ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS - PR024498
PRISCILA KEI SATO - SP159830
TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - RS066871A
PRISCILA KEI SATO - RS068858
FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
GUILHERME LUIS HACK LAMY - PR114286
FERNANDO GAIAO TORREAO DE CARVALHO - DF020800
PRISCILA KEI SATO - DF040849

RECORRIDO : ROBERTO FELIX GABOR

ADVOGADOS : ANDRÉ DE ALEXANDRI - RS025307
VANESSA LUIZA BOLL - RS079306

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CYRELA SUL 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : EVARISTO ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS - PR024498

PRISCILA KEI SATO - SP159830

FERNANDO GAIAO TORREAO DE CARVALHO - DF020800

PRISCILA KEI SATO - DF040849

TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - RS066871A

PRISCILA KEI SATO - RS068858

FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048

GUILHERME LUIS HACK LAMY - PR114286

AGRAVADO : ROBERTO FELIX GABOR

ADVOGADOS : ANDRÉ DE ALEXANDRI - RS025307

VANESSA LUIZA BOLL - RS079306

TERMO

Após o voto da Sra. Ministra Relatora negando provimento ao recurso, pediu vista o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Aguardam os Srs. Ministros Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de março de 2026



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2134611 - RS (2024/0119943-2)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : CYRELA SUL 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA
ADVOGADOS : EVARISTO ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS - PR024498
PRISCILA KEI SATO - SP159830
FERNANDO GAIAO TORREAO DE CARVALHO - DF020800
PRISCILA KEI SATO - RS068858A
PRISCILA KEI SATO - DF040849
TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - RS66871A
FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
GUILHERME LUIS HACK LAMY - PR114286
AGRAVADO : ROBERTO FELIX GABOR
ADVOGADOS : ANDRÉ DE ALEXANDRI - RS025307
VANESSA LUIZA BOLL - RS079306

VOTO VENCIDO

O EXMO. SENHOR MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA:

Para uma análise mais detida da matéria trazida a julgamento, pedi vista dos autos.

Na origem, ROBERTO FÉLIX GABOR ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com pedido de revisão de cláusulas contratuais que reputou nulas e devolução dos valores pagos.

A controvérsia principal dos autos resume-se a saber se é abusiva a cláusula que, **em contratos oriundos de incorporação imobiliária submetida ao regime de patrimônio de afetação**, em caso de desfazimento do negócio por culpa do adquirente, fixa a retenção de valores a título de pena convencional em 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, à luz do disposto no art. 67-A, II, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, incluído pela Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato).

Em uma primeira decisão monocrática (e-STJ fls. 381-386), a eminente Relatora reconhece que "(...) a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, como nos casos dos autos, **a retenção dos valores pagos pode chegar a 50% (cinquenta por cento)**, nos termos do artigo 67-A, II, e § 5º, da Lei n. 13.786/2018" (grifou-se), inclusive citando alguns julgados sobre a matéria, mas **não conhece do recurso** por entender que o acolhimento da pretensão recursal dependeria do reexame do conjunto fático-probatório dos autos, vedado pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Na sequência, contudo, Sua Excelência **reconsiderou a referida decisão** para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento (e-STJ fls. 417-421), ressaltando, nessa nova oportunidade, que "(...) os *descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, 'quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos'*", conforme interpretação que teria sido conferida pela Terceira Turma aos arts. 51, IV, e 53, do Código de Defesa do Consumidor, ao julgar o **REsp nº 2.106.548/SP** (DJEN de 19/9/2025), sendo o mesmo entendimento mantido no voto submetido à apreciação deste Colegiado, nos termos da seguinte ementa:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS NULAS E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS.

1. Ação de rescisão de contrato c/c revisão de cláusulas contratuais nulas e devolução de valores pagos.

2. Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. A Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

6. Desse modo, restou decidido que **os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, 'quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição', em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).**

7. Agravo interno não provido" (grifou-se).

Com a vênia da eminente Relatora, ousou divergir da solução proposta.

