SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2174706 - SP (2024/0377982-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	GOLDEN CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	MILENA PIZZOLI RUIVO - SP215267
RECORRIDO	:	VITORIA BIANCA NUNES BERTOLDO
ADVOGADO	:	RICARDO ANTUNES RAMOS - SP356832

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DA LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REDUÇÃO PARA 20%. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PREVALÊNCIA SOBRE A LEI DO DISTRATO EM CASOS DE ABUSIVIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda de unidade condominial, reduziu o percentual da cláusula penal de 50% para 20% dos valores pagos, afastando em parte a disposição prevista no contrato, mesmo sob a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) e a submissão ao regime de patrimônio de afetação.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação dos arts. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, por afastamento da disciplina especial da Lei do Distrato em favor do CDC e do art. 413 do CC; e (ii) é aplicável, no caso concreto, o critério da especialidade para validar a cláusula penal e as retenções previstas no art. 67-A em contrato celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018.

Documento eletrônico VDA52441513 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/11/2025 18:05:54
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: 193fe9d2-414f-4711-978a-9c8e4ea9f1a0

3. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que, mesmo em contratos celebrados após a vigência da Lei nº 13.786/2018, é possível a redução da cláusula penal ajustada, ainda que dentro dos limites legais, quando sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva ou abusiva, em observância ao Código de Defesa do Consumidor (CDC).

4. O CDC, por conter normas de caráter principiológico e ser mais especial na regulação das relações de consumo, prevalece sobre a Lei nº 13.786/2018 em situações de conflito que envolvam a abusividade de cláusulas contratuais. Precedentes.

5. Recurso especial conhecido e 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, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52441513 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/11/2025 18:05:54
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: 193fe9d2-414f-4711-978a-9c8e4ea9f1a0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2174706 - SP (2024/0377982-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	GOLDEN CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	MILENA PIZZOLI RUIVO - SP215267
RECORRIDO	:	VITORIA BIANCA NUNES BERTOLDO
ADVOGADO	:	RICARDO ANTUNES RAMOS - SP356832

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DA LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REDUÇÃO PARA 20%. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PREVALÊNCIA SOBRE A LEI DO DISTRATO EM CASOS DE ABUSIVIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda de unidade condominial, reduziu o percentual da cláusula penal de 50% para 20% dos valores pagos, afastando em parte a disposição prevista no contrato, mesmo sob a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) e a submissão ao regime de patrimônio de afetação.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação dos arts. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, por afastamento da disciplina especial da Lei do Distrato em favor do CDC e do art. 413 do CC; e (ii) é aplicável, no caso concreto, o critério da especialidade para validar a cláusula penal e as retenções previstas no art. 67-A em contrato celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018.

Documento eletrônico VDA52186642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:11
Código de Controle do Documento: 42c3ac85-f666-4942-a8e1-65e4b1f16185

3. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que, mesmo em contratos celebrados após a vigência da Lei nº 13.786/2018, é possível a redução da cláusula penal ajustada, ainda que dentro dos limites legais, quando sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva ou abusiva, em observância ao Código de Defesa do Consumidor (CDC).
4. O CDC, por conter normas de caráter principiológico e ser mais especial na regulação das relações de consumo, prevalece sobre a Lei nº 13.786/2018 em situações de conflito que envolvam a abusividade de cláusulas contratuais. Precedentes.
5. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GOLDEN CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (GOLDEN CITY) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador Silvério Da Silva, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE CONDOMINIAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, RECONHECIDA A CULPA DO AUTORA PELA RESOLUÇÃO, FIXADA RETENÇÃO DE 50% DAS QUANTIAS PAGAS, ALÉM DA RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. 1. INCONFORMISMO DA AUTORA. ACOLHIMENTO PARCIAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 20% USUALMENTE ADOTADO POR ESTA CÂMARA. CONTRATO CELEBRADO SOB A ÉGIDE DA LEI DO DISTRATO. CONSIDERANDO A PECULIARIDADE DO CASO CONCRETO (CONTRATO COM VIGÊNCIA DE POUCOS MESES) - É EXCESSIVAMENTE ONEROSA A APLICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS NOS MOLDES DA LEI 13.786/18. INTELIGÊNCIA DO ART. 51, IV, DO CDC E DO ART. 413 DO CC, QUE ADMITEM A POSSIBILIDADE DE REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS NULAS, ABUSIVAS OU EXCESSIVAMENTE ONEROSAS. INCIDÊNCIA DE JUROS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. TEMA 1002 DO STJ - 2. INSURGÊNCIA DA REQUERIDA QUANTO AOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS JULGADA PREJUDICADA. DADO PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO DO AUTOR E JULGADO PREJUDICADO O RECURSO DA REQUERIDA.* (e-STJ, fl. 198)

Os embargos de declaração de GOLDEN CITY foram rejeitados (e-STJ, fls. 228-233).

