AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2943047 - SP(2025/0184985-1)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	IZABEL NASCIMENTO DA CONCEICAO
ADVOGADO	:	CARLOS WAGNER BENINI JÚNIOR - SP222820

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. DISTRATO IMOBILIÁRIO. APLICAÇÃO DA LEI N. 13.786/2018. MATÉRIA ESTRITAMENTE JURÍDICA. INAPLICABILIDADE DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. DESINTERESSE DA COMPRADORA. RETENÇÃO DE VALORES. AFASTAMENTO DA LEI N. 13.786/2018. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO DIVERGINDO DA JURISPRUDÊNCIA DA QUARTA TURMA DESTA CORTE. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. Razões de decidir

1. Sendo a controvérsia estritamente jurídica, não há falar em incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial n. 2.104.086/SP, de relatoria da Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, com julgamento em 7/10/2025, reconheceu a impossibilidade de afastar, com base em argumentos genéricos de abuso das cláusulas contratuais, as disposições da Lei n. 13.786/2018 nos compromissos de compra e venda imobiliários celebrados após sua vigência.

3. O Tribunal de origem divergiu de tal orientação, visto que deu provimento parcial à apelação interposta pela autora da ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, para afastar a cláusula contratual que determinava a retenção de 10% (dez por cento) do valor do contrato e para fixar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago. Por isso, é de rigor a reforma do aresto impugnado, a fim

Documento eletrônico VDA55551122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 31/03/2026 15:22:03
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: ca0e8854-e3fc-466e-9dfa-9f9481803c55

de reconhecer a legalidade do percentual de retenção estabelecido no contrato.

II. Dispositivo

4. Agravo interno provido para excluir as Súmulas n. 5 e 7 do STJ e, em novo exame, agravo nos próprios autos conhecido para dar provimento ao recurso especial, a fim de permitir a retenção de 10% (dez por cento) do valor do contrato a título de cláusula penal compensatória.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, dar 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, 31 de março de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA55551122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 31/03/2026 15:22:03
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: ca0e8854-e3fc-466e-9dfa-9f9481803c55

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2943047 - SP(2025/0184985-1)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	IZABEL NASCIMENTO DA CONCEICAO
ADVOGADO	:	CARLOS WAGNER BENINI JÚNIOR - SP222820

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. DISTRATO IMOBILIÁRIO. APLICAÇÃO DA LEI N. 13.786/2018. MATÉRIA ESTRITAMENTE JURÍDICA. INAPLICABILIDADE DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. DESINTERESSE DA COMPRADORA. RETENÇÃO DE VALORES. AFASTAMENTO DA LEI N. 13.786/2018. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO DIVERGINDO DA JURISPRUDÊNCIA DA QUARTA TURMA DESTA CORTE. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. Razões de decidir

1. Sendo a controvérsia estritamente jurídica, não há falar em incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial n. 2.104.086/SP, de relatoria da Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, com julgamento em 7/10/2025, reconheceu a impossibilidade de afastar, com base em argumentos genéricos de abuso das cláusulas contratuais, as disposições da Lei n. 13.786/2018 nos compromissos de compra e venda imobiliários celebrados após sua vigência.

3. O Tribunal de origem divergiu de tal orientação, visto que deu provimento parcial à apelação interposta pela autora da ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, para afastar a cláusula contratual que determinava a retenção de 10% (dez por cento) do valor do contrato e para fixar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do valor

Documento eletrônico VDA54763821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/03/2026 10:56:59
Código de Controle do Documento: e3579da2-ce37-447d-a760-d939d06bc910

pago. Por isso, é de rigor a reforma do aresto impugnado, a fim de reconhecer a legalidade do percentual de retenção estabelecido no contrato.

