



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2232983 - SP (2025/0099986-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADA : **ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605**
RECORRIDO : **ALEXSANDER MARCIANO DO ROSARIO**
ADVOGADOS : **RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537**
 ANA LAURA MURARI - SP428317

EMENTA

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESOLUÇÃO. CULPA DO COMPRADOR. LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. PREVISÃO LEGAL EXPRESSA. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA.

1. O art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018, autoriza, na hipótese de distrato por culpa do adquirente, a retenção de até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal.

2. O contrato celebrado entre as partes reproduz os termos da lei, não se podendo reputar abusiva cláusula penal que se limita a prever hipótese autorizada pelo ordenamento, salvo demonstração de desproporcionalidade concreta, não evidenciada nos autos.

3. Na ausência de hipótese de abusividade ou de circunstância que justifique a redução do percentual de retenção, deve prevalecer o contrato livremente pactuado pelas partes.

4. A modificação promovida pelas instâncias ordinárias, ao fixar a retenção em 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos, contraria a legislação específica sobre o tema.

5. Recurso especial a que se dá 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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2232983 - SP (2025/0099986-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADA : **ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605**
RECORRIDO : **ALEXSANDER MARCIANO DO ROSARIO**
ADVOGADOS : **RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537**
 ANA LAURA MURARI - SP428317

EMENTA

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESOLUÇÃO. CULPA DO COMPRADOR. LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. PREVISÃO LEGAL EXPRESSA. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA.

1. O art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018, autoriza, na hipótese de distrato por culpa do adquirente, a retenção de até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal.

2. O contrato celebrado entre as partes reproduz os termos da lei, não se podendo reputar abusiva cláusula penal que se limita a prever hipótese autorizada pelo ordenamento, salvo demonstração de desproporcionalidade concreta, não evidenciada nos autos.

3. Na ausência de hipótese de abusividade ou de circunstância que justifique a redução do percentual de retenção, deve prevalecer o contrato livremente pactuado pelas partes.

4. A modificação promovida pelas instâncias ordinárias, ao fixar a retenção em 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos, contraria a legislação específica sobre o tema.

5. Recurso especial a que se dá provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão assim ementado (fls. 361-368):

Compromisso de compra e venda. Ação dirigida pelo comprador. Direito à rescisão do pacto reconhecido em Primeiro Grau. Percentual de retenção fixado em 20% dos valores pagos. Montante adequado. Taxa de fruição. Lote de terreno sem edificação. Impossibilidade de cobrança. Ação julgada parcialmente procedente. Sentença ratificada nos moldes do art. 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça. Recurso improvido.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 32-A da Lei 6.766/79; 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor; e 413 do Código Civil.

Sustenta que o contrato firmado entre as partes está em conformidade com a legislação vigente, especialmente no que tange à multa compensatória de 10% do valor atualizado do contrato, prevista no art. 32-A, II, da Lei 6.766/79. Argumenta que a cláusula contratual que reproduz tal disposição legal não pode ser considerada abusiva, pois está em consonância com a Lei do Distrato.

Aponta, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 391-397, nas quais a parte recorrida alega que o recurso especial não merece ser conhecido, pois implica reexame de matéria fática, vedado pela Súmula 7/STJ. No mérito, defende a manutenção do acórdão recorrido, argumentando que a decisão está em conformidade com a jurisprudência do STJ, que considera abusiva a aplicação de multa penal sobre o valor atualizado do contrato, mesmo sob a égide da Lei do Distrato.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Alexsander Marciano do Rosario ajuizou ação declaratória de inexistência de débito cumulada com pedido de restituição de valores pagos, narrando que firmou contrato de promessa de compra e venda com a ré para aquisição de lote no empreendimento Ninho Verde II Eco Residence.

Após inadimplência decorrente de dificuldades financeiras, a ré rescindiu unilateralmente o contrato, impondo-lhe multa compensatória de 10% do valor atualizado do contrato e outras deduções, além de inscrever o nome do autor nos cadastros de inadimplentes. Pleiteou a restituição de 90% dos valores pagos e a exclusão de seu nome dos cadastros restritivos.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, declarando inexigível o débito inscrito no SCPC e determinando a restituição, ao autor, de 80% dos valores pagos, com exclusão de taxas de conservação, valores pagos ao Clube Slim, fundo de transporte, débitos de IPTU e taxa de corretagem. Entendeu que o percentual a ser retido pela parte recorrente deve ser de 20% sobre os valores pagos, com correção monetária e juros de mora (fls. 285-293), na medida em que seria abusiva a retenção com base no valor do contrato.

