



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2159971 - SP (2024/0276194-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : LINCOLN DE ARAUJO KAWABE
ADVOGADO : LINCOLN DE ARAUJO KAWABE (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP354889
AGRAVADO : PROJETO IMOBILIARIO E 64 SPE LTDA.
AGRAVADO : ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO SOB A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RESCISÃO POR INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. VALIDADE. ART. 67-A, § 5º, DA LEI N. 4.591/1964. AUSÊNCIA DE ARGUMENTO NOVO APTO A INFIRMAR A DECISÃO AGRAVADA. TEMA N. 1.306/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Nos termos da tese vinculante firmada no Tema n. 1.306/STJ, "o § 3º do art. 1.021 do CPC não impede a reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir pela negativa de provimento de agravo interno quando a parte deixa de apresentar argumento novo para ser apreciado pelo colegiado

2. 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 e na vigência da Lei n. 13.786/2018, em conformidade com o art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964. Precedentes das duas Turmas integrantes da Segunda Seção.

3. Inviável o pedido subsidiário de redução da retenção ao patamar de 25%, por descon siderar a opção legislativa de ampliação do limite indenizatório justamente para os empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação.

II. Dispositivo

4. Agravo interno desprovido.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2159971 - SP (2024/0276194-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : LINCOLN DE ARAUJO KAWABE
ADVOGADO : LINCOLN DE ARAUJO KAWABE (EM CAUSA PRÓPRIA) -
SP354889
AGRAVADO : PROJETO IMOBILIARIO E 64 SPE LTDA.
AGRAVADO : ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO SOB A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RESCISÃO POR INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. VALIDADE. ART. 67-A, § 5º, DA LEI N. 4.591/1964. AUSÊNCIA DE ARGUMENTO NOVO APTO A INFIRMAR A DECISÃO AGRAVADA. TEMA N. 1.306/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Nos termos da tese vinculante firmada no Tema n. 1.306/STJ, "o § 3º do art. 1.021 do CPC não impede a reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir pela negativa de provimento de agravo interno quando a parte deixa de apresentar argumento novo para ser apreciado pelo colegiado

2. 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 e na vigência da Lei n. 13.786/2018, em conformidade com o art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964. Precedentes das duas Turmas integrantes da Segunda Seção.

3. Inviável o pedido subsidiário de redução da retenção ao patamar de 25%, por desconsiderar a opção legislativa de ampliação do limite indenizatório justamente para os empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação.

II. Dispositivo

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 493-497) interposto contra decisão desta relatoria, que deu provimento ao recurso especial (fls. 486-490).

Em suas razões, a parte agravante:

(i) reitera que *“a lei estabelece um limite máximo e não uma tarifação fixa, devendo ser integrada ao Art. 413 do Código Civil”* (fl. 494),

(ii) afirma que *“a aplicação ‘cega’ dos 50% aniquila o princípio da proteção ao consumidor (Art. 51, IV, CDC)”* e que o Judiciário *“pode e deve controlar a abusividade de cláusulas penais, mantendo o equilíbrio contratual”* (fls. 494-495),

(iii) sustenta que, *“configurada relação de consumo, as normas do CDC prevalecem sobre a Lei do Distrato”* (fl. 495),

(iv) assevera a necessidade de julgamento colegiado, por envolver *“interpretação sistemática entre os: Art. 67-A da Lei 4.591/64, Art. 51, IV, do CDC e Art. 413 do Código Civil”*, não sendo *“matéria meramente pronta nem pacífica a ponto de justificar provimento monocrático”* (fls. 494-495),

(v) defende que *“o §5º do art. 67-A fixa teto, e não percentual obrigatório”*, impondo o controle de abusividade em relação ao consumidor (fl. 496), e

(vi) requer, subsidiariamente, *“a fixação da retenção no patamar de 25% [...] e o afastamento da aplicação automática do percentual máximo de 50%”* (fl. 497).

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 563-568).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

É o relatório.