Isso porque o precedente que serviu de base para a orientação adotada (REsp nº 2.106.548/SP), e todos os demais citados no voto (REsp nºs 2.117.412/SP, 2.107.422/SP e 2.111.681/SP), não tratam da aplicação do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporação de Imobiliária), e, sim, do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo). **Ainda que ambos os dispositivos tenham sido incluídos pela Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), não se pode confundir o âmbito de aplicação de cada um deles.**

Para os contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados exclusivamente com o incorporador, sob o regime de patrimônio de afetação e já na vigência da Lei nº 13.786/2018, tem prevalecido nesta Corte o entendimento de que é válida, desde que expressamente pactuada, a cláusula que prevê a retenção de até 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos.

A título ilustrativo:

"CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DO COMPRADOR. VIOLAÇÃO DO ART. 67-A, § 5º DA LEI N. 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). PLEITO DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. DATA DE CADA DESEMBOLSO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte já decidiu que 'é válida, desde que expressamente pactuada, a cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação sob a vigência da Lei n. 13.786/2018' (REsp n. 1.947.912/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025).

(...)

3. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido" (AREsp 2.654.649/SP, relator Ministro **Moura Ribeiro, Terceira Turma**, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025).

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA PELOS ADQUIRENTES. PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL. PATRIMÔNIO. AFETAÇÃO. REGIME. LEI Nº 13.786/2018. RETENÇÃO. PERCENTUAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

(...)

5. É assente no STJ o entendimento de que é válida, desde que expressamente pactuada, a cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação sob a vigência da Lei n. 13.786/2018.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido" (REsp 1.947.912/SP, relator Ministro **Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma**, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025).

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO SOB A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. VALIDADE. TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para, por sua vez, conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento para determinar a validade da cláusula de retenção de 50% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em contratos de promessa de compra e venda de imóvel submetidos ao patrimônio de afetação e celebrados sob a vigência da Lei n. 13.786/2018; e (ii) o cabimento da análise do termo inicial dos juros de mora, tendo em vista a alegada ausência de prequestionamento da matéria pelo Tribunal de origem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos é válida em contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018, desde que expressamente pactuada, em conformidade com o art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, nesses casos, o percentual de retenção de até 50% não se caracteriza como abusivo, sendo compatível com o regime jurídico aplicável e com a função de proteção ao incorporador diante do risco do negócio.

5. Quanto ao termo inicial dos juros de mora, verifica-se que o Tribunal de origem não analisou a matéria nos autos, tampouco foi objeto de embargos de declaração, configurando-se ausência de prequestionamento. Nos termos da Súmula n. 211 do STJ, tal circunstância impede o conhecimento da questão no recurso especial.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO" (AgInt no AREsp 2.733.052/RJ, relator Ministro **Carlos Cini Marchionatti** (Desembargador Convocado TJRS), **Terceira Turma**, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025).

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/18. RETENÇÃO DE ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. ABUSO NÃO CARACTERIZADO NO CASO CONCRETO.

1. Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018.

2. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 2.110.077/SP, relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti**, **Quarta Turma**, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL REQUERIDA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O STJ firmou entendimento de que, nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, como no casos dos autos, a retenção dos valores pagos pode chegar a 50%, conforme estabelece o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018.

2. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 2.055.691/SP, relator Ministro **Raul Araújo**, **Quarta Turma**, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023).

No contrato objeto da presente demanda, **há expressa previsão contratual de retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos a título de pena convencional**, ou seja, **o percentual estabelecido entre os contratantes observou o limite legalmente imposto**, dado que pode ser extraído da simples leitura da sentença (e-STJ fls. 166-167), sem a necessidade de interpretar cláusulas contratuais ou de reexaminar o contexto fático-probatório dos autos.

Resta saber se os demais argumentos invocados no acórdão recorrido devem ou não prevalecer sobre a literalidade da lei.

Nos recursos que têm aportado nesta Corte Superior, temos observado que as instâncias ordinárias ainda têm encontrado formas de contornar a aplicação literal da lei, como bem exemplifica Luiz Antonio Scavone Junior:

"(...) a Lei 13.786/2018, conhecida como Lei do Distrato, introduziu o art. 67-A na Lei das Incorporações (Lei 4.591/1964) e o art. 32-A na Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/1979), permitindo, em caso de desfazimento do contrato por culpa do adquirente em incorporações submetidas ao regime do patrimônio de afetação, retenção da pena convencional de até 50% da quantia paga (art. 67-A, § 5º) e, em loteamentos a pena de 10% do valor total do contrato (Lei 6.766/1979, art. 32-A, II).