A propósito, confira-se o dispositivo da sentença (fl. 293):

Fixar em 20% o percentual de retenção das parcelas pagas pelo autor, devendo a ré pagar ao autor os 80% restantes (observada a base de cálculo, de R\$ 34.523,32, excluindo-se a taxa de conservação, os valores pagos ao Clube Slim e fundo de transporte, os débitos de IPTU e a taxa de corretagem) de uma só vez, com correção

monetária de cada desembolso (Tabela TJSP) e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

O Tribunal de origem manteve a sentença, destacando que a cláusula penal prevista no contrato, ao impor retenção de 10% do valor atualizado do contrato, é abusiva e desproporcional, devendo ser reduzida para 20% sobre os valores efetivamente pagos, nos termos do art. 413 do Código Civil. Afastou, ainda, a cobrança de taxa de fruição, por se tratar de lote sem edificação.

Da análise do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal adotou como premissa fática o seguinte cenário: o valor original do lote adquirido foi de R\$ 131.593,50, tendo havido um decote do valor de R\$ 33.067,88 em razão de crédito decorrente de contrato anterior celebrado entre as partes, de forma que o valor do lote adquirido e objeto da resolução do contrato foi de R\$ 98.525,62. Foi quitada a quantia de R\$ 34.523,32 referente ao lote adquirido.

Além disso, segundo consta no acórdão recorrido, o contrato celebrado entre as partes previa a retenção de 10% do valor do contrato na hipótese de rescisão por culpa do comprador.

A propósito, trechos do acórdão recorrido e trechos da sentença, transcritos no acórdão:

Nos termos do quadro resumo, a nova aquisição se deu sobre o lote 08 da quadra FJ do empreendimento Ninho Verde II Eco Residence, com preço do lote em R\$ 98.525,62, incluindo a comissão de corretagem (R\$ 3.789,45), com previsão de pagamento do valor de entrada de R\$ 821,05 e o restante em 119 parcelas de R\$ 821,05, corrigidas pelo IGP-M, sem juros. (...)

Referida pactuação não é objeto dos autos, contudo, vale deixar claro que, após a rescisão ocorrida entre as partes, citado valor permaneceu como crédito (fls. 52/53) e foi utilizado para pagamento de parte do preço original do lote (R\$ 131.593,50), no início das novas tratativas da segunda negociação, que ocorreu em 2019 (fls. 33/40), cujo valor restante (R\$ 98.525,62) foi parcelado, tendo o autor adimplido, ainda, a quantia de R\$ 34.523,32 (fls. 41).

De fato, existiu uma primeira pactuação entre as partes (fls. 29/31), datada de 2012, com adimplemento de R\$ 33.067,88 pelo autor, questão não impugnada expressamente pela ré.

Em suma, quitada a somatória de R\$ 67.591,20, pretende o autor a rescisão do contrato celebrado em 2019, sendo a questão corretamente decidida em Primeiro Grau, com restabelecimento das partes ao status quo ante, (...)

A previsão contratual para eventual rescisão prevê o pagamento, no caso de culpa do comprador, de taxa de 0,5% do valor total do contrato atualizado pelo IGPM por fruição do lote, 10% do valor total do contrato, atualizado, pelas despesas operacionais da venda, encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo comprador, débito vencidos de IPTU e taxas do regulamento do loteamento, acrescido de multa, juros e correção monetária pelo atraso, e pagamento da comissão de corretagem (fl. 37).

Nessa perspectiva, a supramencionada cláusula contratual inviabiliza a restituição de qualquer quantia ao consumir, ou propicia ao comprador

desistente, valor muito abaixo do normal, que, por decorrência, acaba sendo o maior afetado na relação consumerista, que em respeito ao princípio da vulnerabilidade, como também a aplicabilidade do CDC, no art. 51, inciso IV: (...)

Com efeito, verifica-se que a controvérsia consiste em definir se, na hipótese de rescisão, por culpa do comprador, de contrato posterior à Lei nº 13.786/2018, o percentual de retenção deve ser o previsto no contrato (10% do valor do contrato) ou 20% do valor efetivamente pago pela parte adquirente.

Nesse cenário, entendo que assiste razão à parte recorrente.

Isso porque o art. 32-A, II, da Lei 13.786/2018, dispõe expressamente que a resolução contratual por culpa do comprador, como no caso, autoriza a retenção, pelo vendedor, do percentual de até 10% do valor atualizado do contrato. A propósito:

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:

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.

Extraí-se, do acórdão recorrido, que o contrato objeto do discussão foi celebrado em 2019, sendo, portanto, posterior à lei do distrato. Além disso, a cláusula do contrato celebrado entre as partes prevê expressamente um percentual de retenção de 10% do valor do contrato em caso de rescisão por culpa do comprador.