VOTO

O agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 486-490):

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 363):

CARÊNCIA DE AÇÃO - DISTRATO ADMINISTRATIVO FIRMADO PELAS PARTES NÃO OBSTA A RESCISÃO JUDICIAL DO CONTRATO PAUTADA PELO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – O DIREITO DE AÇÃO ESTÁ RELACIONADO NO ART. 5º, XXXV DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA E SEU EXERCÍCIO NÃO ESTÁ CONDICIONADO AO PRÉVIO

EXAURIMENTO DAS VIAS ADMINISTRATIVAS - INTERESSE DE AGIR MANIFESTO.

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DEMANDA DE RESCISÃO CONTRATUAL AJUIZADA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - IRRESIGNAÇÃO DAS RÉS - CONTRATO FIRMADO NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786/18 - APLICAÇÃO INTEGRAL DA LEI DO DISTRATO IMPLICA ONEROSIDADE EXCESSIVA AO CONSUMIDOR (CDC, ART. 51, INCISO IV) – RESCISÃO DO CONTRATO ACARRETA A REPOSIÇÃO DAS PARTES AO “STATUS QUO ANTE”, ADMITIDA A RETENÇÃO DE 20% DO QUE FOI EFETIVAMENTE PAGO PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO – JUROS DE MORA DE 1% AO A CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO – MORA DOS COMPRADORES - COMISSÃO DE CORRETAGEM DESTACADA DO PREÇO DA VENDA DO IMÓVEL - SENTENÇA MODIFICADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 464-467).

Em suas razões (fls. 372-404), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial entre a decisão do TJSP e do TJDF e TJMG, além de violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 1.022, II, do CPC, pois *"No v. acórdão de fls. 362/369, o E. TJSP, equivocadamente, desconsiderou a incidência e os consectários legais do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, reduzindo, a partir de mera presunção de abusividade, o percentual da cláusula penal prevista para a hipótese de rescisão de promessa de compra e venda, motivada por culpa e inadimplemento do próprio promissário comprador. Constatando que v. acórdão havia incorrido em omissões, a Recorrente buscou, por meio de embargos de declaração, sanar o vício, requerendo que os consectários legais previstos no referido disposto fossem apreciados. No entanto, o E. TJSP rejeitou essa alegação, em acórdão de três laudas, pontuando que a utilização dos embargos de declaração, com caráter eminentemente infringente, não é admitida"* (fl. 381);

(ii) art. 67, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, com a redação dada pela Lei n. 13.786/18, e art. 53 do CDC, porque *"ainda que se considere que o desfazimento do negócio seja um direito do adquirente - ora Recorrido -, as consequências jurídicas do exercício desse direito, por evidente, devem observar as regras estipuladas no contrato (princípio do pacta sunt servanda), redigido de forma clara e em respeito à legislação aplicável à espécie, que permite, para a hipótese, retenção de 50% dos valores pagos"* (fl. 382);

(iii) arts. 413 do CC e 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, alegando que *"O E. TJSP, relegando o conteúdo normativo do art. 413 do CC, PRESUMIU uma abusividade, desconsiderando que a cláusula penal em questão foi redigida nos exatos limites que o art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, para as hipóteses em que a incorporação estiver submetida ao patrimônio de afetação"* (fl. 394).

Contrarrazões apresentadas (fls. 471-477).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

Decido.

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação do art. 1.022, II, do CPC.

Quanto à tese de afronta ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, a Corte local assim se pronunciou (fl. 368):

a devolução de apenas 50% dos pagamentos implicou a onerosidade excessiva dos compradores (CDC, art. 51, inciso IV).

Sobre o tema, tem-se que a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido 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" (REsp n. 1.947.912/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025).

Abstrai-se dos elementos dos autos que é incontroverso que a rescisão contratual foi motivada pela inadimplência do comprador, em razão das dificuldades financeiras que inviabilizaram a continuidade do negócio nos termos avençados.

É integralmente aplicável ao caso em tela o art. 67-A, II, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, que estipula as penas decorrentes do distrato. (...) Importante destacar que o comando legal estabelece os limites máximos de 25% e de 50% para a retenção das rés

Sob essa perspectiva, estabelecida a responsabilidade do comprador pela rescisão, emerge o direito de retenção pela vendedora de determinado percentual sobre a importância paga, como forma de indenizá-la pelos prejuízos e encargos inerentes ao empreendimento.

