



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2966142 - MS (2025/0222083-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : SUELLEN CARDOZO LEITE FERREIRA
ADVOGADOS : LIVIA ESTEVÃO MARCHETTI - MS015745
GUILHERME OLIVEIRA DA SILVA - MS021127

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO C.C. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Conforme a jurisprudência consolidada do STJ, na hipótese de declaração da abusividade da cláusula penal inserta em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, deve ser autorizada ao vendedor a retenção de 25% dos valores pagos pelo consumidor.
2. O percentual de 25% sobre os valores efetivamente pagos mostra-se adequado para compensar o vendedor pela extinção do contrato por fato imputado ao adquirente, evitando, por outro lado, o seu enriquecimento sem causa. Precedentes.
3. 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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2966142 - MS (2025/0222083-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : SUELLEN CARDOZO LEITE FERREIRA
ADVOGADOS : LIVIA ESTEVÃO MARCHETTI - MS015745
GUILHERME OLIVEIRA DA SILVA - MS021127

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO C.C. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Conforme a jurisprudência consolidada do STJ, na hipótese de declaração da abusividade da cláusula penal inserta em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, deve ser autorizada ao vendedor a retenção de 25% dos valores pagos pelo consumidor.
2. O percentual de 25% sobre os valores efetivamente pagos mostra-se adequado para compensar o vendedor pela extinção do contrato por fato imputado ao adquirente, evitando, por outro lado, o seu enriquecimento sem causa. Precedentes.
3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. (SB) contra decisão que não admitiu

seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL, assim ementado:

EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REVISÃO DE DISTRATO EXTRAJUDICIAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO – TERMO ADITIVO FIRMADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/2018 – INCIDÊNCIA DA LEI DO DISTRATO – TAXA DE RETENÇÃO DE 10% DO VALOR DO CONTRATO – POSSIBILIDADE DE EXAME À LUZ DO DIREITO CONSUMERISTA – IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Apesar do contrato original ser anterior à Lei n.º 13.786/2018, foi celebrado aditivo contratual já na vigência dessa norma e, portanto devem ser aplicados os parâmetros estabelecidos pela nova legislação.

É cabível a revisão da cláusula penal correspondente ao desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, quando verificada abusividade em prejuízo do consumidor.

Em se tratando de lote não edificado e inexistindo proveito econômico proporcionado pelo terreno, bem como ausentes evidências de que o vendedor tenha deixado de auferir lucro em razão da privação da posse do imóvel, não há que se falar em cobrança da taxa de fruição.

Devido a incidência da Lei do Distrato, admite-se a restituição parcelada dos valores pagos, não havendo falar, nesta hipótese, em incidência da Súmula n.º 543, do STJ.

No presente inconformismo, defendeu a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, SB alegou a violação dos arts. 926 do CPC, 389, 402 e 412 do CC, além da existência de dissídio jurisprudencial, ao sustentar que,

uma vez declarada a abusividade da cláusula penal contratualmente fixada, deve ser autorizada a retenção de 25% dos valores pagos pelos agravados, que deram causa ao desfazimento do contrato.

Com razão.

No caso dos autos, o TJMS reputou abusiva a cláusula penal prevista na promessa de compra e venda de imóvel firmada entre as partes porque fixada em percentual sobre o valor atualizado do contrato, o que colocava a parte consumidora em posição de exagerada desvantagem. A par disso, a Corte local autorizou que a vendedora SB retesse 10% do valor efetivamente pago pela promitente adquirente, nos seguintes termos:

Quanto à multa contratual, o instrumento firmado entre as partes prevê a retenção de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, conforme disposição das cláusulas 2.4.2 e 2.5, de f. 43, cuja redação se assemelha à previsão do artigo 32-A, da Lei n.º 13.786/2018. Eis a transcrição:

[...]

Tais cláusulas decorrem da previsão inserta pela Lei n.º 13.786/18 (Lei do Distrato), em seu art. 32-A, que dispõe o seguinte:

[...]

