



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2890019 - GO (2025/0100853-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : EUROGROUP PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : SPE INCORPORACAO EURO PARK SETOR C LTDA
ADVOGADOS : WALMIR OLIVEIRA DA CUNHA - GO023692
PAULLA ANDRÉIA COUTO COSTA - GO039566
AGRAVADO : GABRIELA DE MELO LARA
AGRAVADO : GIOVANI BANDEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : BRUNO LUIZ GOMES GODOI - GO047439

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL REQUERIDA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.
2. O STJ firmou entendimento 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.

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 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2890019 - GO (2025/0100853-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : EUROGROUP PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : SPE INCORPORACAO EURO PARK SETOR C LTDA
ADVOGADOS : WALMIR OLIVEIRA DA CUNHA - GO023692
PAULLA ANDRÉIA COUTO COSTA - GO039566
AGRAVADO : GABRIELA DE MELO LARA
AGRAVADO : GIOVANI BANDEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : BRUNO LUIZ GOMES GODOI - GO047439

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL REQUERIDA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. O STJ firmou entendimento 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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por EUROGROUP PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA e por SPE INCORPORAÇÃO EURO PARK SETOR C LTDA contra decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça (fls. 837-838), que não conheceu do agravo em recurso especial em razão da ausência de impugnação específica dos seguintes fundamentos suscitados no juízo prévio de admissibilidade: incidência da Súmula 5 /STJ, incidência da Súmula 7/STJ e incidência da Súmula 284/STF.

Em suas razões (fls. 845-853), em síntese, as agravantes sustentam que "*refutaram, item a item, cada um dos fundamentos da decisão de admissibilidade*" (fl. 848).

Requerem, assim, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

Apresentada impugnação às fls. 855-858.

É o relatório.

VOTO

Afiguram-se relevantes os argumentos trazidos pelas partes, razão pela qual reconsidero a decisão de fls. 837-838.

Passa-se ao exame do mérito recursal.

Trata-se de agravo de EUROGROUP PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA e de SPE INCORPORAÇÃO EURO PARK SETOR C LTDA contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJ-GO), assim ementado (fl. 742):

EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR E DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 25%. CABIMENTO. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA NAS NORMAS DE REGÊNCIA (LEI DO DISTRATO, CÓDIGO CIVIL E CDC). DIÁLOGO DAS FONTES NO SISTEMA DE VASOS COMUNICANTES. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME. 1. Apelação cível interposta contra sentença que declarou a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, incorporado sob regime de patrimônio de afetação, assim como determinou a restituição dos valores pagos, com retenção de 25% sobre o montante. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. 2. A questão em discussão consiste em saber se o percentual de retenção de 25%, fixado na sentença, deve ser alterado para 50%, conforme previsto em cláusula contratual. III. RAZÕES DE DECIDIR. 3. Embora não se desconheça o disposto no § 5º, do art. 67-A, da Lei do Distrato, especificamente aplicável às incorporações submetidas ao regime de patrimônio de afetação, como na espécie, que autoriza a retenção de 50% do valor pago pela parte culpada pelo desfazimento do negócio jurídico, tal percentual se mostra abusivo/excessivo diante das normas consumeristas e do art. 413, do CC. 4. A retenção de 25%, além de razoável e proporcional, é suficiente para cobrir todas as despesas administrativas, ensejando a indenização devida ao promitente vendedor pelas despesas gerais do rompimento unilateral do contrato, sem lhe ocasionar o enriquecimento sem causa, não existindo justificativa plausível para manter a cláusula penal em percentual exorbitante. Noutras palavras, é necessário uma interpretação sistemática das normas de regência - CDC, Código Civil e Lei nº 13.786/2018 - a partir da aplicação da teoria do diálogo das fontes num sistema de vasos comunicantes. IV. DISPOSITIVO E TESE. 5. Recurso conhecido e desprovido. Tese de julgamento: “1. O percentual de retenção nas hipóteses de rescisão contratual, mesmo em regime de patrimônio de afetação, deve observar os limites da razoabilidade e proporcionalidade, aplicando-se, no caso, 25% das quantias pagas, porque a interpretação de ser sistemática, a partir da teoria do diálogo das fontes num sistema de vasos comunicantes.”