Anota-se que a cláusula penal constitui pacto acessório, de natureza pessoal, por meio do qual as partes contratantes, com o objetivo de estimular o integral cumprimento da avença, determinam previamente uma penalidade a ser imposta ao devedor na hipótese de inexecução total ou parcial da obrigação, ou de cumprimento desta em tempo e modo diverso do pactuado.

Não se exige a demonstração de que o distrato tenha causado danos às rés além do esperado para que se reconheça a validade da cláusula que estipulou a retenção de 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas.

Em sentido contrário ao que foi adotado pelo tribunal local, que entendeu ser abusivo o percentual de 50%, o art. 67-A, § 1º, da Lei do Distrato estabelece expressamente que, "para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo".

O tribunal estadual deixou de considerar, nesse contexto, que o empreendimento abrange patrimônio de afetação para que a retenção seja fixada no percentual de até 50% (cinquenta por cento) da quantia paga, embora essa seja, nos termos da lei, a única condição exigida para ampliação da penalidade prevista art. 67-A, *caput*, II, da Lei n. 4.591/1964.

Esse dispositivo foi introduzido no ordenamento jurídico com a Lei n. 13.786/2018, quase três décadas após o início da vigência do Código de Defesa do Consumidor, tendo como propósito justamente refletir as especificidades do regime da incorporação imobiliária sujeita ao patrimônio de afetação.

Não se trata, destarte, de uma norma em conflito com a legislação consumerista ou com o Código Civil, mas de um regramento que, considerando a proteção ao consumidor, buscou a compatibilização dos interesses envolvidos por meio de critérios objetivos para a retenção nos casos de resolução contratual por iniciativa ou inadimplemento do comprador.

A jurisprudência desta Corte Superior tem se firmado exatamente nesse sentido, com precedentes das duas Turmas integrantes da Segunda Seção.

Nesse sentido destacam-se os seguintes julgados:

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 do TJRS). Terceira Turma. Julgamento em 17.2.2025. DJEN 20.2.2025).

Nesse sentido, ainda:

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.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO REQUERENTE.

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." (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.).

2. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.145.090/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 10/10/2024.)

A hipótese é, portanto de provimento do recurso, ficando prejudicada a análise do dissídio e demais matérias aventadas.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL PARA admitir a retenção, pela recorrente, do percentual de 50%, carreando as verbas de sucumbência exclusivamente para o autor ora recorrido.

Publique-se e intimem-se.

Relembre-se, por oportuno, que esta Corte Superior, no Tema n. 1.306/STJ, estabeleceu tese jurídica vinculante no sentido de que "o § 3º do artigo 1.021, do CPC não impede a reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir pela negativa de provimento de agravo interno quando a parte deixa de apresentar argumento novo para ser apreciado pelo colegiado". Por essa razão, as alegações "i", "ii" e "iii" ficam rejeitadas pelos próprios fundamentos da decisão agravada, acima transcrita.

No que concerne à alegada afronta ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, a Corte de origem assentou que a devolução de apenas 50% dos pagamentos implicaria onerosidade excessiva aos compradores (CDC, art. 51, IV), entendimento que, todavia, não se sustenta diante da jurisprudência consolidada desta Corte, firmada no sentido 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 (REsp n. 1.947.912/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025).

Abstrai-se dos elementos dos autos que é incontroverso o fato de a rescisão contratual ter sido motivada pela inadimplência do comprador, em razão das dificuldades financeiras que inviabilizaram a continuidade do negócio nos termos avençados. Por essa razão, é integralmente aplicável ao caso em tela o art. 67-A, II, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, que estipula as penas decorrentes do distrato, estabelecendo os limites máximos de 25% e de 50% para a retenção pelas rés.

Sob essa perspectiva, estabelecida a responsabilidade do comprador pela rescisão, emerge o direito de retenção pela vendedora de determinado percentual sobre a importância paga, como forma de indenizá-la pelos prejuízos e encargos inerentes ao empreendimento. Anota-se que a cláusula penal constitui pacto acessório, de natureza pessoal, por meio do qual as partes contratantes, com o objetivo de estimular o integral cumprimento da avença, determinam previamente uma penalidade a ser imposta ao devedor na hipótese de inexecução total ou parcial da obrigação, ou de cumprimento desta em tempo e modo diverso do pactuado.

