SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2184114 - MS(2024/0440036-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ELTON ALFONSO - SUCESSOR
RECORRENTE	:	A M A S (MENOR)
REPR. POR	:	C A
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
RECORRIDO	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVANTE	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	:	ELTON ALFONSO - SUCESSÃO
AGRAVADO	:	A M A S (MENOR)
REPR. POR	:	C A
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. CLÁUSULA PENAL. 10% DO VALOR DO CONTRATO. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018, possível a retenção do valor de 10% sobre o valor do contrato, nos termos do art. 32 –A da Lei nº 6.766/79, introduzido pela Lei nº 13.786/2018 .

2. Ausência de insurgência quanto ao cumprimento do disposto no art. 26-A da Lei 6.766/79 .

3. Recurso especial a que se nega provimento.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 04 de maio de 2026.

Documento eletrônico VDA56447937 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 05/05/2026 18:15:36
Publicação no DJEN/CNJ de 07/05/2026. Código de Controle do Documento: e312650e-a4aa-4441-b1f4-c6265c753f8b

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA56447937 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 05/05/2026 18:15:36
Publicação no DJEN/CNJ de 07/05/2026. Código de Controle do Documento: e312650e-a4aa-4441-b1f4-c6265c753f8b

RECURSO ESPECIAL Nº 2184114 - MS(2024/0440036-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ELTON ALFONSO - SUCESSOR
RECORRENTE	:	A M A S (MENOR)
REPR. POR	:	C A
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
RECORRIDO	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVANTE	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	:	ELTON ALFONSO - SUCESSÃO
AGRAVADO	:	A M A S (MENOR)
REPR. POR	:	C A
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. CLÁUSULA PENAL. 10% DO VALOR DO CONTRATO. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE.
1. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018, possível a retenção do valor de 10% sobre o valor do contrato, nos termos do art. 32 –A da Lei nº 6.766/79, introduzido pela Lei nº 13.786/2018 .
2. Ausência de insurgência quanto ao cumprimento do disposto no art. 26-A da Lei 6.766/79 .
3. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (fl. 287):

> EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES – LEI Nº 13.786/2018 – APLICABILIDADE – PERCENTUAL DE RETENÇÃO A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL – PREVISÃO LEGAL E CONTRATUAL QUE LIMITA A 10% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO – TAXA DE FRUIÇÃO – NÃO CABIMENTO – LOTE NÃO

Documento eletrônico VDA56171614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/04/2026 20:40:26
Código de Controle do Documento: 23f0f1c8-da20-4736-b8d0-916557cb9b1f

EDIFICADO – DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS – PARCELAMENTO – POSSIBILIDADE – ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA MANTIDO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Na hipótese é aplicável a nova lei do distrato, uma vez que a avença objeto de discussão é posterior à vigência da Lei n. 13.786/2018, que alterou substancialmente as Leis nº 4.591/64 (Incorporação Imobiliária) e 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano).

2. Destarte, havendo previsão legal e contratual, é devida a retenção de percentual sobre o valor pago pelo adquirente, percentual este que se encontra limitado a 10% sobre o valor total e atualizado do contrato (art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79).

3. Outrossim, aplicando-se o teor da Lei nº 13.786/2018, a quantia a ser devolvida à parte autora poderá ser restituída, nos termos da legislação em vigor, em até doze prestações após a rescisão da avença.

4. Consubstancia-se incabível a cobrança de taxa de fruição em caso de lote não edificado se não comprovado o proveito econômico pela consumidora, além da ausência de provas de que a vendedora tenha deixado de auferir lucro em razão da privação da posse do imóvel em questão.

5. Não se consubstancia devida a cobrança da comissão de corretagem, uma vez que na hipótese em apreço não há indicação de valor devido a título de comissão de corretagem, com destaque do preço do imóvel e inexiste a informação do valor da corretagem e se esta foi efetivamente paga, o que, por certo, contraria o recurso repetitivo do STJ.

6. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 6º, V; 39, V; 51, I e IV, § 1º, III; 53, do Código de Defesa do Consumidor (CDC), e o art. 1.022, II, do Código de Processo Civil (CPC).

Sustenta que a cláusula penal de 10% deve incidir sobre os valores efetivamente pagos e não sobre o valor total e atualizado do contrato, sob pena de impor desvantagem exagerada e perda total das parcelas ao consumidor, afrontando os arts. 6º, V; 39, V; 51, I e IV, § 1º, III; e 53, do CDC, bem como art. 1022 do CPC.

