SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2823951 - SP (2024/0467753-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	WILL SANTA ROSA LOBATO
AGRAVANTE	:	JOSEANE DE CASSIA DA SILVA VIANA
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
AGRAVADO	:	RIO DOURADO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO MALTA CORRADINI - SP257125 RAPHAEL AUGUSTO CARAMURU FERNANDES - SP295446 SOFIA YEH BRITSCHKA - SP399904

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. LEI DO DISTRATO. CLÁUSULA PENAL COM RETENÇÃO EM ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS. PRECEDENTES. ÓBICES SUMULARES NÃO VERIFICADOS. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. O acórdão recorrido está em dissonância com a interpretação dominante desta Corte sobre a Lei do Distrato e o regime de afetação, impondo-se a restauração da cláusula penal contratual prevista.

2. As Súmulas n. 5 e 7/STJ não incidem no caso, pois a controvérsia se limita à qualificação jurídica de fatos incontroversos e à subsunção normativa, sem reexame de provas ou interpretação de cláusulas contratuais; a Súmula n. 284/STF não se aplica no ponto, ante a adequada indicação e debate do dispositivo legal pertinente.

3. O dissídio jurisprudencial foi demonstrado com similitude fática e precedentes específicos sobre patrimônio de afetação e retenção de até 50%.

II. Dispositivo

2. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA59042664 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:38:07
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: bca3afa2-e76a-4aa6-8fb6-0f08a38aeefa

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 06/08/2026 a 12/08/2026, 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, 12 de agosto de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA59042664 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:38:07
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: bca3afa2-e76a-4aa6-8fb6-0f08a38aeefa

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2823951 - SP (2024/0467753-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	WILL SANTA ROSA LOBATO
AGRAVANTE	:	JOSEANE DE CASSIA DA SILVA VIANA
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
AGRAVADO	:	RIO DOURADO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO MALTA CORRADINI - SP257125 RAPHAEL AUGUSTO CARAMURU FERNANDES - SP295446 SOFIA YEH BRITSCHKA - SP399904

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. LEI DO DISTRATO. CLÁUSULA PENAL COM RETENÇÃO EM ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS. PRECEDENTES. ÓBICES SUMULARES NÃO VERIFICADOS. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. O acórdão recorrido está em dissonância com a interpretação dominante desta Corte sobre a Lei do Distrato e o regime de afetação, impondo-se a restauração da cláusula penal contratual prevista.

2. As Súmulas n. 5 e 7/STJ não incidem no caso, pois a controvérsia se limita à qualificação jurídica de fatos incontroversos e à subsunção normativa, sem reexame de provas ou interpretação de cláusulas contratuais; a Súmula n. 284/STF não se aplica no ponto, ante a adequada indicação e debate do dispositivo legal pertinente.

3. O dissídio jurisprudencial foi demonstrado com similitude fática e precedentes específicos sobre patrimônio de afetação e retenção de até 50%.

II. Dispositivo

2. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA57621835 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/06/2026 16:32:41
Código de Controle do Documento: ca294f62-3039-4b7b-a265-da9e5f469f23

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 734-755) interposto contra decisão desta relatoria, que conheceu do agravo e deu provimento ao recurso especial (fls. 727-730).

Em suas razões, a parte agravante alega vícios de admissibilidade (Súmulas n. 5, 7/STJ e Súmula n. 284/STF), ausência de dissídio adequada e a prevalência do CDC, pleiteando a manutenção do acórdão estadual que limitou a retenção a 20%

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

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 760-788), requerendo a aplicação da multa "por litigância de má-fé no importe de 10% (dez por cento) do valor corrigido da causa" (fl. 788).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 728-730):

> [...]
>
> Inicialmente verifica-se que foram apresentados pelo recorrente duas petições de recurso especial (fls. 524-540 e 589-612), sendo que ambas não identificas, não havendo prejuízo para análise da pretensão da parte agravante.
>
> Quanto a pretensão recursal da agravante, esta se resume a elevar o percentual de retenção de 20% (vinte por cento) para 50% (cinquenta por cento), com base no art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.
>
> Ainda, o acórdão recorrido reconheceu a aplicabilidade da Lei n.º 13.786/2018 (Lei do Distrato), mas rejeitou o percentual contratual de 50%, mesmo diante do regime de patrimônio de afetação, sob o fundamento de que a sua aplicação resultaria em perda excessiva dos valores desembolsados e se afiguraria excessivamente onerosa e desarrazoável ao consumidor, sendo, portanto, abusiva. Para mitigar essa abusividade, o Tribunal utilizou a prerrogativa do art. 413 do CC, que permite a redução equitativa da cláusula penal quando o montante for manifestamente excessiva.
>
> Assim, a controvérsia cinge-se à validade da cláusula penal que estipula a retenção de 50% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, com patrimônio de afetação, desfeito por iniciativa do adquirente após a vigência da Lei n. 13.786/2018.
>
> No ponto a jurisprudência desta Quarta Turma tem se consolidado no sentido de que, nos contratos de incorporação submetidos ao regime de patrimônio de afetação, a cláusula penal que estipula a retenção de até 50% dos valores pagos não é, por si só, abusiva. Nesse sentido, no julgamento do AgInt no REsp 2.110.077/SP, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, esta Turma reafirmou que, *"em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime*

Documento eletrônico VDA57621835 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/06/2026 16:32:41
Código de Controle do Documento: ca294f62-3039-4b7b-a265-da9e5f469f23

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".