Trata-se de disciplina clara, que buscou conferir segurança jurídica e previsibilidade ao setor imobiliário.

Contudo, a análise da jurisprudência evidencia que, não raras vezes, a penalidade legalmente autorizada vem sendo reduzida judicialmente sob diferentes fundamentos.

Em diversos precedentes, a Corte paulista entendeu, no caso de incorporações, que a retenção de 50% coloca o consumidor em desvantagem excessiva, à luz do CDC. Assim, tem reduzido a cláusula penal, ainda que expressamente prevista na lei (TJSP, Apelação Cível 1152841-51.2023.8.26.0100, j. 10.12.2024 – reduziu a multa de 50% para

20%, por considerá-la abusiva; TJSP, Recurso Inominado Cível 1002674-38.2022.8.26.0106, j. 18.04.2024 – decidiu pela retenção limitada a 25%, com base no equilíbrio contratual).

Também se invoca o art. 413 do Código Civil, que autoriza o juiz a reduzir a cláusula penal manifestamente excessiva (TJSP, Apelação Cível 1009342-09.2023.8.26.0100, j. 10.07.2024 – fixou-se a retenção em 25%, por considerar que 50% configuraria enriquecimento sem causa).

Outro argumento utilizado é o caráter finalístico da penalidade máxima: garantir a conclusão do empreendimento. Quando a obra já está concluída, a justificativa para a retenção de 50% perde força (TJSP, Apelação Cível 1001508-23.2024.8.26.0066, j. 10.01.2025 – afastou-se a multa máxima após a entrega do empreendimento, reduzindo a retenção para 25%).

Em contrapartida, há decisões que reafirmam a literalidade da Lei do Distrato e mantêm a retenção de 50% quando não demonstrada onerosidade excessiva (TJSP, Apelação Cível 1004282-37.2023.8.26.0009, j. 30.09.2024; TJSP, Apelação Cível 1017212-61.2022.8.26.0320, j. 29.04.2024).

(...)

A orientação jurisprudencial revela uma tendência de flexibilizar a penalidade legalmente prevista, ora invocando o CDC, ora aplicando o art. 413 do CC, ora adotando interpretação teleológica do art. 67-A.

Todavia, essa prática gera evidente insegurança jurídica, pois contraria a literalidade da Lei do Distrato, cujo escopo foi justamente fixar parâmetros claros e objetivos para as consequências econômicas do desfazimento contratual. A redução da multa, ainda que com respaldo em princípios gerais, esvazia a função estabilizadora da norma e fragiliza a confiança no texto legal." (Direito imobiliário: teoria e prática, 22. ed., rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2024, 4.2 - grifou-se).

No caso em apreço, o percentual de retenção foi reduzido para 25% (vinte e cinco por cento), sob o fundamento de que a retenção no percentual máximo de 50% (cinquenta por cento) somente pode ser admitida se houver justificativa para tanto, considerando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, e de que: **a)** o autor adimpliu quantia inferior a 1/3 do preço total e **b)** o imóvel estava praticamente concluído na data do ajuizamento da demanda, facilitando a nova comercialização pela ré.

Ora, o adimplemento de quantia inferior a 1/3 do preço total do imóvel não deveria dar ensejo à redução do percentual de retenção, fixado para incidir somente sobre as quantias adimplidas. Isso porque, **quanto menos se paga do valor total do imóvel, menor será o valor retido, a justificar a adoção de um percentual maior quando o valor adimplido for diminuto.**

Entendo que o grau de conclusão da obra ao tempo do desfazimento do negócio é igualmente irrelevante para os fins aqui propostos. O percentual de retenção, em que pese o reduzido poder de negociação do adquirente, é estabelecido pelas partes no momento da assinatura do contrato. O critério a ser seguido é apenas aquele definido em lei, ou seja, não pode ultrapassar o patamar de 50% (cinquenta por cento).

Nesse momento, leva-se em conta, além das peculiaridades inerentes à incorporação imobiliária com patrimônio de afetação, os riscos envolvidos em tais operações, que são normalmente apurados levando-se em conta as características de cada mercado e das partes envolvidas.