II. Dispositivo

4. Agravo interno provido para excluir as Súmulas n. 5 e 7 do STJ e, em novo exame, agravo nos próprios autos conhecido para dar provimento ao recurso especial, a fim de permitir a retenção de 10% (dez por cento) do valor do contrato a título de cláusula penal compensatória.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 303-314) interposto contra decisão da Presidência desta Corte Superior que conheceu do agravo nos próprios autos para não conhecer do recurso especial (fls. 294-297).

Em suas razões, a parte agravante defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

No mérito, reitera as alegações de dissídio jurisprudencial e de desrespeito ao art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, afirmando que não haveria abuso na retenção de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, como multa compensatória, ante a rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário por iniciativa dos adquirentes, ora agravados.

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

Foram ofertadas contrarrazões (fl. 319).

É o relatório.

VOTO

Devido às razões apresentadas, reconsidero a decisão agravada (fls. 294-297), inclusive quanto ao arbitramento de honorários recursais, e passo a novo exame do recurso.

O acórdão do TJSP traz a seguinte ementa (fl. 231):

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. NOVA LEI DO DISTRATO. AÇÃO IMPROCEDENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME
> 1. Apelação cível objetivando a reforma da sentença de improcedência da ação de rescisão de compra e venda de lote de terreno. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2. Discute-se se há a possibilidade de rescindir o contrato e se houve desistência ou inadimplemento contratual das partes.
> III. RAZÕES DE DECIDIR

Documento eletrônico VDA54763821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/03/2026 10:56:59
Código de Controle do Documento: e3579da2-ce37-447d-a760-d939d06bc910

> 3. A autora demonstrou desinteresse na continuidade da relação contratual e pede a devolução dos valores.
> 4. O percentual de retenção estipulado no contrato e na lei contraria a legislação protetiva do consumidor. Súmulas 1, 2 e 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo e Súmula 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Devolução de 75% dos valores pagos, sob pena de enriquecimento sem causa.
> 5. Taxa de fruição e IPTU que são indevidos porque não houve imissão na posse. 6. Comissão de corretagem (tema 938 STJ). Efetiva intermediação. Cobrança devida. Valores estipulados no contrato de taxa de conservação, de contribuição social e transporte que têm natureza obrigacional e são devidos.
> 7. Danos morais não configurados.
> IV. DISPOSITIVO E TESE
> 8. Recurso parcialmente provido.
> Tese de julgamento: "Adquirente que desistiu do negócio e tem direito de rescisão do contrato de compra e venda de lote de terreno. A devolução deve ocorrer em parcela única. Retenção de 25% para as despesas administrativas. Taxa de fruição e IPTU não são devidos. Taxas obrigacionais que foram estipuladas contratualmente devem ser pagas. Danos morais não configurados".
> Dispositivos relevantes citados: n/a.
> Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 543 e Temas 938, 1.002 e 1059; TJSP, Súmulas 1, 2 e 3.

No recurso especial (fls. 240-250), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente aduziu dissídio jurisprudencial e ofensa ao art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, afirmando que, em se tratando de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário por iniciativa da adquirente, ora recorrida, não haveria abuso na retenção de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, a título de multa compensatória.

Foram ofertadas contrarrazões (fls. 263-264).

O agravo (fls. 272-283) afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 287-288).

O Tribunal de origem deu provimento parcial à apelação interposta pela autora da ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, para afastar a cláusula contratual que determinava a retenção de 10% (dez por cento) do valor do contrato e para fixar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago.

A Corte estadual entendeu, apesar de a avença ter sido celebrada sob a vigência da Lei n. 13.786/2018, ser possível revisar a cláusula contratual discutida, e, com isso, afastar a abusividade alegada, seguindo se extrai do seguinte trecho (fls. 232-234):

> As partes celebraram em 07/11/2020 contrato de contrato de compra de lote de terreno nº lote 37, da quadra NY, do empreendimento denominado Riviera de Santa Cristina XIII, situado na cidade de Paranapanema, Avaré/SP, matrícula n. 18.064, do 1º Cartório da localidade (fls. 16/24).