Aduz, por fim, que a interpretação do Tribunal de origem contraria orientação do Superior Tribunal de Justiça ao reconhecer, em caso excepcional, a redução da cláusula penal prevista no art. 32-A da Lei 6.766/79, quando sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva, citando o REsp 2.073.412/SP de Relatoria do Ministro Moura Ribeiro da Terceira Turma.

Contrarrazões às fls. 361-367, na qual a parte recorrida alega, preliminarmente, deficiência de fundamentação e falta de cotejo analítico, sustentando a incidência da Súmula 284/STF. No mérito, defende a aplicabilidade da Lei 13.786/2018 e do art. 32-A da Lei 6.766/79 para autorizar a retenção de 10% sobre o valor total atualizado do contrato. Requer o não conhecimento ou, caso conhecido, o não provimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA56171614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/04/2026 20:40:26
Código de Controle do Documento: 23f0f1c8-da20-4736-b8d0-916557cb9b1f

Originariamente, Elton Afonso ajuizou ação de restituição de valores pagos em face de SB Monte Sião Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., narrando a celebração, em 10/9/2020, de contrato de compra e venda de lote pelo preço de R$ 81.381,85 (oitenta e um mil trezentos e oitenta e um reais e oitenta e cinco centavos), com entrada e 144 parcelas, tendo adimplido R$ 7.549,11 (sete mil quinhentos e quarenta e nove reais e onze centavos) e, por dificuldades financeiras, pretende rescindir o pacto e reaver valores pagos.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido: reconheceu a rescisão a partir de 20/4/2021; determinou a restituição, de uma só vez, dos valores pagos, com retenção de 10% calculados sobre a integralidade do que foi pago, atualização pelo IGP-M/FGV desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado; condicionou a retenção de despesas de registro/notificações, taxas de manutenção/aprovação/alteração de projeto e de IPTU à prévia comprovação; desonerou a autora de despesas de conservação e limpeza a partir da citação; afastou danos morais; e distribuiu a sucumbência no percentual de 40% e 60%.

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação da requerida, aplicou a Lei 13.786/2018 e fixou a retenção de 10% sobre o valor total atualizado do contrato, autorizando a devolução em até 12 parcelas; manteve o índice de correção pelo IGP-M/FGV; afastou taxa de fruição por se tratar de lote não edificado e a comissão de corretagem por ausência de indicação e destaque; redistribuiu a sucumbência sem majoração de honorários.

Os embargos de declaração opostos pela autora foram rejeitados, sob fundamento de inexistência de omissão ou contradição e de que o contrato foi firmado após a vigência da Lei 13.786/2018.

Destaco, inicialmente, que se trata de contrato celebrado após o advento da Lei 13.786/2018 , o qual introduziu o art. 32- A na Lei n. 6.766/79 e que reconhecendo tal fato, tanto sentença quanto acórdão apreciaram e julgaram a lide apresentada.

A sentença entendeu que no caso concreto aplicar a cláusula penal de 10% (dez por cento) sobre o valor total e atualizado do contrato (cláusula 1.43, letra "A", fl. 34) entre outras previsões culminaria na ausência de devolução dos valores pagos pela parte autora, o que afrontaria o CDC, concluindo pela devolução nos termos da Súmula 543 do STJ, a despeito do contrato ter sido celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018 (fl. 207):

> O Autor originário, desde a propositura desta demanda, em 27/outubro/2021, confessa o inadimplemento contratual, com último pagamento realizado em março/2021 (fls. 03 e 46), e a impossibilidade de solver as prestações vincendas, buscando rescindir o negócio sem que para isso tenha que suportar desvantagem exagerada.
>
> Busca-se e, acredito, alcança-se com isto, a recomposição do equilíbrio entre os contratantes. Equilíbrio este que exige, ainda, na hipótese, a intervenção do Poder Judiciário para assegurar à parte autora a restituição daquilo a que faz jus.