Documento eletrônico VDA52186642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:11
Código de Controle do Documento: 42c3ac85-f666-4942-a8e1-65e4b1f16185

Nas razões de seu apelo nobre (e-STJ, fls. 209-217) interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, GOLDEN CITY apontou (**1**) violação do art. 67-A e § 5º da Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações Imobiliárias), ao sustentar a especialidade da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) em face do Código de Defesa do Consumidor e a validade da cláusula penal contratual que reproduz o comando legal, inclusive quanto a retenção de até 50% quando submetido ao regime de patrimônio de afetação; e (**2**) contrariedade ao fundamento do acórdão que aplicou o CDC e o art. 413 do CC para reduzir a cláusula penal, defendendo que o critério da especialidade impõe a observância objetiva da Lei do Distrato nos contratos de incorporação imobiliária firmados após sua vigência.

Houve apresentação de contrarrazões por VITORIA BIANCA NUNES BERTOLDO (VITÓRIA), conforme, e-STJ, fls. 238-243.

É o relatório.

VOTO

Contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores decorrente de compromisso de compra e venda de unidade em condomínio de lotes, firmado em 12/5/2022, sob vigência da Lei nº 13.786/2018; VITORIA alegou dificuldades financeiras e requereu a resolução, com devolução de valores e reconhecimento de cláusulas abusivas; GOLDEN CITY não se opôs à rescisão, mas defendeu a aplicação das condições legais e contratuais de retenção conforme art. 67 -A da Lei nº 4.591/1964.

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedente, rescindiu o contrato, reconheceu a inexistência de saldo a restituir e fixou sucumbência recíproca. Em apelação, o Tribunal estadual deu parcial provimento ao recurso de VITÓRIA para reduzir a retenção a 20% dos valores pagos, reputando abusiva a cláusula penal de 50% e a retenção da corretagem ante a onerosidade excessiva no caso concreto, aplicando o art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor e o art. 413 do Código Civil, com juros a partir do trânsito em julgado, à luz do Tema 1.002/STJ.

GOLDEN CITY, então, interpôs recurso especial pela alínea *a* do art. 105, III, da Constituição Federal, alegando violação do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 e defendendo o critério da especialidade da Lei do Distrato em contratos de incorporação imobiliária celebrados após sua vigência, com pedido de reforma para improcedência e inversão da sucumbência.

Documento eletrônico VDA52186642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:11
Código de Controle do Documento: 42c3ac85-f666-4942-a8e1-65e4b1f16185

O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação dos arts. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, por afastamento da disciplina especial da Lei do Distrato em favor do CDC e do art. 413 do CC; e (ii) é aplicável, no caso concreto, o critério da especialidade para validar a cláusula penal e as retenções previstas no art. 67-A em contrato celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/201.

(1) e **(2)** Da alegada violação do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 e do princípio da especialidade

Em seu apelo nobre, GOLDEN CITY fundamenta a sua pretensão na especialidade da Lei nº 13.786/2018 que, introduzindo o art. 67-A, e seus parágrafos, na Lei de Incorporações Imobiliárias, estabeleceu um regime *sui generis* e específico para as rescisões contratuais, especialmente o § 5º, que permite a retenção de até 50% dos valores pagos nos empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação. Em sua visão, tratar-se-ia de uma regra objetiva e cogente que o julgador não poderia mitigar sob pena de ofensa ao próprio texto da lei federal.

Não obstante a vigência formal da Lei nº 13.786/2018 e o reconhecimento da especialidade do regime do patrimônio de afetação, é imperioso ressaltar que o ordenamento jurídico brasileiro, ao qual se insere esta legislação, possui o Código de Defesa do Consumidor (CDC) como norma de ordem pública e interesse social, essencialmente protetora da parte vulnerável nas relações de consumo, e que, ademais, contém princípios que não são derrogados pela lei ordinária que trata de aspectos negociais específicos.

A jurisprudência desta Corte, atenta à necessidade de preservar o equilíbrio contratual e coibir o enriquecimento sem causa, estabeleceu o entendimento de que a Lei do Distrato não subtrai do Poder Judiciário a prerrogativa de analisar e mitigar a abusividade de cláusulas que imponham desvantagem exagerada ao consumidor.

A correta exegese do sistema normativo implica buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/2018 e o CDC, interpretando a primeira à luz dos princípios protetivos do segundo. O legislador, ao prever um teto de 50% de retenção, estabeleceu um limite máximo, mas não impôs um piso obrigatório ou subtraiu o poder judicial de adequar a cláusula penal em face das circunstâncias concretas do distrato.

