SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2961629 - SP (2025/0214592-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ROBERTO CESAR DE ARAUJO
ADVOGADO	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
AGRAVADO	:	TERRACOTA LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. DISTRATO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 10% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO.
1. A Lei n. 13.786/2018 introduziu o art. 32-A na Lei n. 6.766/1979, prevendo que, na resolução contratual por fato imputado ao adquirente, podem ser descontados cláusula penal e despesas administrativas limitadas a 10% do valor atualizado do contrato.
2. Celebrado o compromisso de compra e venda na vigência da Lei n. 13.786/2018, é válida a cláusula que fixa a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, por estar em conformidade com a disciplina legal específica.
3. Agravo conhecido para negar 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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA59056723 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/08/2026 19:40:10
Publicação no DJEN/CNJ de 18/08/2026. Código de Controle do Documento: e4d0a7d6-96d7-443d-949c-bcda16de47f4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2961629 - SP (2025/0214592-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ROBERTO CESAR DE ARAUJO
ADVOGADO	:	RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
AGRAVADO	:	TERRACOTA LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. DISTRATO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 10% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO.
1. A Lei n. 13.786/2018 introduziu o art. 32-A na Lei n. 6.766/1979, prevendo que, na resolução contratual por fato imputado ao adquirente, podem ser descontados cláusula penal e despesas administrativas limitadas a 10% do valor atualizado do contrato.
2. Celebrado o compromisso de compra e venda na vigência da Lei n. 13.786/2018, é válida a cláusula que fixa a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, por estar em conformidade com a disciplina legal específica.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo** de decisão que inadmitiu recurso especial interposto por ROBERTO CÉSAR DE ARAÚJO fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal contra v. acórdão do TJ, assim ementado:

> *"EMENTA Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de lote. Disposição acerca da rescisão que havia de seguir a disciplina da Lei 13.786/18, já vigente à época da contratação. Abusividade das cláusulas contratuais não reconhecida. Retenção de 10% do valor atualizado do contrato autorizada. Recurso improvido."* (fl. 136)

Em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos arts. 51, II, IV e XV, e 53 do CDC e ao art. 26 da Lei n. 6.766/1979 e divergência jurisprudencial, sustentando, em síntese, que é abusiva a cláusula penal fixada em 10% sobre o valor atualizado do contrato, pois essa base

Documento eletrônico VDA58742716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:54:11
Código de Controle do Documento: 0f3b0af3-f943-4753-bfe9-a86f12f8acf7

de incidência acarreta perda substancial do que foi pago, devendo a retenção incidir apenas sobre as parcelas efetivamente desembolsadas.

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (vide certidão de fl. 158).

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de **ação de rescisão contratual** proposta por ROBERTO CÉSAR DE ARAÚJO, ora recorrente, em face de TERRACOTA LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., ora recorrida, visando à rescisão de **compromisso de compra e venda de lote urbano** com a restituição de 90% dos valores desembolsados.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato e condenar a ré a restituir os valores pagos, com abatimento da comissão de corretagem integrada ao preço e retenção limitada a 10% sobre o valor do contrato (fls. 103-107).

O eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento à apelação do autor, afirmando a incidência do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, incluído pela Lei n. 13.786/2018, reconhecendo a validade da cláusula contratual que prevê retenção de 10% do valor atualizado do contrato na resolução por iniciativa do adquirente. É o que se extrai do seguinte trecho do v. acórdão recorrido:

> *"Aqui se cuidava de desfazimento de **compromisso de compra e venda de imóvel celebrado já na vigência da Lei 13.786/2018**, que alterou as Leis nºs 4.591/64 e 6.766/79, diplomas que disciplinam a resolução de contrato de aquisição de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.*
>
> *Assim, tratando-se de **negócio pertinente a terreno ou lote, no tocante à multa, retenção e devolução de valores o contrato havia de observar a disciplina tratada pela referida legislação, ou seja, o artigo 32-A da Lei 6.766/79, incluído pela citada Lei 13.786/2018**, que assim dispõe:*
>
> *"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;*

Documento eletrônico VDA58742716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:54:11
Código de Controle do Documento: 0f3b0af3-f943-4753-bfe9-a86f12f8acf7

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote."