Documento eletrônico VDA54763821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/03/2026 10:56:59
Código de Controle do Documento: e3579da2-ce37-447d-a760-d939d06bc910

> Os autores pretendem a rescisão do contrato por culpa da vendedora (venda casada), o que foi rejeitado pela r. decisão apelada. Ainda que por fundamento diverso, a compradora tem direito a resolver o contrato por desistência. O contrato de aquisição do lote de terreno foi celebrado na vigência da Lei do Distrato (nº 13.786/2018).
>
> Nos termos do artigo 32-A da Lei 6.766/79, incluído pela Lei do Distrato:
>
> [...]
>
> A sua incidência, no entanto, deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor, a fim de evitar a onerosidade excessiva do contrato e o enriquecimento sem causa da vendedora.
>
> [...]
>
> A estipulação da penalidade em 10% do valor total do contrato põe o comprador em desvantagem excessiva.
>
> A autora pagou R$ 65.856,26 (fls. 67). Para evitar abusividade no total de retenção estipulado contratualmente, ela deve corresponder a 25% dos valores pagos pela adquirente, proporção que está de acordo com a nova Lei do Distrato e é suficiente para as despesas administrativas da vendedora, porque o lote de terreno será novamente por ela comercializado.

No entanto, o acórdão recorrido destoa do recente entendimento firmado na QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça no sentido de ser vedado afastar as disposições da Lei n. 13.786/2018 nos compromissos de compra e venda imobiliário celebrados após sua vigência, ante a apresentação de argumentos genéricos de abuso das cláusulas contratuais.

Confira-se a ementa do julgado:

> 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.

Documento eletrônico VDA54763821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/03/2026 10:56:59
Código de Controle do Documento: e3579da2-ce37-447d-a760-d939d06bc910

> 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.
>
> (REsp n. 2.104.086/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 7/10/2025, DJEN de 12/11/2025.)

Consoante se extrai do acórdão recorrido, a cláusula penal foi estabelecida em 10% (dez por cento) do valor do contrato, estando, portanto dentro dos limites estabelecidos no art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 (incluído pela Lei n. 13.786/2018).

Em tais condições, deve-se reconhecer a legalidade do percentual de retenção estabelecido no contrato.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para excluir as Súmulas n. 5 e 7 do STJ aplicadas na decisão da Presidência de fls. 294-297 e, em novo exame, CONHECER do agravo nos próprios autos para DAR PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de permitir a retenção de 10% (dez por cento) do valor do contrato, a título de cláusula penal compensatória.

Honorários advocatícios sucumbenciais para os advogados da autora, ora recorrida, fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC/2015.

Verba honorária para os advogados da ré, ora recorrente, arbitrada em 10% (dez por cento) do valor do proveito econômico obtido (CPC/2015, art. 85, § 2º), ou seja, da somatória dos pedidos indenizatórios rejeitados.

Configurada a sucumbência recíproca (art. 86 do CPC/2015), as custas deverão ser suportadas na proporção do decaimento das partes.

Os valores de todos os encargos sucumbenciais deverão ser apurados em liquidação de sentença.

É como voto.

Documento eletrônico VDA54763821 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 10/03/2026 10:56:59
Código de Controle do Documento: e3579da2-ce37-447d-a760-d939d06bc910

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.943.047 / SP

Número Registro: 2025/0184985-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10068303720238260073

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	IZABEL NASCIMENTO DA CONCEICAO
ADVOGADO	:	CARLOS WAGNER BENINI JÚNIOR - SP222820

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	IZABEL NASCIMENTO DA CONCEICAO
ADVOGADO	:	CARLOS WAGNER BENINI JÚNIOR - SP222820

TERMO

Documento eletrônico VDA55530041 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 01:08:15
Código de Controle do Documento: 9924d43f-aace-40ac-aeec-c13a81a2b100

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu dar 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, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55530041 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 01:08:15
Código de Controle do Documento: 9924d43f-aace-40ac-aeec-c13a81a2b100