No que tange à alegação de que o § 5º do art. 67-A fixa apenas teto, e não percentual obrigatório, impondo-se o controle de abusividade em favor do consumidor, tem-se que não se exige a demonstração de que o distrato tenha causado danos às rés além do esperado para que se reconheça a validade da cláusula que estipulou a retenção de 50% das quantias pagas. Em sentido contrário ao adotado pelo Tribunal de origem, que entendeu ser abusivo o percentual de 50%, o art. 67-A, § 1º, da Lei do Distrato estabelece expressamente que, para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

A Corte estadual deixou de considerar, nesse contexto, que o empreendimento abrange patrimônio de afetação, circunstância que autoriza a fixação da retenção no percentual de até 50% da quantia paga, sendo essa, nos termos da lei, a única condição exigida para ampliação da penalidade prevista no art. 67-A, caput, II, da Lei n. 4.591/1964. Esse dispositivo foi introduzido no ordenamento jurídico pela Lei n. 13.786/2018, quase três décadas após o início da vigência do Código de Defesa do Consumidor, tendo como propósito justamente refletir as especificidades do regime da incorporação imobiliária sujeita ao patrimônio de afetação.

Não se trata, destarte, de uma norma em conflito com a legislação consumerista ou com o Código Civil, mas de regramento que, considerando a proteção ao consumidor, buscou a compatibilização dos interesses envolvidos por meio de critérios objetivos para a retenção nos casos de resolução contratual por iniciativa ou inadimplemento do comprador.

A jurisprudência desta Corte Superior tem se firmado exatamente nesse sentido, com precedentes das duas Turmas integrantes da Segunda Seção, conforme se extrai dos seguintes julgados:

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.

[...]

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.

[...]

(AgInt no AREsp 2.733.052/RJ, Relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador convocado do TJRS), Terceira Turma, julgamento em 17.2.2025, DJEN 20.2.2025).

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).

[...]

(AREsp n. 2.654.649/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025).

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO REQUERENTE.

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." (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).

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.145.090/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 10/10/2024).

Em relação à pretensão subsidiária de fixação da retenção no patamar de 25%, com afastamento da aplicação automática do percentual máximo de 50%, observa-se que tal pleito esbarra na própria *ratio* dos precedentes acima transcritos, os quais reconhecem a validade da cláusula expressamente pactuada de retenção de até 50% nos contratos celebrados sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018, hipótese exatamente verificada nos autos. A pretensão de redução ao percentual de 25% próprio das hipóteses ordinárias desconsidera a opção legislativa de ampliação do limite indenizatório justamente para os empreendimentos sujeitos ao patrimônio de afetação, em razão das especificidades desse regime.

No que tange à alegação de necessidade de julgamento colegiado, sob o argumento de que a controvérsia envolveria interpretação sistemática entre o art. 67-A da Lei n. 4.591/1964, o art. 51, IV, do CDC e o art. 413 do Código Civil, e de que a matéria não seria pacífica a ponto de justificar provimento monocrático, verifica-se que a tese não prospera. A questão, ao contrário do alegado pelo agravante, encontra-se pacificada na jurisprudência desta Corte Superior, com precedentes das duas Turmas integrantes da Segunda Seção em sentido convergente, conforme demonstrado, autorizando a aplicação do art. 932 do CPC e a prolação de decisão monocrática. Ademais, a submissão da matéria ao colegiado opera-se exatamente neste momento, com o julgamento do presente agravo interno, restando integralmente preservados o devido processo legal e o princípio da colegialidade.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.159.971 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0276194-5

Número de Origem:
11078918820228260100

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PROJETO IMOBILIARIO E 64 SPE LTDA.

RECORRENTE : ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

RECORRIDO : LINCOLN DE ARAUJO KAWABE

ADVOGADO : LINCOLN DE ARAUJO KAWABE (EM CAUSA PRÓPRIA) -
SP354889

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LINCOLN DE ARAUJO KAWABE

ADVOGADO : LINCOLN DE ARAUJO KAWABE (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP354889

AGRAVADO : PROJETO IMOBILIARIO E 64 SPE LTDA.

AGRAVADO : ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026