Documento eletrônico VDA56171614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/04/2026 20:40:26
Código de Controle do Documento: 23f0f1c8-da20-4736-b8d0-916557cb9b1f

De acordo com o contrato de fls. 18/46, evidenciada, como *in casu, a rescisão por culpa do comprador, teria ele direito a restituição da importância que efetivamente pagou, atualizada pelo mesmo indexador deste Contrato, e DESCONTADOS:*
A) 10% (dez por cento) sobre o valor total e atualizado do contrato, a título de cláusula penal convencional e despesas administrativas(...) (cláusula 1.43, letra "A", fl. 34);
B) 3,50% (três vírgula cinco por cento) sobre o valor total e atualizado do contrato, relativo a taxa de comissão de corretagem (intermediação imobiliária) (cláusula 13.4, letra "B", fl. 34)
C) todos os tributos, taxas e despesas relacionados ao lote, tais como débitos de impostos...(IPTU) .. ÁGUA, LUZ, TAXA DE LIMPEZA [....]; (cláusula 13.4, letra "C", fl. 34) [...] D) taxa mensal de fruição equivalente a 0,75% do valor total e atualizado do contrato, devida desde a data da assinatura do contrato originário [...] (cláusula 13.4, letra "H", fl. 34).
Nos contratos de compra e venda, especificamente, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor. Essa é a disposição do art. 53 do microssistema consumerista:

> Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e retomada do produto alienado.

> APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DANO MATERIAL. DESPESAS DE CORRETAGEM. A rescisão de contrato de promessa de compra e venda induz reparação do dano material ocasionado à parte que não lhe deu causa, inclusive com gasto comprovado com a comissão de corretagem. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DE VALORES. A resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor enseja a devolução dos valores pagos pelo promitente comprador de forma integral, no caso de culpa exclusiva do promitente vendedor, ou parcial caso tenha sido aquele quem deu causa, conforme enunciado na Súmula n. 543 do e. STJ. - Circunstância dos autos em que se impõe manter a sentença recorrida. ENTREGA DE IMÓVEL. DEMORA. CLÁUSULA PENAL. A multa contratual pela demora na entrega de imóvel não é aplicável na hipótese de caso fortuito ou força maior, cabendo ao agente produzir prova excludente de sua responsabilidade. O empreendedor não se exime de responsabilidade sob a alegação de falta de mão-de-obra qualificada. - Circunstância em que se impõe manter a sentença recorrida. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70074974791, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 25/09/2017)

Ainda que limitado o dispositivo, deve este ser apreciado em conjunto com os artigos 413 do Código Civil4 e 51, inciso IV, do CDC, como ensinam Antonio Herman V. Benjamim et all5:

Documento eletrônico VDA56171614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/04/2026 20:40:26
Código de Controle do Documento: 23f0f1c8-da20-4736-b8d0-916557cb9b1f

> "Em razão da limitação e timidez do disposto art. 53 do CDC, que prevê a nulidade unicamente da cláusula que prevê a perda total das prestações pagas pelo consumidor, tem-se prestigiado análise integrada com outros dispositivos (art. 924 do CC/1916; art. 413 do CC/2002/ art. 51, IV, do CDC) para afastar cláusulas que, embora não façam previsão de perda da totalidade do que foi pago, objetivam a retenção de valores exagerados, promovendo o enriquecimento sem causa do fornecedor".

Com efeito, a resolução de contrato de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor enseja a devolução dos valores pagos pelo comprador de forma integral, no caso de culpa exclusiva do vendedor, ou parcial caso tenha sido aquele quem deu causa, conforme enunciado na Súmula nº 543 do e. STJ.

O acórdão recorrido reformou a sentença, por entender que o contrato havia observado corretamente a Lei nº 13.786/2018, afastando a tese de violação ao Código de Defesa do Consumidor (fls.290-291):

> Pois bem. Ao examinar detidamente os autos, denota-se que o contrato de Compra e Venda do lote de terreno localizado na Quadra n. 001, lote 011, com área total de 206,03m², foi firmado entre as partes na data de 10/09/2020 (fls. 18/45).
> Dessa maneira, na hipótese é aplicável a nova lei do distrato, uma vez que a avença objeto de discussão é posterior à vigência da Lei n. 13.786/2018, que alterou substancialmente as Leis nº 4.591/64 (Incorporação Imobiliária) e 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano).
> A respeito da rescisão, o contrato acostado às fls. 18/45, prevê a possibilidade de retenção de 10% sobre o valor total e atualizado do contrato. Observe:
> (...)
> Diante da aplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 na hipótese, tenho que a retenção de valores deve obedecer ao aludido dispositivo contratual, o qual está em consonância com o diploma legal mencionado e não desatende ao disciplinado pelo CDC.
> Nesse sentido, o art. 32-A, inciso II, da Lei nº 6.766/79, com a redação dada pela Lei nº 13.876/18 , prevê que:
>
> > "Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens: (...) II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;" (grifei)
> > Logo, no tocante à cláusula penal, deve a sentença de Primeiro Grau ser reformada para que a retenção se consubstancie em 10% sobre o valor total atualizado do contrato, como preceitua o contrato firmado entre as partes e como determina a própria Lei do Distrato.

