



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2640289 - SP (2024/0151770-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : AIMORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME : AIMORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : ENGELUX DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
ADVOGADO : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
AGRAVADO : JULIANA APARECIDA SIMOES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : IVAN FERNANDES DA SILVA RAMOS - SP353094
JULIANA APARECIDA SIMÕES DE OLIVEIRA - SP349882

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS EM PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALIDADE DA CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% EM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração da vulneração dos dispositivos apontados, ante a insuficiência da mera alusão a artigos de lei federal sem a necessária argumentação, em relação ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 e ao art. 413 do Código Civil, com fundamento no art. 1.030, V, do CPC.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, envolvendo promessa de compra e venda de imóvel e alegado vício de consentimento.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para declarar a rescisão e condenar as rés à devolução integral do montante pago, com correção e juros, além de honorários advocatícios.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para reconhecer a culpa da autora, fixar retenção de 30% dos valores pagos e sucumbência recíproca; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se é válida a cláusula contratual que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos em contrato submetido ao patrimônio de afetação celebrado na vigência da Lei n. 13.786/2018; e (ii) saber se é cabível a redução da cláusula penal com fundamento no art. 413 do Código Civil e o ajuste dos ônus sucumbenciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, pois, em contrato celebrado sob patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018, é válida a cláusula expressa que estabelece retenção de até 50% dos valores pagos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. O art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 autoriza, em contrato sob patrimônio de afetação e pactuação expressa, a retenção de até 50% dos valores pagos”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 31-A, 31-B, 31-C, 31-D, 31-E e 31-F, art. 67-A, II e § 5º; CC, art. 413; CPC, art. 1.030, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024; STJ, AREsp n. 2.654.649/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2640289 - SP(2024/0151770-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : AIMORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME : AIMORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : ENGELUX DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
ADVOGADO : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
AGRAVADO : JULIANA APARECIDA SIMOES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : IVAN FERNANDES DA SILVA RAMOS - SP353094
JULIANA APARECIDA SIMÕES DE OLIVEIRA - SP349882

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS EM PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALIDADE DA CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% EM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração da vulneração dos dispositivos apontados, ante a insuficiência da mera alusão a artigos de lei federal sem a necessária argumentação, em relação ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 e ao art. 413 do Código Civil, com fundamento no art. 1.030, V, do CPC.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, envolvendo promessa de compra e venda de imóvel e alegado vício de consentimento.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para declarar a rescisão e condenar as rés à devolução integral do montante pago, com correção e juros, além de honorários advocatícios.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para reconhecer a culpa da autora, fixar retenção de 30% dos valores pagos e sucumbência recíproca; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se é válida a cláusula contratual que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos em contrato submetido ao patrimônio de afetação celebrado na vigência da Lei n. 13.786/2018; e (ii) saber se é cabível a redução da cláusula penal com fundamento no art. 413 do Código Civil e o ajuste dos ônus sucumbenciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, pois, em contrato celebrado sob patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018, é válida a cláusula expressa que estabelece retenção de até 50% dos valores pagos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. O art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 autoriza, em contrato sob patrimônio de afetação e pactuação expressa, a retenção de até 50% dos valores pagos”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 31-A, 31-B, 31-C, 31-D, 31-E e 31-F, art. 67-A, II e § 5º; CC, art. 413; CPC, art. 1.030, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 543; STJ, AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024; STJ, AREsp n. 2.654.649/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AIMORÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e por ENGELUX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração da vulneração dos dispositivos apontados, com fundamento na insuficiência da mera alusão a artigos de lei federal

desacompanhada da necessária argumentação, relativamente ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 e ao art. 413 do Código Civil, com base no art. 1.030, V, do CPC (fl. 372).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJSP em apelação nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas.

O julgado foi assim ementado (fl. 282):

NULIDADE DA SENTENÇA. Alegação de que a sentença é nula por falta de fundamentação. A sentença, porém, fundamentou suficientemente as razões pelas quais acolheu o pedido inicial. Preliminar afastada.

