



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2935694 - GO (2025/0173826-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SPE FAICALVILLE INCORPORACAO 3 LTDA
ADVOGADOS : DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - GO029269
ROSANE RODRIGUES - GO034898
AGRAVADO : VANESSA RODRIGUES LEAL
AGRAVADO : JOSE EDUARDO VIEIRA RESENDE
ADVOGADA : SAYARA PAULA RODRIGUES DOS SANTOS - GO047461

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO. REGIME DE AFETAÇÃO. LEI Nº 13.786/2018. RETENÇÃO. PERCENTUAL. LEGALIDADE.

1. 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.

2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2935694 - GO (2025/0173826-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SPE FAICALVILLE INCORPORACAO 3 LTDA
ADVOGADOS : DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - GO029269
ROSANE RODRIGUES - GO034898
AGRAVADO : VANESSA RODRIGUES LEAL
AGRAVADO : JOSE EDUARDO VIEIRA RESENDE
ADVOGADA : SAYARA PAULA RODRIGUES DOS SANTOS - GO047461

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO. REGIME DE AFETAÇÃO. LEI Nº 13.786/2018. RETENÇÃO. PERCENTUAL. LEGALIDADE.

1. 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.

2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo de SPE FAICALVILLE INCORPORACAO 3 LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado:

"DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REGIME DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA MANTIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, ajuizada por compradores de imóvel em face da incorporadora, declarando rescindido o contrato e condenando a requerida a restituir as quantias pagas, deduzidos os valores pagos a título de comissão de corretagem e 10% do valor total adimplido a título de multa penal compensatória pela rescisão.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se a cláusula contratual que estabeleceu a pena convencional em 50% da quantia paga em caso de rescisão, em razão da aplicação do regime de afetação, é abusiva e, em caso afirmativo, qual o percentual de retenção aplicável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A relação contratual em questão configura relação de consumo, sendo regida pelo Código de Defesa do Consumidor.

4. A Lei nº 13.786/18, Lei do Distrato, autoriza a retenção de 50% do valor pago em caso de rescisão, desde que o contrato tenha previsão expressa

nesse sentido e o empreendimento esteja subordinado ao regime de patrimônio de afetação.

5. No caso concreto, a cláusula contratual que prevê a retenção de 50% se mostra abusiva, em face das normas consumeristas e do disposto no art. 413 do Código Civil, que permite a redução equitativa da penalidade.

6. A retenção de 10% do valor total adimplido a título de multa penal compensatória, fixada na sentença, mostra-se razoável e proporcional, diante das especificidades do caso e da jurisprudência do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso desprovido.

'1. A retenção de 10% do valor total adimplido a título de multa penal compensatória pela rescisão contratual é razoável e proporcional.'

'2. A cláusula contratual que estabeleceu a pena convencional em 50% da quantia paga, em razão da aplicação do regime de afetação, é abusiva'" (e-STJ fl. 520)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 544/554).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 559/571), a recorrente aponta a violação do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 13.786/2018/, sustentando, em síntese, que é legítima a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos em caso de rescisão contratual por culpa exclusiva da parte compradora.

Sem contrarrazões (e-STJ fl. 616), o recurso foi inadmitido na origem (e-STJ fls. 619/623), sobrevindo o presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação merece prosperar.

Em relação ao percentual de retenção de 50% (cinquenta por cento), praticado no contrato, o acórdão recorrido está em desacordo com o entendimento deste STJ, no sentido de que *"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).

No mesmo sentido:

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO SOB A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. VALIDADE. TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para, por sua vez, conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento para determinar a validade da cláusula de retenção de 50% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em contratos de promessa de compra e venda de imóvel submetidos ao patrimônio de afetação e celebrados sob a vigência da Lei n. 13.786/2018; e (ii) o cabimento da

análise do termo inicial dos juros de mora, tendo em vista a alegada ausência de prequestionamento da matéria pelo Tribunal de origem. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos é válida em contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018, desde que expressamente pactuada, em conformidade com o art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, nesses casos, o percentual de retenção de até 50% não se caracteriza como abusivo, sendo compatível com o regime jurídico aplicável e com a função de proteção ao incorporador diante do risco do negócio.

5. Quanto ao termo inicial dos juros de mora, verifica-se que o Tribunal de origem não analisou a matéria nos autos, tampouco foi objeto de embargos de declaração, configurando-se ausência de prequestionamento. Nos termos da Súmula n. 211 do STJ, tal circunstância impede o conhecimento da questão no recurso especial.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO." (AgInt no AREsp n. 2.733.052/RJ, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025 - grifou-se)

"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 - grifou-se)

"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 nºs 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 - grifou-se)

"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.)

Ante o exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial para declarar válida a cláusula que estipulou a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos em contrato pactuado sob o regime de afetação.

Diante da sucumbência, deverá a recorrida arcar com as custas processuais e os honorários advocatícios, estes fixados à base de 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o valor pleiteado e o valor a ser ressarcido a título de percentual de retenção, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.935.694 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0173826-6

Número de Origem:

501098606 50109860620248090051

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE FAICALVILLE INCORPORACAO 3 LTDA

ADVOGADOS : DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - GO029269

ROSANE RODRIGUES - GO034898

AGRAVADO : VANESSA RODRIGUES LEAL

AGRAVADO : JOSE EDUARDO VIEIRA RESENDE

ADVOGADA : SAYARA PAULA RODRIGUES DOS SANTOS - GO047461

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025