A referida lei, ao introduzir o § 5º ao art. 67-A da Lei n. 4.591/1964, estabeleceu um regime jurídico específico e mais rigoroso para os empreendimentos com patrimônio de afetação, visando proteger a coletividade de adquirentes e garantir a conclusão da obra. Este entendimento foi corroborado no AgInt no REsp n. 2.055.691/SP, de relatoria do Ministro Raul Araújo, onde a Quarta Turma reiterou que, *"nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, como no caso dos autos, a retenção dos valores pagos pode chegar a 50%, conforme estabelece o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018*".

A análise da questão não demanda o reexame de fatos ou a interpretação de cláusulas contratuais, vedados pelas Súmulas 5 e 7 do STJ, mas sim a correta qualificação jurídica dos fatos já delineados pelas instâncias ordinárias e a aplicação da tese jurídica consolidada por esta Corte.

No que tange ao dissídio jurisprudencial, a recorrente aponta divergência com julgados que, em situações análogas, validaram a retenção no patamar de 50%. O AgInt no REsp n. 2.023.713/SP, de relatoria do Ministro Moura Ribeiro, embora julgado pela Terceira Turma, reforça a tese da legalidade da pena convencional de até 50% nos contratos com patrimônio de afetação, ao disciplinar que "a pena convencional estabelecida para os contratos derivados de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação pode chegar até o limite de 50% dos valores pagos".

Assim, a similitude fática reside na existência de contrato de compra e venda de imóvel com patrimônio de afetação, desfeito por iniciativa do comprador, e a divergência jurídica na interpretação do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964. Enquanto o acórdão recorrido considerou o percentual abusivo, os paradigmas citados, em consonância com a jurisprudência desta Corte, o validam.

Portanto, estando o acórdão recorrido em dissonância com o entendimento desta Corte, tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional, impõe-se a sua reforma para restabelecer a validade da cláusula penal contratualmente prevista.

Ante o exposto, CONHEÇO DO AGRAVO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL, a fim de reformar o acórdão recorrido e restabelecer a validade da cláusula penal que prevê a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.

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".*

Neste caso, a parte agravante sustenta a aplicabilidade no caso dos autos das Súmulas n. 5 e 7/STJ e 284/STF, matérias essas que, conforme anteriormente transcrito, foram enfrentadas de forma exauriente na decisão agravada.

Assim, a alegação de deficiência de fundamentação (Súmula n. 284/STF) não prospera, pois a decisão monocrática consigna a indicação e o debate relativo ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 nas razões do especial (a aplicação de penalidades

Documento eletrônico VDA57621835 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/06/2026 16:32:41
Código de Controle do Documento: ca294f62-3039-4b7b-a265-da9e5f469f23

contratuais em incorporações sob regime de afetação foi expressamente debatida na origem). Como dito anteriormente, a Corte estadual divergiu do entendimento desta Corte, no sentido de que, "[...] nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, como no casos dos autos, a retenção dos valores pagos pode chegar a 50%, conforme estabelece o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018. 3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial" (AgInt no AREsp n. 2.890.019/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 8/9/2025.). E ainda:

> 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.)

Além disso, as Súmulas n. 5 e 7/STJ não incidem no caso, ou seja, a decisão agravada evidencia tratar-se de subsunção normativa (qualificação jurídica) a fatos incontroversos, contrato celebrado após a Lei n. 13.786/2018, desfazimento por iniciativa do comprador, e submissão ao patrimônio de afetação, sem reexame de provas ou interpretação de cláusulas. Ainda, o dissídio jurisprudencial foi demonstrado quanto ao regime de afetação e à validade da cláusula penal em até 50%, com similitude fática com julgados desta Corte apontada na decisão.

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

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo de aplicar a multa por litigância de má-fé, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar sanção processual.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57621835 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/06/2026 16:32:41
Código de Controle do Documento: ca294f62-3039-4b7b-a265-da9e5f469f23

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.823.951 / SP

Número Registro: 2024/0467753-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11250265020218260100

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

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

AGRAVANTE	: RIO DOURADO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	: RICARDO MALTA CORRADINI - SP257125
	RAPHAEL AUGUSTO CARAMURU FERNANDES - SP295446
	SOFIA YEH BRITSCHKA - SP399904
AGRAVADO	: WILL SANTA ROSA LOBATO
AGRAVADO	: JOSEANE DE CASSIA DA SILVA VIANA
ADVOGADO	: ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: WILL SANTA ROSA LOBATO
AGRAVANTE	: JOSEANE DE CASSIA DA SILVA VIANA
ADVOGADO	: ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
AGRAVADO	: RIO DOURADO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	: RICARDO MALTA CORRADINI - SP257125
	RAPHAEL AUGUSTO CARAMURU FERNANDES - SP295446
	SOFIA YEH BRITSCHKA - SP399904

Documento eletrônico VDA59018222 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:28:31
Código de Controle do Documento: 582491d4-a479-4af8-89e8-54dcbd824041

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). SOFIA YEH BRITSCHKA, pela parte: AGRAVADO: RIO DOURADO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, 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, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59018222 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:28:31
Código de Controle do Documento: 582491d4-a479-4af8-89e8-54dcbd824041