Nesse sentido, entendo que a cláusula que reproduz os termos da lei não pode ser considerada abusiva e ter sua aplicação afastada sem que haja nenhuma particularidade ou circunstância que justifique a sua abusividade no caso concreto.

Assim, se a cláusula penal se limita a reproduzir os termos da Lei do Distrato, não há falar-se em abusividade da cláusula, a não que haja declaração de inconstitucionalidade do dispositivo reproduzido, o que não se verifica no caso.

Além disso, vale registrar que o contrato, no caso dos autos, foi celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, de modo que as partes firmaram o pacto já sob a vigência

de um regime jurídico específico e protetivo, com regras claras acerca das consequências do distrato. Deve prevalecer, com isso, a autonomia da vontade e o *pacta sunt servanda*, uma vez que a cláusula pactuada está em consonância com a lei.

Não se olvida, além disso, que esta Corte Superior possui orientação no sentido de que é possível a alteração de cláusula penal com base no princípio da proporcionalidade. Com efeito, se a incidência da cláusula, no caso concreto, ensejar valor manifestamente desproporcional, entende-se que é possível a redução do percentual de retenção.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. REDUÇÃO DE CLÁUSULA PENAL PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DAS CONCLUSÕES DA CORTE ESTADUAL BASEADAS EM CLÁUSULA CONTRATUAL E FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta egrégia Corte se orienta no sentido de considerar que: Constatada a excessividade pelo magistrado, é possível a redução da multa compensatória nos termos do artigo 413 do Código Civil (AgRg no AREsp 456.602/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe de 10/04/2014).

2. Em relação ao valor da multa contratual, o colendo Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório dos autos, entendeu que há justificativa para a redução da multa em virtude do cunho social que permeia os financiamentos habitacionais, bem como em atenção ao princípio da proporcionalidade. No caso, a modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.450.187/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/5/2019, DJe de 13/6/2019.)

Há precedentes, ademais, indicando ser possível reduzir o percentual de retenção previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites da Lei nº 13.786/2018 nas hipóteses nas quais a aplicação do contrato enseja uma situação desproporcional ou abusiva. Nesse sentido:

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.

3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.821.480/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.)

Na hipótese dos autos, contudo, não foi indicada nenhuma situação que caracterize a abusividade da aplicação da cláusula contratual elaborada nos moldes legais. Em verdade, verifica-se que as instâncias ordinárias decidiram pela abusividade da cláusula sem, contudo, indicar nenhuma particularidade deste caso que viabilize a redução do percentual de retenção.

Anote-se que a previsão de retenção de até 10% do valor do contrato busca equilibrar a relação, compensando o vendedor pelas despesas administrativas, perda de oportunidade e frustração do negócio. A Lei nº 13.786/2018 buscou fixar percentuais conforme a natureza do empreendimento, estabelecendo balizas máximas para a retenção. A legislação confere, assim, previsibilidade para o vendedor e para o comprador com relação às consequências da resolução do contrato, bem como segurança jurídica ao mercado imobiliário.

O afastamento automático da cláusula sem demonstração de desproporcionalidade gera enriquecimento sem causa em favor do comprador inadimplente, o que viola o art. 884 do Código Civil.

Além disso, da análise da sentença, verifica-se que a limitação do percentual de retenção a 10% do valor do contrato (R\$ 98.525,62 - cf fl. 287), a título de cláusula penal e de despesas administrativas, não se revela abusiva ou mesmo desproporcional em relação às parcelas pagas pela parte recorrida, uma vez que o valor a ser retido não excede o valor pago pela parte.

Destaca-se, quanto ao ponto, que o percentual de retenção contempla necessariamente "*montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal*" (art. 32-A, II, da Lei 13.786/2018).

Vale registrar, ademais, que a cobrança de qualquer outra despesa administrativa que supere o percentual de 10% do valor do contrato seria, de fato, abusiva, nos termos da legislação. Este não é, contudo, o caso dos autos, conforme se verifica das premissas consolidadas no acórdão estadual.

Assim, entendo que ficou caracterizada a violação aos arts. 32-A da Lei 6.766/79, 51, IV, do CDC e 413 do Código Civil.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido, determinando a retenção, pela parte recorrente, de 10% do valor do contrato atualizado, a título de cláusula penal e despesas administrativas.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.232.983 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0099986-0

Número de Origem:
10125591820238260405

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

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 : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

RECORRIDO : ALEXSANDER MARCIANO DO ROSARIO

ADVOGADOS : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537

ANA LAURA MURARI - SP428317

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de dezembro de 2025