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 757-766).

Nas razões do recurso especial, as recorrentes alegam ofensa ao artigo 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64 e ao artigo 421, parágrafo único, do Código Civil.

Defendem que, no presente caso – o qual tem por objeto multa decorrente da rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta (incorporação imobiliária) –, é legal a cobrança de pena convencional de até 50% da quantia paga pelo consumidor, tendo em vista a configuração da hipótese prevista no § 5º do art. 67-A da Lei 4.591/64 (incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação).

Contrarrazões apresentadas às fls. 791-805.

Em juízo prévio de admissibilidade, o Tribunal de origem inadmitiu o apelo nobre (decisão às fls. 808-811), dando ensejo ao manejo do presente agravo (fls. 816-823).

Contraminuta oferecida às fls. 828-830.

Decido.

A irresignação prospera.

De fato, o Tribunal de origem consignou o entendimento de que o "*percentual de retenção nas hipóteses de rescisão contratual, mesmo em regime de patrimônio de afetação, deve observar os limites da razoabilidade e proporcionalidade, aplicando-se, no caso, 25% das quantias pagas, porque a interpretação de ser sistemática, a partir da teoria do diálogo das fontes num sistema de vasos comunicantes*" (vide tese de julgamento contida na ementa acostada à fl. 742).

Por oportuno, transcreve-se excerto do acórdão recorrido, com a respectiva fundamentação da supracitada tese de julgamento (fls. 737-738):

"Ocorre que, com o advento da Lei n. 13.786/2018, sob a égide da qual foi celebrado o contrato objeto de litígio, restou suprida a lacuna legislativa quanto ao percentual máximo de retenção admissível para contratos dessa espécie, assegurando-se, doravante, a fixação de pena convencional de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos em caso de distrato, podendo aquela chegar a 50% (cinquenta por cento) quando a incorporação estiver sujeita ao regime de patrimônio de afetação, nos termos da regra do art. 67-A, II c/c § 5º, vejamos:

"Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente; (...)

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga; (...)

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31 -A a 31 -F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga." (destaquei)

A palavra até, contida na legislação supratranscrita, estabelece um limite máximo, de modo que não necessariamente deve ser aplicado o índice de 50% (cinquenta por cento), porém, sim, até ele, de acordo com cada caso concreto.

Nessa toada, o julgador tem o dever, não somente a faculdade ou possibilidade, de reduzir a cláusula de restituição excessiva, consoante se afere do disposto no art. 413, do Código Civil, cuja literalidade é a seguinte, in litteris'.

“Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”.

Isso porque, desde a Constituição Federal até os diversos códigos e legislações esparsas que tratam de determinada matéria, se aplicam conjuntamente para que possam conferir a efetiva proteção dos direitos, em observância ao sistema dos vasos comunicantes.

Significa dizer que a união intercomunicante entre os diversos diplomas legislativos forma o microssistema de tutela dos direitos. No ordenamento jurídico brasileiro há normatização de situações em normas diversas, entre as quais existe uma comunicação. Existem, pois, normas de reenvio, isto é, que remetem a outro diploma a disciplina de uma relação jurídica.

Sendo assim, in casu, o Código de Defesa do Consumidor deve ser aplicado conjuntamente com o Código Civil, para conferir a melhor solução ao litígio e alcançar o justo desfecho da lide.

Noutras palavras, é necessário uma interpretação sistemática das normas de regência - CDC, Código Civil e Lei nº 13.786/2018 - a partir da aplicação da teoria do diálogo das fontes num sistema de vasos comunicantes.

Discorridas as linhas volvidas, afigura-se razoável e proporcional a minoração do percentual da cláusula penal estipulada no contrato, a qual estabelece a retenção de 50% (cinquenta por cento) do valor efetivamente pago, por se tratar de patrimônio de afetação, para 25% (vinte e cinco por cento) das quantias pagas, visto que se encontra dentro das balizas sedimentadas por essa Corte de Justiça, a saber: (...)”

