



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180144 - SP (2024/0417548-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : PATRIMAR ENGENHARIA LTDA
RECORRENTE : SPE GOLF 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MILTON EDUARDO COLEN - MG063240
JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
IGOR GOES LOBATO - SP307482
RECORRIDO : JESUSA MODESTA TITO HUANCA
ADVOGADO : NEILA SOUZA CABRAL KOIFFMANN - SP412956

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL APÓS A LEI Nº 13.786/2018. REDUÇÃO POR ABUSIVIDADE À LUZ DO CDC E DO ART. 413 DO CC. DIREITO ADQUIRIDO AO ABUSO. INEXISTÊNCIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO FORMAL. INAPLICABILIDADE DO TETO DO ART. 67 -A, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E PARCIAL. SÚMULA 543/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE CONSUMO. ÓBICES DE CONHECIMENTO: SÚMULAS 5/STJ, 7/STJ E 83/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a retenção em 25% em contrato submetido à Lei nº 13.786/2018, determinou a restituição imediata e parcial das parcelas pagas e reconheceu a legitimidade passiva e a responsabilidade solidária de empresa integrante da cadeia de consumo, sob o fundamento da inexistência de comprovação formal do patrimônio de afetação e da abusividade da cláusula penal de 50%.

2. A cláusula penal sujeita-se à redução quando abusiva, preservando o equilíbrio contratual e a função social do contrato, sendo inviável reconhecer direito adquirido ao abuso; o parâmetro de retenção em 25%

mostra-se adequado e proporcional em contratos regidos pela Lei nº 13.786/2018, especialmente diante do inadimplemento do comprador.

3. Recurso especial não conhecido.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180144 - SP (2024/0417548-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : PATRIMAR ENGENHARIA LTDA
RECORRENTE : SPE GOLF 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MILTON EDUARDO COLEN - MG063240
JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263
IGOR GOES LOBATO - SP307482
RECORRIDO : JESUSA MODESTA TITO HUANCA
ADVOGADO : NEILA SOUZA CABRAL KOIFFMANN - SP412956

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA PENAL APÓS A LEI Nº 13.786/2018. REDUÇÃO POR ABUSIVIDADE À LUZ DO CDC E DO ART. 413 DO CC. DIREITO ADQUIRIDO AO ABUSO. INEXISTÊNCIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO FORMAL. INAPLICABILIDADE DO TETO DO ART. 67 -A, § 5º, DA LEI Nº 4.591/1964. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E PARCIAL. SÚMULA 543/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE CONSUMO. ÓBICES DE CONHECIMENTO: SÚMULAS 5/STJ, 7/STJ E 83/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a retenção em 25% em contrato submetido à Lei nº 13.786/2018, determinou a restituição imediata e parcial das parcelas pagas e reconheceu a legitimidade passiva e a responsabilidade solidária de empresa integrante da cadeia de consumo, sob o fundamento da inexistência de comprovação formal do patrimônio de afetação e da abusividade da cláusula penal de 50%.

2. A cláusula penal sujeita-se à redução quando abusiva, preservando o equilíbrio contratual e a função social do contrato, sendo inviável reconhecer direito adquirido ao abuso; o parâmetro de retenção em 25%

mostra-se adequado e proporcional em contratos regidos pela Lei nº 13.786/2018, especialmente diante do inadimplemento do comprador.

3. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SPE GOLF 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e PATRIMAR ENGENHARIA S.A. (GOLF 2 e PATRIMAR) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador FERREIRA DA CRUZ, assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. Empresas que atuam como titulares da mesma cadeia produtiva, lídimas parceiras de negócios coligados por certo vínculo de reciprocidade econômica, numa autêntica rede contratual. Hipótese em que elas agem como se fossem uma só, por isso respondem solidariamente. Legitimidade passiva ad causam que se identifica na espécie. Preliminar repelida.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Rescisão contratual requerida pela autora. Possibilidade. Art. 53 do CDC e Súm. 543 do STJ. Ajuste posterior à Lei nº 13.786/18. Retenção mantida em 25% dos valores pagos. Razoabilidade. Hipótese em que é possível a adoção de critério simétrico àquele usado pelo STJ para vínculos antigos no intuito de reduzir a cláusula penal, como qualquer outra, a patamares não abusivos. Incidência do art. 413 do CC. É impossível admitir um direito adquirido ao abuso. A multa/retenção de 50% sempre foi, e continuará sendo, abusiva. Polo fornecedor que, ainda, para este empreendimento, não demonstrou a efetiva afetação de patrimônio, que não é automática. Procedimento formal disciplinado pelos arts. 31-A e ss da Lei nº 4.591/64. Recurso desprovido. (e-STJ, fl. 369)

Os Embargos de declaração de GOLF 2 e PATRIMAR foram rejeitados (e-STJ, fls. 386/390).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, GOLF 2 e PATRIMAR apontaram **(1)** violação dos arts. 67-A, I, § 5º, da Lei 4.591/1964 (com redação da Lei 13.786/2018), sustentando a possibilidade de retenção de 50% quando a incorporação estiver submetida ao regime de patrimônio de afetação; **(2)** violação do art. 104 do CC quanto à força vinculante das cláusulas contratuais livremente pactuadas e à ausência de vícios de consentimento; **(3)** existência de divergência jurisprudencial sobre a interpretação do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964 em hipóteses de patrimônio de afetação; e **(4)** não incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ (e-STJ, fls. 393-409).