Nesse cenário, a Terceira Turma desta Corte já sedimentou o entendimento de que se deve buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo conflito, prevalece o último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos

Documento eletrônico VDA52186642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:11
Código de Controle do Documento: 42c3ac85-f666-4942-a8e1-65e4b1f16185

os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

Nesse sentido:

> *RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGAS. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO APÓS A LEI N. 13.786/2018. INCLUSÃO DO ART. 32-A NA LEI N. 6.766/79. CLÁUSULA PENAL. DEZ POR CENTO SOBRE O VALOR DO CONTRATO. PECULIARIDADES DA DEMANDA. ABUSIVIDADE. AFRONTA AOS ARTS. 54 DO CDC E SÚMULA 534/STJ. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DA TERCEIRA TURMA/STJ.*
>
> *1. Ação declaratória de rescisão de contrato cumulada com pedidos de restituição de quantia pagas, ajuizada em 26/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/7/2023 e concluso ao gabinete em 9/11/2023.*
>
> *2. O propósito recursal consiste em decidir se é possível (I) reduzir a cláusula penal ajustada nos limites autorizados pelo art. 32-A na Lei n. 6.766/79, incluído pela Lei n. 13.786/2018, diante da excepcionalidade das circunstâncias dos autos e (II) cobrar taxa de fruição na espécie.*
>
> *Julgado desta Terceira Turma no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela Lei 13.786/18 quando a sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que inserida.*
>
> *3. Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo conflito, prevalece o último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.*
>
> *4. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. Precedentes.*
>
> *5. No recurso sob julgamento, deve ser mantido o acórdão estadual que afastou (I) a taxa de fruição, em razão da ausência de edificação do lote, e (II) a retenção de dez por cento sobre o valor atualizado do contrato, porquanto o desconto desse valor acarretaria a perda total das prestações adimplidas pelo consumidor, o que é vedado pelo art. 53 do CDC e pela Súmula 543/STJ. Mantida a retenção de vinte por cento do valor previamente adimplido pelo promitente comprador.*

Documento eletrônico VDA52186642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:11
Código de Controle do Documento: 42c3ac85-f666-4942-a8e1-65e4b1f16185

6. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários.
(REsp n. 2.107.422/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 17/9/2025)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. LEI N° 13.786/2018. ABUSIVIDADE DA RETENÇÃO. POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO PROVIDO. I. Caso em exame
[...]
3. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.
(AgInt no AREsp n. 2.542.334/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. LEI Nº 13.786/2018. CONTRATO POSTERIOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. COBRANÇA. IMPOSSIBILIDADE.
1. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de redução da cláusula penal de retenção dos valores pagos, nos casos de distrato por iniciativa do comprador de contrato de compra e venda firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.
2. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.
(AREsp n. 2.821.480/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO AGRAVO. AGRAVO INTERNO PROVIDO, PARA, DE PLANO, DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
[...]

Documento eletrônico VDA52186642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:11
Código de Controle do Documento: 42c3ac85-f666-4942-a8e1-65e4b1f16185

2. Conforme entendimento do STJ, é cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, tenha-se constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

3. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.639.509/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO. MESMO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Com efeito, a Terceira Turma desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, às luz das peculiaridades do caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018.

2. Ademais, o percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato foi mantido mesmo após a vigência da Lei n. 13.786/2018.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.596.111/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024)

A aplicação integral e irrestrita da retenção máxima de 50% pode, de fato, revelar-se manifestamente abusiva em determinados contextos fáticos, como o reconhecido pelo Tribunal estadual no caso concreto, ao considerar a peculiaridade do caso e o curto período de vigência contratual, que implicou o pagamento de meros R$ 20.000,00 (vinte mil reais) diante do valor total do contrato de R$ 188.000,02 (cento e oitenta e oito mil reais e dois centavos).

A adequação da cláusula penal nessas circunstâncias reflete o exercício do poder de moderação do juiz, previsto no art. 413 do Código Civil, o qual permite a

Documento eletrônico VDA52186642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:11
Código de Controle do Documento: 42c3ac85-f666-4942-a8e1-65e4b1f16185

redução equitativa da penalidade quando o montante da obrigação principal for cumprido em parte ou quando o valor da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio, função esta que não foi retirada dos juízes e tribunais pela Lei do Distrato, devendo, inclusive, ser mantida para preservar a boa-fé objetiva e a função social do contrato.

Afastam-se, portanto, as alegadas violações.

Nessas condições, **CONHEÇO** do recurso especial, mas **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de VITÓRIA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA52186642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/11/2025 13:35:11
Código de Controle do Documento: 42c3ac85-f666-4942-a8e1-65e4b1f16185

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.174.706 / SP

Número Registro: 2024/0377982-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10336993620228260602

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	GOLDEN CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	MILENA PIZZOLI RUIVO - SP215267
RECORRIDO	:	VITORIA BIANCA NUNES BERTOLDO
ADVOGADO	:	RICARDO ANTUNES RAMOS - SP356832

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA52419307 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 00:53:19
Código de Controle do Documento: 329a09ee-4166-4a0a-bf09-2160497f0bc9

Brasília, 17 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52419307 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 00:53:19
Código de Controle do Documento: 329a09ee-4166-4a0a-bf09-2160497f0bc9