Efetivamente, o entendimento estabelecido pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, da Segunda Seção, é de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção pactuado, desde que dentro do limite de 25% (vinte e cinco por cento), tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser o montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.

Ademais, foi consignado no voto condutor desse aresto que "(...) a Lei 13.786/2018, suprimindo a lacuna do direito positivo, e incorporando ao direito positivo diversos entendimentos e parâmetros já consagrados pelo STJ, adotou o percentual 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato, podendo chegar a 50% quando a incorporação estiver sujeita ao regime de patrimônio de afetação (arts. 67-A, inciso I e §5º)".

Na hipótese, o contrato objeto desta ação foi firmado em fevereiro de 2021, portanto, em data posterior à entrada em vigor da Lei 13.786/2018, que introduziu o art. 67-A na Lei 4.591/64. Com efeito, a sentença, cujos termos foram integralmente mantidos pelo Tribunal de Justiça, destacou expressamente o seguinte: "Na situação em concreto, perfeitamente aplicáveis as disposições da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, porquanto, à luz do princípio *tempus regit actum*, o contrato fora entabulado em 04 de fevereiro de 2021, ou seja, após a entrada em vigor da referida lei (art. 24, LINDB)" (fl. 644).

Dessa forma, consoante salientado alhures, a retenção em questão pode ser estabelecida até o teto de 50% da quantia paga, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, tratado nos arts. 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, como é o caso dos autos.

Portanto, encontrando-se o limite previsto na cláusula de devolução de valores pactuada entre as partes em consonância com o contido na lei, não há como reconhecer sua nulidade, ante a primazia do princípio do *pacta sunt servanda*.

Nesse sentido, confirmam-se precedentes desta Corte Superior:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL REQUERIDA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O STJ firmou entendimento 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.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.055.691/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023, g.n.)

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, g.n.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA PELOS ADQUIRENTES. PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL. PATRIMÔNIO. AFETAÇÃO. REGIME. LEI Nº 13.786/2018. RETENÇÃO. PERCENTUAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. A ausência do prévio debate, pelo Tribunal de origem, da matéria deduzida nas razões recursais impede o conhecimento do apelo nobre.

Incidência da Súmula nº 282/STF.

2. É deficiente a fundamentação recursal que não impugna os motivos que conferem sustentação jurídica ao acórdão recorrido. Incidência da Súmula nº 283/STF.

3. De acordo com o Tema nº 938/STJ, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

4. No caso, rever a conclusão do tribunal local acerca da presença de informações claras a respeito do encargo cobrado, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, assim como a interpretação do ajuste firmado entre as partes, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

5. **É assente no STJ o entendimento de que é válida, desde que expressamente pactuada, a cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação sob a vigência da Lei n. 13.786/2018.**

6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

(REsp n. 1.947.912/SP, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025, g.n.)

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, dar provimento ao recurso especial, a fim de considerar válida a cláusula de retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos por ocasião de contrato de incorporação imobiliária submetido ao regime de patrimônio de afetação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.890.019 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0100853-7

Número de Origem:

562157831 56215783120228090051

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EUROGROUP PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : SPE INCORPORACAO EURO PARK SETOR C LTDA

ADVOGADOS : WALMIR OLIVEIRA DA CUNHA - GO023692

PAULLA ANDRÉIA COUTO COSTA - GO039566

AGRAVADO : GABRIELA DE MELO LARA

AGRAVADO : GIOVANI BANDEIRA DOS SANTOS

ADVOGADOS : EDIVALDO MARQUES DE LIMA - GO044218

BRUNO LUIZ GOMES GODOI - GO047439

EVANDO MARQUES DA SILVA - GO045064

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CLÁUSULAS ABUSIVAS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EUROGROUP PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : SPE INCORPORACAO EURO PARK SETOR C LTDA

ADVOGADOS : WALMIR OLIVEIRA DA CUNHA - GO023692

PAULLA ANDRÉIA COUTO COSTA - GO039566

AGRAVADO : GABRIELA DE MELO LARA

AGRAVADO : GIOVANI BANDEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : BRUNO LUIZ GOMES GODOI - GO047439

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de setembro de 2025