Quanto ao ponto, torno a invocar a lição de Scavone Junior:

"(...) a multa compensatória vale não só durante a construção, mas, igualmente, depois do auto de conclusão e mesmo para contratos firmados após a conclusão das obras.

Isso porque **o regime do patrimônio de afetação não se extingue com a conclusão da obra, mas, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4.591/1964, somente depois do cumprimento das obrigações do incorporador**, notadamente após a outorga das escrituras, de tal sorte que a extinção do patrimônio de afetação demanda, cumulativamente, a 'averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento'.

A ideia é que o patrimônio de afetação perdure até o cumprimento de todas as obrigações decorrentes do empreendimento.

(...)

Como afirmei com supedâneo na lei, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, que incide sobre a quase integralidade das incorporações, a cláusula penal compensatória pode ser estabelecida no contrato até o limite de 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, aplicando-se as demais deduções conforme previsão insculpida no § 5º do art. 67-A da Lei 4.591/1964.

Repito aqui, porquanto relevante, que **a possibilidade de estipular pena compensatória em 50% das quantias pagas perdura mesmo depois da conclusão das obras para contratos cujo cumprimento se protraia no tempo e ainda que o contrato tenha sido firmado depois do término dos trabalhos de edificação e habite-se.**

Isso porque **o regime do patrimônio de afetação não deixa de existir com a conclusão da obra, mas além da conclusão das obras, cumulativamente com o cumprimento da integralidade das obrigações do incorporador**, que deve outorgar as escrituras de todas as unidades do empreendimento, conclusão que decorre do art. 31-E, I, da Lei 4.591/1964, segundo o qual o patrimônio de afetação permanece até o cumprimento de todas as obrigações decorrentes do empreendimento.

Feita essa importante observação, registre-se que as demais deduções são as mesmas, admitindo-se cláusula penal dobrada, equivalente à metade do que foi pago pelo promitente comprador, se a incorporação estiver afetada.

O regime de incorporação pelo patrimônio de afetação implica em segregar o patrimônio da incorporação dos demais bens, direitos e obrigações da incorporadora de tal sorte que o terreno e as acessões somente respondem pelas dívidas daquele empreendimento sem contaminação de outras obrigações da incorporadora.

E como as receitas também são segregadas, **o reforço na pena imposta ao inadimplente corrobora com o caixa do empreendimento, em benefício dos demais adquirentes adimplentes.**" (ob. cit., 4.3.2 e 4.3.3 - grifou-se)

Assim, para eventual modificação do percentual de retenção previamente aceito pelas partes no momento da contratação, tanto os adquirentes quanto o julgador devem se valer de argumentos juridicamente aceitáveis.

Conquanto não seja essa a hipótese dos autos, já adianto que, mesmo para aqueles que defendem a prevalência das normas consumeristas sobre as novas disposições da Lei do Distrato, o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não pode ser invocado para a pretendida redução do percentual de retenção nessa específica hipótese.

Com efeito, ao incluir o art. 67-A, II, § 5º, à Lei de Incorporações Imobiliárias, a Lei do Distrato estabeleceu o percentual de retenção em até 50% para as incorporações submetidas a regime de patrimônio de afetação, **a incidir sobre as quantias já adimplidas**. A retenção, portanto, mesmo que fixada no percentual máximo, jamais implicará a perda total das prestações pagas, mas somente a metade delas.

A possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, nos moldes do art. 413 do Código Civil, até poderia ser invocada, não fossem, mais uma vez, as peculiaridades do regime de patrimônio de afetação, o que já levou esta Corte Superior a afastar a aplicação do referido preceito legal em casos idênticos ao aqui examinado.

Confirmam-se, a propósito, julgados de ambas as Turmas integrantes da Segunda Seção:

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO ADQUIRENTE. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CONTRATO FIRMADO APÓS A LEI 13.786/2018. VALIDADE DA CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE DE REDUÇÃO EQUITATIVA PELO JUDICIÁRIO. PREVALÊNCIA DA LEI ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O percentual de retenção de até 50% da quantia paga está expressamente previsto no art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64 (com redação dada pela Lei 13.786/2018) para a hipótese de distrato por culpa do adquirente em incorporações submetidas ao regime de patrimônio de afetação.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado de que, nesses casos, o percentual de retenção de 50% dos valores pagos está em consonância com a lei e com o pactuado, sendo válida a cláusula contratual.