Logo, no tocante à cláusula penal, deve a sentença de Primeiro Grau ser reformada para que a retenção se consubstancie em 10% sobre o valor total atualizado do contrato, como preceitua o contrato firmado entre as partes e como determina a própria Lei do Distrato.

Documento eletrônico VDA56171614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/04/2026 20:40:26
Código de Controle do Documento: 23f0f1c8-da20-4736-b8d0-916557cb9b1f

Irresignado com as conclusões do acórdão do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, em seu recurso especial, a recorrente insiste na tese de que aplicação da Lei nº 13.786/2018 violaria os arts. 6º, V, 39, V, 51, I e IV, §1º, III, e 53, caput, do CDC, pois "dada a peculiaridade do caso em tela, o dispositivo legal mencionado acima se mostra inaplicável, revelando-se ilegal a cláusula contratual analisada, pois sua incidência provocaria excepcional desvantagem exagerada ao consumidor". Aponta que (fl. 350):

> Afinal, como, no caso concreto, o consumidor pagou apenas R$ 7.549,11 (sete mil quinhentos e quarenta e nove reais e onze centavos), parte mínima da obrigação total – cujo preço era de R$ 81.381,85 (oitenta e um mil e trezentos e oitenta e um reais e oitenta e cinco centavos) –, o valor efetivamente gasto pelo autor da ação sequer superaria o montante da cláusula penal fixada com base na referida norma. Com isso, após a liquidação da sentença, não haveria qualquer valor a ser devolvido ao consumidor. Aliás, possivelmente, este até mesmo ficaria em débito perante a empresa. Nesse sentido, cite-se o que prevê o Código de Defesa do Consumidor nos dispositivos legais citados:

Quanto à questão relativa à retenção de valores pagos pelo adquirente do imóvel que desistiu do negócio, registro que, antes mesmo do advento da Lei 13.786/2018, a jurisprudência do STJ já se orientava no sentido de que, nesses casos, o promitente vendedor poderia reter percentual de valores por ele pagos, conforme se verifica da leitura da Súmula 523 deste Tribunal:

> 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.

Até o ano de 2018, contudo, não havia previsão em lei de cláusula penal para o caso de desistência de promissários compradores de lotes, certamente porque a redação anterior da Lei 6.766/79 estabelecia que tais contratos eram irretratáveis (art. 25), vale dizer, não podiam ser rescindidos ao alvedrio das partes, tendo sido o direito de distrato nela introduzido somente a partir da inclusão em seu texto do art. 26-A, pela Lei 13.786/2018.

A propósito da irretratabilidade dos contratos de promessa de compra e venda de unidades em incorporações imobiliárias regidos pela Lei 4.591/1964 como característica essencial à regência das incorporações imobiliárias, e do prejuízo causado à coletividade quando há a quebra do sistema, com a desistência unilateral por parte de um dos adquirentes, é elucidativa a doutrina de MELHIM CHALHUB, em tudo aplicável aos contratos de compra e venda de unidades em loteamentos regidos pela Lei 7.766/79:

(...)

Documento eletrônico VDA56171614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/04/2026 20:40:26
Código de Controle do Documento: 23f0f1c8-da20-4736-b8d0-916557cb9b1f

> A essa peculiaridade articula-se a irretratabilidade, que, de uma parte, obriga o incorporador a outorgar o contrato definitivo ao adquirente e lhe assegura o direito à adjudicação compulsória e, de outra parte, sujeita o adquirente que não cumprir o contrato à perda das arras e à indenização das perdas e danos decorrentes da ruptura contrato (art. 419 do CC/2002). A necessidade de firmeza dos vínculos obrigacionais no contexto da incorporação é de tal relevância que até mesmo o recibo de sinal e o ajuste preliminar para venda são equiparados a negócios de transmissão imobiliária irretratáveis, passíveis de registro no Registros de Imóveis, que confere direito real de aquisição ao adquirente (§ 4º do art. 35). A irretratabilidade é inerente à natureza peculiar das promessas nesse contexto não somente por conferir proteção patrimonial a cada adquirente, individualmente, mas, também, por constituírem esses contratos, no seu conjunto, fonte de alimentação financeira indispensável para realização da função econômica da incorporação. É a perspectiva de estabilidade do fluxo financeiro, sinalizada pela irretratabilidade, que infunde no mercado financeiro a confiança na firmeza e na liquidez dos contratos de promessa, encorajando a concessão de financiamento para a construção, garantido pelos créditos nelas constituídos, mediante cessão fiduciária, além de hipoteca ou propriedade fiduciária sobre o terreno e acessões. (...) Com efeito, a questão do desfazimento das promessas de venda de imóveis integrantes de incorporações imobiliárias não se esgota na apreciação das questões de fato e de direito contidas no limitado campo da relação jurídica constituída pelo incorporador e pelo adquirente demandante. A decretação do desfazimento e a definição de critério de liquidação do eventual crédito do inadimplente são apenas parte do problema e não o solucionam por inteiro, porque os efeitos da ruptura do contrato de promessa extrapolam os limites da relação jurídica individual e atingem o interesse comum da coletividade dos contratantes da incorporação. (...) (Revista de Direito Civil Contemporâneo, vol. 7, abril-junho 2016).