*Pois **exatamente nessa linha se achava a previsão do contrato no caso concreto**, eis que assim dispunha sua cláusula 6.5 (fls. 29):*

*"6.5) Em caso de se operar a rescisão do presente contrato, em razão da falta de pagamento do comprador, fica estabelecido, de comum acordo entre as partes contratantes, uma cláusula penal e despesas administrativas equivalentes a **10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato**, a título de ressarcimento dos seus prejuízos."*

*Ora, **se a legislação autoriza seja aquela verba fixada em até 10% do valor atualizado do contrato, não havia óbice a que na espécie fosse ela fixada no percentual máximo e nem que incidisse sobre o valor atualizado do referido negócio jurídico.***

*Ante a textual previsão da lei **não se podia então reputar abusiva aquela disposição**, sendo ao caso inaplicável quanto a tal ponto a disciplina da Lei 8.078/90, já que regido por norma especial.*

*Disso decorre, pois, **que válida se afigurava a cláusula que previa retenção a título de multa de 10% do valor atualizado do contrato no caso de desfazimento sem justa causa a pedido do compromissário comprador**, naturalmente observado como limite o que fora por ele pago."* (fls. 140, g.n.)

Irresignado, o autor interpõe recurso especial buscando a limitação da base de cálculo da cláusula penal aos valores efetivamente pagos.

Sem razão, no entanto.

Até o ano de 2018, não havia previsão legal sobre a possibilidade de desistência, por iniciativa do promissário comprador, de compromisso de compra e venda de lotes e, consequentemente, de cláusula penal para esses casos, uma vez que a redação anterior do art. 25 da Lei n. 6.766/79 estabelecia que tais contratos eram irretratáveis.

Essa proibição legal, no entanto, foi sendo mitigada pela jurisprudência, com base no Código de Defesa do Consumidor e o que era admitido em caráter excepcional acabou se reconhecendo como direito potestativo do consumidor.

E sem que houvesse parâmetro legal acerca do valor passível de retenção pelo incorporador ou loteador em caso de resolução do contrato causada pelo adquirente, e diante da grande dispersão de critérios e percentuais aplicados pelos tribunais, o STJ estabeleceu que, em caso de resolução por culpa exclusiva do consumidor, se não houvesse nenhuma previsão contratual em sentido diverso ou circunstância excepcional, era possível a retenção de 10% a 25% dos valores pagos para compensar os prejuízos do incorporador.

Com a edição da Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato), o direito de distrato desses contratos, bem como suas consequências, passou a ser previsto na Lei n. 6.766/79, cujo art. 32-A, como bem apontou o acórdão estadual, estabelece que em caso de resolução por culpa do adquirente, **o valor de retenção é limitado ao percentual de 10% sobre o valor atualizado do contrato**.

Assim sendo, tendo compromisso de compra e venda sido firmado já na vigência da Lei n. 13.786/2018, não há que se falar em caráter abusivo da cláusula penal estabelecida em

Documento eletrônico VDA58742716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:54:11
Código de Controle do Documento: 0f3b0af3-f943-4753-bfe9-a86f12f8acf7

10% do valor atualizado do contrato, dentro dos limites estabelecidos no art. 32-A da Lei n. 6.766/79, afigurando-se correta a conclusão do acórdão recorrido nesse sentido. A propósito:

> *"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. CLÁUSULA PENAL. 10% DO VALOR DO CONTRATO. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE.*
> ***1. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018, possível a retenção do valor de 10% sobre o valor do contrato, nos termos do art. 32 -A da Lei nº 6.766/79, introduzido pela Lei nº 13.786/2018.***
> *2. Ausência de insurgência quanto ao cumprimento do disposto no art. 26-A da Lei 6.766/79.*
> *3. Recurso especial a que se nega provimento.*
> (REsp n. 2.184.114/MS, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026, g.n.)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA58742716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 05/08/2026 19:54:11
Código de Controle do Documento: 0f3b0af3-f943-4753-bfe9-a86f12f8acf7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.961.629 / SP

Número Registro: 2025/0214592-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10093264720238260038 20217959120248260000050000

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ROBERTO CESAR DE ARAUJO
ADVOGADO	: RODOLFO CHIQUINI DA SILVA - SP300537
AGRAVADO	: TERRACOTA LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

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 Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59017648 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 01:22:30
Código de Controle do Documento: 5345a2eb-eb8a-40dc-8dc6-86ac6b5db253