Houve apresentação de contrarrazões por JESUSA MODESTA TITO HUANCA (JESUSA) defendendo a inadmissibilidade do recurso especial, a manutenção da retenção em 25% e a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, além do indeferimento do efeito suspensivo (e-STJ, fls. 421-431).

O apelo nobre foi admitido na origem, com indeferimento do efeito suspensivo (e-STJ, fls. 432-438).

É o relatório.

VOTO

O recurso não deve prosperar.

(1) Da fixação da retenção em 25% nos contratos celebrados sob a égide da Lei 13.786/2018 mostrou-se juridicamente adequada

Andou bem o Colegiado ao afirmar que

é possível a adoção de critério simétrico àquele usado pelo STJ para vínculos antigos no intuito de reduzir a cláusula penal, como qualquer outra, a patamares não abusivos. Incidência do art. 413 do CC. É impossível admitir um direito adquirido ao abuso. A multa/retenção de 50% sempre foi, e continuará sendo, abusiva (e-STJ, fl. 369).

Em seguida, ao reforçar que a cláusula penal, mesmo após a Lei 13.786/2018, se submete à redução por abusividade, à luz do equilíbrio contratual e da função social do contrato, sob o microsistema do Código de Defesa do Consumidor, concluiu pela razoabilidade do parâmetro de 25% (e-STJ, fls. 373/374).

Ora, para infirmar essa conclusão e impor 50%, exigiria reinterpretar a cláusula contratual, providência essa vedada pela Súmula 5/STJ.

Como se não bastasse, as razões recursais não enfrentaram, de modo específico, o fundamento central de abusividade e a redução da cláusula penal sob o CDC, limitando-se a invocar o texto legal em tese, o que atrai o óbice da Súmula 283/STF (e-STJ, fls. 369/375; 398/404).

(2) Da ausência de comprovação formal da instituição do patrimônio de afetação e o impedimento de aplicação do teto do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964

O acórdão foi categórico ao assentar que *o polo fornecedor (...) não demonstrou a efetiva constituição de patrimônio de afetação (...) a afetação de patrimônio no sentido técnico não é automática e depende (...) da sua formal instituição, nos termos da lei de regência (e-STJ, fls. 375/376).*

E o acórdão dos embargos reiterou: *mesmo nestes declaratórios, o polo fornecedor não demonstrou a efetiva constituição de patrimônio de afetação* (e-STJ, fl. 387).

Ora, a própria norma invocada pelo recorrente condiciona o limite de 50% ao regime de afetação. E, uma vez sem a prova da afetação, o fundamento autônomo do acórdão permanece hígido.

Ainda, como o recurso não impugnou concretamente essa premissa fático-probatória – apenas afirmou, em abstrato, que *tal como é hipótese dos autos* haveria afetação – incide na hipótese a Súmula 283/STF.

(3) Da restituição que deve ocorrer de forma imediata e parcial, considerando a culpa do comprador e o CDC

O acórdão aplicou a orientação consolidada e assentou:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor /construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (Súmula 543/STJ, e-STJ, fl. 372).

Também explicitou que a devolução é *de uma só vez (não em prestações)* e com retenção moderada para despesas decorrentes da rescisão (e-STJ, fls. 371/372).

Como a rescisão decorreu do inadimplemento do comprador, a solução de restituição imediata com retenção de 25% conforma-se à jurisprudência aplicada e às premissas fixadas no título judicial (e-STJ, fls. 369-372; 425).

Qualquer tentativa de fracionamento ou de elevação da penalidade, no contexto delineado, esbarra nas mesmas barreiras: Súmulas 5, 7 e 283.

Portanto, sobre esse tema, nada há de ser revisado.

(4) Da legitimidade passiva e responsabilidade solidária da PATRIMAR em razão da atuação conjunta na cadeia de consumo

O acórdão registrou que, embora o contrato tenha sido firmado com a SPE, *restou claro que a Patrimar Engenharia é diretamente responsável pelo recebimento de pedidos, inclusive de rescisão, conforme se verifica no e-mail acostado às fls. 182, a tornar evidente a legitimidade passiva inicialmente eleita* e descreveu a atuação integrada *como se fossem uma só (...) daí a solidariedade que as vincula* (e-STJ, fls. 370 /371; 369).

Ora, essa conclusão de solidariedade apoia-se em elementos concretos do processo (instrumento contratual e comunicações), de modo que sua superação exigiria reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

Ademais, as razões do especial não desconstruíram, concretamente, esses fundamentos probatórios – incide, novamente, a Súmula 283/STF (e-STJ, fls. 370/371; 424).

Diante do todo exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.180.144 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0417548-0

Número de Origem:
10374453220238260001

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PATRIMAR ENGENHARIA LTDA

RECORRENTE : SPE GOLF 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MILTON EDUARDO COLEN - MG063240

JÚLIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461

HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263

IGOR GOES LOBATO - SP307482

RECORRIDO : JESUSA MODESTA TITO HUANCA

ADVOGADO : NEILA SOUZA CABRAL KOIFFMANN - SP412956

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de dezembro de 2025