3. A retenção no patamar legal de 50% não é abusiva (per se), mesmo sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, pois a legislação especial visa proteger um interesse coletivo, que é a garantia da continuidade da obra para os demais adquirentes (finalidade legal do patrimônio de afetação).

4. Não cabe a redução equitativa da penalidade pelo Judiciário (art. 413 do CC), pois o patamar legal de 50% já considera o risco assumido pelo incorporador e a finalidade do regime de afetação, devendo prevalecer a legislação especial (Lei do Distrato) sobre a regra geral.

5. Recurso especial provido" (REsp 2.187.600/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026 - grifou-se).

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO UNILATERAL PELO COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES. ART. 67-A DA LEI Nº 4.591/1964 E COMPATIBILIZAÇÃO COM O POSICIONAMENTO DESTA CORTE. DIVERGÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO.

1. A cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos é válida em contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018, desde que expressamente pactuada.

2. A aplicação do art. 413 do Código Civil para limitar a retenção a 10% não é cabível em contratos submetidos ao regime de patrimônio de afetação e celebrados sob a vigência da Lei n. 13.786/2018.

3. Recurso provido" (REsp 2.167.142/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025 - grifou-se).

Vale lembrar que, ao prever a possibilidade de redução equitativa da cláusula penal, o Código Civil ordenou que se levasse em conta a **natureza e a finalidade do negócio**, merecendo maior proteção, na espécie, "(...) a garantia da continuidade da obra para os demais adquirentes (finalidade legal do patrimônio de afetação)", como bem salientado no primeiro precedente citado.

Ante o exposto, com a vênica da eminente Relatora, dou provimento ao agravo interno para conhecer parcialmente do recurso especial e dar-lhe provimento, determinando, em consequência, a plena observância do disposto no art. 67-A, II, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, incluído pela Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), de modo a assegurar que, na retenção dos valores pagos, seja utilizado o percentual previamente estipulado no contrato (50%).

Solução nesse sentido enseja a redistribuição dos ônus sucumbenciais, porquanto acolhido somente o pedido de rescisão do contrato, com a devolução dos valores pagos nos moldes contratados.

Diante da sucumbência recíproca, arcarão cada uma das partes com 50% (cinquenta por cento) das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios aos advogados da parte adversa, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, conforme estabelecido pelas instâncias ordinárias, observada a gratuidade da justiça, se for o caso.

Na hipótese, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, tendo em vista o provimento do recurso especial.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0119943-2 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no AgInt no
REsp 2.134.611 / RS

Número Origem: 50288496320228210001

PAUTA: 09/06/2026

JULGADO: 09/06/2026

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CYRELA SUL 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : EVARISTO ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS - PR024498
ADVOGADOS : PRISCILA KEI SATO - SP159830
FERNANDO GAIAO TORREAO DE CARVALHO - DF020800
ADVOGADA : PRISCILA KEI SATO - RS068858A
ADVOGADOS : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - RS66871A
FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
GUILHERME LUIS HACK LAMY - PR114286
RECORRIDO : ROBERTO FELIX GABOR
ADVOGADOS : ANDRÉ DE ALEXANDRI - RS025307
VANESSA LUIZA BOLL - RS079306

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CYRELA SUL 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : EVARISTO ARAGAO FERREIRA DOS SANTOS - PR024498
ADVOGADOS : PRISCILA KEI SATO - SP159830
FERNANDO GAIAO TORREAO DE CARVALHO - DF020800
ADVOGADA : PRISCILA KEI SATO - RS068858A
ADVOGADOS : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - RS66871A
FERNANDO DE SIQUEIRA - PR082048
GUILHERME LUIS HACK LAMY - PR114286
AGRAVADO : ROBERTO FELIX GABOR
ADVOGADOS : ANDRÉ DE ALEXANDRI - RS025307
VANESSA LUIZA BOLL - RS079306

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista divergente do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a TERCEIRA TURMA, por maioria, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Votaram vencidos os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro. Os Srs. Ministros Humberto Martins e Daniela Teixeira (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

2024/0119943-2 - REsp 2134611 Petição : 2025/0118014-7 (AgInt)