Mas tal proibição legal foi sendo mitigada pela jurisprudência, com base no Código de Defesa do Consumidor, inicialmente nos casos em que demonstrada a absoluta incapacidade do comprador de continuar honrando as prestações, em cenário de forte inflação, especialmente em caso de desemprego superveniente do adquirente.

Posteriormente, o que era admitido em caráter excepcional, acabou se reconhecendo como direto potestativo do consumidor, com a edição da Súmula 523 do STJ já citada, sem que houvesse parâmetro legal a propósito do valor passível de retenção pelo incorporador ou loteador em caso de resolução do contrato causada pelo adquirente.

Diante da grande dispersão de critérios e percentuais pelos tribunais, estabeleceu-se, no âmbito da Segunda Seção, que, em caso de resolução por culpa exclusiva do consumidor, se não houvesse nenhuma previsão contratual em sentido diverso ou circunstância excepcional, o percentual de 25% dos valores pagos seria valor suficiente para compensar os prejuízos do incorporador. Confira-se o precedente:

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR

Documento eletrônico VDA56171614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/04/2026 20:40:26
Código de Controle do Documento: 23f0f1c8-da20-4736-b8d0-916557cb9b1f

PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária(Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante(Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786 /2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão"(REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

Com a edição da Lei 13.786/2018, passou a ser previsto o direito de distrato, por meio da inclusão, na Lei 6.766/79, do art. 26-A, dispondo que os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, entre outros requisitos, "as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negritado para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução dos valores ao adquirente" (inciso V). Consta, ainda, do citado art. 26-A:

> § 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, mencionadas no inciso V do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) .

Essas consequências são delimitadas no art. 32-A também inserido na Lei 6.766/79 :

> Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a

Documento eletrônico VDA56171614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/04/2026 20:40:26
Código de Controle do Documento: 23f0f1c8-da20-4736-b8d0-916557cb9b1f

> correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:
> I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;
> II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato; III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente; IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;
> V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

A Lei 13.786/2018 - tendo em conta a mitigação, sem parâmetros definidos, pela jurisprudência consolidada, da irretratabilidade estabelecida no art. 25 da Lei 6.766 /79 - passou a prever o direito de distrato e regular suas consequências, buscando dar força ao compromisso estabelecido no contrato e segurança jurídica aos loteadores e ao conjunto de adquirentes, os quais não podem ter suas relações jurídicas analisadas isoladamente, mas como espécie de contrato comunitário, nos quais, nas palavras da Professora Judith Martins Costa, "a noção de comunidade e de coligação subjaz na própria racionalidade econômica-social dessa espécie de atividade empresarial" (apud, trabalho citado de MELHIM CHALHUB).

Dessa forma, tendo sido a cláusula penal estabelecida em 10% do valor atualizado do contrato, dentro dos limites estabelecidos no art. 32-A da Lei nº 6.766/79, correto o acórdão recorrido, ao entender legal a respectiva retenção.

Destaco que, no julgamento do REsp nº 2104086 - SP, no qual apreciou-se lide análoga, hipótese de rescisão do contrato de compra e venda por iniciativa do adquirente, em contrato celebrado após a Lei nº 13.786/2018, com aplicação do art. 32-A e seus incisos, examinando-se a possibilidade de retenção da taxa de fruição em terreno não edificado e da cláusula penal, na qual se ressaltava que se aplicadas a taxa de fruição e a cláusula penal nada seria devolvido ao adquirente, pretendendo-se o afastamento das disposições da Lei nº 13.786 /2018 em prol do CDC, tal tese foi afastada. Veja-se:

> Penso que não deve prosperar a tese de que, ao acatar a incidência do disposto na Lei nº 13.786/2018 , o Tribunal de origem teria violado o CDC.
> Isto porque, como o acórdão do TJSP esclareceu que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº 13.786 /2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, acertada a conclusão de que não houve violação aos direitos do consumidor.
> Note-se que, não havendo inconstitucionalidade no art. 32-A à Lei nº 6.766 /1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018 - o que sequer foi alegado pela parte ou cogitado pelo acórdão recorrido - não pode órgão fracionário de tribunal simplesmente afastar suas disposições. A propósito, dispõe a Súmula Vinculante 10 do STF:

Documento eletrônico VDA56171614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/04/2026 20:40:26
Código de Controle do Documento: 23f0f1c8-da20-4736-b8d0-916557cb9b1f

> Viola a cláusula de reserva de plenário (CF, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de tribunal que, embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência no todo ou em parte.

Ademais, não se verifica ofensa a dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, seja porque se cuida de lei especial para loteamentos, posterior à vigência do referido Código, seja porque não haveria mesmo ofensa ao CDC.
Não se verifica ofensa ao art. 53 do CDC, pois não há previsão no contrato de cláusula que estabeleça a perda total das prestações pagas em benefício do loteador. Na verdade, o contrato expressamente previu a devolução das quantias pagas com descontos permitidos na lei em vigor quando de sua celebração. Se nada há a ser restituído ao adquirente é porque ele pagou quantia muito pequena, que não é capaz de quitar sequer a cláusula penal estabelecida contratualmente dentro dos limites da lei.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. EMPREENDIMENTO DE LAZER. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI Nº 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.
1. Tendo o Tribunal de origem esclarecido que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº 13.786/2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, não há como afastar suas disposições, especialmente quando não constatada inconstitucionalidade na lei, nem violação ao Código de Defesa do Consumidor.
2. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.
3. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.
4. Tendo em vista o conteúdo do voto divergente, fica explicitado que está em discussão exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição e à cláusula penal pactuadas, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores, do que não se cogita nos presentes autos.
5. No caso, como o contrato de aquisição de lote em empreendimento de lazer, de acesso controlado, foi celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, observando as determinações legais, é cabível a retenção da taxa de fruição. Inexistência de valor a ser devolvido após a dedução dos encargos de rescisão previstos legal e contratualmente.
6. Recurso especial conhecido em parte a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA56171614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/04/2026 20:40:26
Código de Controle do Documento: 23f0f1c8-da20-4736-b8d0-916557cb9b1f

(REsp n. 2.104.086/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/10/2025, DJEN de 12/11/2025.)

Entendimento diverso, ao meu sentir, contrariaria a força vinculante dos contratos, princípio basilar da ordem jurídica, e estimularia a especulação imobiliária, ensejando a apenas uma das partes o direito potestativo de desfazer o contrato, sem arcar com as consequências contratualmente assumidas, por meio de cláusula contratual expressa e válida. Nada lhe impediria, por exemplo, de adquirir o imóvel pelo valor de mercado no dia da compra e, a depender da oscilação do mercado imobiliário, desistir no contrato, no momento em que lhe fosse mais vantajoso, para receber a parcela do preço pago com os acréscimo legais, caso o valor das parcelas pagas com incidência de correção e juros, fosse significativamente superior ao preço do bem no momento do distrato. A consequência seria a insegurança jurídica em prejuízo do mercado imobiliário e, especialmente, dos demais proprietários de imóveis do loteamento fechado.

Observo, por fim, que está em discussão exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à cláusula penal, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela incorporadora de quaisquer valores; a ré não ofertou reconvenção nos presentes autos.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.

Documento eletrônico VDA56171614 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 24/04/2026 20:40:26
Código de Controle do Documento: 23f0f1c8-da20-4736-b8d0-916557cb9b1f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.184.114 / MS

Número Registro: 2024/0440036-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08143362820218120002 081433628202181200025 0003 08143362820218120002 50004
8143362820218120002

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ELTON ALFONSO - SUCESSOR
RECORRENTE	:	A M A S (MENOR)
REPR. POR	:	C A
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
RECORRIDO	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVANTE	:	SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	:	ELTON ALFONSO - SUCESSÃO
AGRAVADO	:	A M A S (MENOR)
REPR. POR	:	C A
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de maio de 2026

Documento eletrônico VDA56427906 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/05/2026 01:09:47
Código de Controle do Documento: a9e9940f-ee10-49e9-9a1b-08b5d78b64ac