É incontroverso nos autos que a rescisão contratual se deu por culpa do comprador, que requereu o distrato, ainda que motivado por dificuldades financeiras.

Como visto, há regramento a respeito da cláusula penal de retenção de valores pelo vendedor em caso de rescisão por fato imputado ao adquirente, não havendo inconstitucionalidade material ou formal a ser declarada.

O que é possível analisar e reconhecer é eventual abusividade pela possível desvantagem exagerada e incompatível com a boa-fé e equidade, como o fez o magistrado singular que declarou nulas as cláusulas 2.4 e 2.5 do dito aditivo de contrato e arbitrou cláusula penal de 10% sobre o valor efetivamente pago pela consumidora.

O entendimento apregoadado pelo STJ de forma pacífica é a possibilidade de revisão de distrato segundo a apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato de venda e compra, ainda que posterior às alterações da Lei do Distrato, o que à toda evidência é o caso dos autos.

Levo em consideração a esse fato, o cálculo de f. 54-7, de maio de 2024, de quando houve pretensão de distrato do negócio e o imóvel foi avaliado em R\$ 102.396,71, sendo que desse montante R\$ 41.808,65 haviam sido pagos em 67 parcelas quitadas.

Com base nesses valores, aplicar a regra contratual do distrato significaria autorizar a retenção de 10% do valor atualizado do contrato, o que totalizaria quase 25% de tudo que foi pago pela consumidora, limite do padrão dito base para distratos analisados pelo STJ, que garante fixação entre 10 até 25%.

Ainda que se reconheça a aplicação das novas regras do distrato, ressalto que sobre elas deve haver exame quanto à infração da lei consumerista e no presente caso entendo haver clareza sobre a ofensa à boa-fé objetiva e ao equilíbrio contratual, sendo plenamente possível aquilatar melhor percentual para equilibrar essa relação.

[...]

No caso, conquanto aceitas as disposições do aditivo, e por consequente da Lei n.º 13.786/18, dada a vulnerabilidade do consumidor, deve ser mantida a declaração de abusividade da cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato, havendo razoabilidade na fixação de 10% sobre o valor efetivamente pago, tal qual delimitado pela sentença (e-STJ, fls. 239 /243 – grifou-se).

Contudo, este Superior Tribunal de Justiça, mesmo antes da vigência da Lei n. 13.786/2018, firmou o entendimento de que **é permitido ao vendedor reter 25% dos valores pagos pelo consumidor**, se constatada a abusividade da cláusula penal inserta no contrato.

Deveras, ainda que no passado o STJ tenha adotado o entendimento de que o percentual de retenção podia variar entre 10% a 25% dos valores pagos, a depender das circunstâncias do caso concreto, desde o ano de 2012, a Segunda Seção pacificou a orientação de que a retenção **deve corresponder a 25%**, porque esse montante se mostra mais consentâneo com o papel indenizatório e cominatório de que deve se revestir a cláusula penal (EAg n. 1.138.183/PE, relator Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgado em 27/6/2012, DJe de 4/10/2012).

O entendimento, aliás, foi posteriormente ratificado pela Segunda Seção, quando do julgamento do REsp 1.723.519/SP, que recebeu a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a

restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183 /PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019)

Dessarte, estando o acórdão recorrido em confronto com a jurisprudência consolidada por esta Corte, impõe-se a sua reforma, com o acolhimento da irresignação recursal.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de autorizar a retenção, pela vendedora, do montante equivalente a 25% dos valores pagos pela adquirente.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.966.142 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0222083-7

Número de Origem:

08051723420248120002

0805172342024812000250001

8051723420248120002

805172342024812000250001

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

AGRAVADO : SUELLEN CARDOZO LEITE FERREIRA

ADVOGADOS : LIVIA ESTEVÃO MARCHETTI - MS015745

GUILHERME OLIVEIRA DA SILVA - MS021127

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025