APELAÇÃO AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO IMOBILIÁRIO. Autora que celebrou contrato particular de venda e compra de imóvel e pretende a sua rescisão, alegando que as rés não lhe prestaram as informações necessárias quando da celebração do negócio jurídico. Sentença de procedência, determinando a devolução de todos os valores pagos. Inconformismo das rés, que pretendem que a restituição se limite a 50%. Alegação de defeito no dever de informação que não se mostra verossímil e colide com o “resumo geral de venda”, em que consta que o vencimento do financiamento se daria em setembro/2021, e não em julho/2023. Rescisão do contrato por culpa da autora, sendo cabível a retenção de parte dos valores pagos, como indenização pelas despesas administrativas do incorporador. Contrato celebrado na vigência da Lei 13.786/18, que permite a retenção de 50% dos valores pagos em caso de rescisão unilateral do comprador, na hipótese de empreendimento sujeito ao regime de patrimônio de afetação. Cláusula penal, no entanto, que deve ser revista, de acordo com a legislação consumerista, considerando as condições especiais do caso, a curta duração do contrato, o fato de que o imóvel sequer havia sido entregue à autora e poderá ser novamente alienado, além da ausência de prova do efetivo prejuízo suportado pelas rés. Retenção reduzida para 30% dos valores pagos. Por sucumbência parcial, respondem as partes pelo pagamento de metade das custas processuais e dos honorários advocatícios devidos à outra, arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00. Sentença parcialmente reformada.

Recurso de apelação parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 297):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material, requisitos do art. 1.022 do NCPC. Decisão embargada que enfrentou de maneira suficiente a controvérsia apresentada. Pretensão infringente. Embargos de declaração rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, porque o acórdão teria negado vigência ao teto legal de retenção de até 50% em empreendimentos sob patrimônio de afetação e reduzido indevidamente o percentual para 30%, apesar de reconhecida a afetação e a validade contratual;

b) 413 do Código Civil, já que a redução da cláusula penal teria sido aplicada sem que o montante fosse manifestamente excessivo, pois o teto foi fixado pelo legislador para a natureza e finalidade da incorporação; e, ainda, sustenta sucumbência mínima das recorrentes.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos na hipótese de resolução por culpa da compradora; requer ainda o ajuste dos ônus sucumbenciais (fls. 325-326).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de procedimento comum cível de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, em que a parte autora pleiteou a declaração de rescisão do compromisso de venda e compra, com devolução integral do montante pago, sob alegação de falha de informação e vício de consentimento. O valor da causa foi fixado em R\$ 11.009,24.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para declarar a rescisão e condenar as rés à devolução de R\$ 11.009,24, com correção desde o ajuizamento e juros de 1% ao mês a partir da citação, além de honorários de 10% sobre o valor corrigido (fls. 229-231).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença: reconheceu a culpa da autora, determinou a retenção de 30% dos valores pagos e fixou sucumbência recíproca, com honorários por equidade em R\$ 1.000,00 (fls. 282-290). Os embargos de declaração foram rejeitados, mantendo-se os fundamentos e conclusões (fls. 297-302).

Considerando tais razões de decidir e a argumentação recursal ora exposta, a irresignação reúne condições de êxito.

Ressalte-se que o contrato de compra e venda prevê expressamente que o bem objeto de compra e venda estaria submetido ao patrimônio de afetação, tendo sido celebrado após a vigência da Lei n. 13.786/2018, com expressa previsão do percentual de retenção a ser aplicado em caso de desistência – 50% sobre os valores pagos.

No caso em apreço, o contrato foi firmado em 17/7/2021 (fl. 38), portanto, posterior à entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018, que introduziu o art. 67 -A, II, da Lei 4.591/1964.

Diante do acima explicitado, a retenção em questão pode ser estabelecida até o teto de 50% da quantia paga, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, tratado nos arts. 31-A a 31-F da Lei 4.591/1964 , como no caso dos autos.

O percentual de retenção de 50% (cinquenta por cento), praticado no contrato, pelo acórdão recorrido, se alinha com o entendimento do STJ, no sentido de que "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" (AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024).

No mesmo sentido:

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).

2. A jurisprudência do STJ é assente no sentido de que, "em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (AgInt no AREsp 208.706/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/8/2017, DJe 13/9/2017).

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

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 n. 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 n. 2.110.077/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024 , DJe de 2/5/2024.)

Ante o exposto, conheço do agravo em recurso especial para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento, a fim de declarar que o percentual de retenção seja de 50% dos valores efetivamente pagos pelo comprador, conforme pactuado em contrato.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.640.289 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0151770-0

Número de Origem:
10156536920218260008

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AIMORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

OUTRO : AIMORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
NOME

AGRAVANTE : ENGELUX DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

ADVOGADO : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505

AGRAVADO : JULIANA APARECIDA SIMOES DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : IVAN FERNANDES DA SILVA RAMOS - SP353094
JULIANA APARECIDA SIMÕES DE OLIVEIRA - SP349882

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026