SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2988132 - SP (2025/0256276-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	:	RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	EDUARDO VERISSIMO CHAVES
ADVOGADO	:	AUGUSTO RIBEIRO DE GOUVEA NETO - SP412172

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL DE 10% CONFORME LEI DO DISTRATO. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e por ausência de similitude fática para a alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, cuja verificação demandaria reexame de fatos e provas.

2. A controvérsia diz respeito a apelação cível em ação de rescisão de contrato de compra e venda c/c restituição de valores, envolvendo taxa de fruição e retenção.

3. A Corte de origem fixou retenção de 20% dos valores pagos e afastou a taxa de fruição em lote não edificado, aplicando o Código de Defesa do Consumidor e a jurisprudência sobre contratos de adesão e vedação de enriquecimento sem causa, reformando parcialmente a sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se são inaplicáveis as Súmulas n. 5 e 7 do STJ por se tratar de matéria exclusivamente de direito atinente ao art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979; e (ii) saber se a cláusula penal de 10% reproduz o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, não viola o Código de Defesa do Consumidor e se a decisão agravada negou vigência à lei federal; e (iii) saber se há dissídio

Documento eletrônico VDA60250960 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:25
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: ca2966f6-afff-40b9-ac2a-2b72e4f8b35d

jurisprudencial com o AgInt no REsp n. 2106885/SP, com identidade fática e afastamento do óbice da Súmula n. 7 do STJ ao conhecimento pela alínea c.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, incluído pela Lei n. 13.786/2018, autoriza a retenção de até 10% do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, na hipótese de distrato por iniciativa ou culpa do comprador.

6. Na ausência de proporcionalidade contratual, que implique em abusividade, ou de circunstância apta a justificar a redução do percencual de retenção, deve prevalecer a condição pactuada no contrato celebrado sob a regência da Lei do Distrato.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno provido.

Tese de julgamento: "1. O art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 autoriza a retenção de até 10% do valor atualizado do contrato a título de cláusula penal e despesas administrativas, não se configurando abusividade quando a cláusula apenas atende a prescrição legal."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, art. 32-A, II; CPC, art. 98, § 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ; REsp n. 2.108.369/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60250960 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:25
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: ca2966f6-afff-40b9-ac2a-2b72e4f8b35d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2988132 - SP (2025/0256276-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	:	RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	EDUARDO VERISSIMO CHAVES
ADVOGADO	:	AUGUSTO RIBEIRO DE GOUVEA NETO - SP412172

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL DE 10% CONFORME LEI DO DISTRATO. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e por ausência de similitude fática para a alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, cuja verificação demandaria reexame de fatos e provas.
2. A controvérsia diz respeito a apelação cível em ação de rescisão de contrato de compra e venda c/c restituição de valores, envolvendo taxa de fruição e retenção.
3. A Corte de origem fixou retenção de 20% dos valores pagos e afastou a taxa de fruição em lote não edificado, aplicando o Código de Defesa do Consumidor e a jurisprudência sobre contratos de adesão e vedação de enriquecimento sem causa, reformando parcialmente a sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se são inaplicáveis as Súmulas n. 5 e 7 do STJ por se tratar de matéria exclusivamente de direito atinente ao art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979; e (ii) saber se a cláusula penal de 10% reproduz o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, não viola o Código de Defesa do Consumidor e se a decisão agravada negou vigência à lei federal; e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial com o AgInt no REsp n. 2106885/SP, com identidade fática e afastamento do óbice da Súmula n. 7 do STJ ao conhecimento pela alínea c.

Documento eletrônico VDA59283856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:28
Código de Controle do Documento: 7c9af915-d087-4c0d-b3ad-b28b8f42891b

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, incluído pela Lei n. 13.786/2018, autoriza a retenção de até 10% do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, na hipótese de distrato por iniciativa ou culpa do comprador.

6. Na ausência de proporcionalidade contratual, que implique em abusividade, ou de circunstância apta a justificar a redução do percencual de retenção, deve prevalecer a condição pactuada no contrato celebrado sob a regência da Lei do Distrato.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno provido.

Tese de julgamento: "1. O art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 autoriza a retenção de até 10% do valor atualizado do contrato a título de cláusula penal e despesas administrativas, não se configurando abusividade quando a cláusula apenas atende a prescrição legal."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, art. 32-A, II; CPC, art. 98, § 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ; REsp n. 2.108.369/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e por RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão de fls. 368-371, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e da impossibilidade de conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, diante da ausência de similitude fática entre os julgados, cuja verificação demanda reexame de fatos e provas.

Alega que não incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, porque a controvérsia seria exclusivamente de direito, atinente à aplicação do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, que autoriza multa compensatória de 10% do valor atualizado do contrato em rescisão por culpa do comprador (fls. 378-382).

Documento eletrônico VDA59283856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:28
Código de Controle do Documento: 7c9af915-d087-4c0d-b3ad-b28b8f42891b

Sustenta que a cláusula penal contratual reproduz o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 e não viola o Código de Defesa do Consumidor, de modo que a decisão agravada teria negado vigência à lei federal (fls. 381-382).

Afirma que há dissídio jurisprudencial com o AgInt no REsp n. 2106885/SP, reconhecendo a multa de 10% em negócio firmado após a Lei n. 13.786/2018, e que há identidade fática entre os casos, razão pela qual não se aplicaria o óbice da Súmula n. 7 do STJ ao conhecimento pela alínea *c* (fls. 383-387).

Requer a reconsideração da decisão monocrática e, não sendo possível, a submissão ao colegiado, com provimento do agravo interno e processamento do recurso especial (fls. 378-379 e 387).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 392.

É o relatório.

VOTO

A irresignação reúne condições de prosperar.

A controvérsia diz respeito a apelação cível em ação de rescisão de contrato de compra e venda c/c restituição de valores, envolvendo taxa de fruição e retenção.

A Corte *a quo* fixou retenção de 20% dos valores pagos e afastou a taxa de fruição em lote não edificado, à luz do Código de Defesa do Consumidor e da jurisprudência sobre contratos de adesão e vedação de enriquecimento sem causa, reformando parcialmente a sentença.

Sobreveio recurso especial, em que as recorrentes alegaram violação do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 e divergência jurisprudencial, defendendo a

Documento eletrônico VDA59283856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:28
Código de Controle do Documento: 7c9af915-d087-4c0d-b3ad-b28b8f42891b

validade de cláusula contratual que prevê multa de 10% em rescisão por culpa do comprador.

Nas razões do agravo interno, sustentam a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ por se tratar de matéria de direito, e apontam dissídio com o AgInt no REsp n. 2106885/SP, afirmando similitude fática e inaplicabilidade do óbice da Súmula n. 7 ao conhecimento pela alínea *c*.

A cláusula penal, no caso em apreço, limita-se a reproduzir os termos da Lei n. 13.786/2018, como no caso, não há falar-se em abusividade da cláusula, a não que haja declaração de inconstitucionalidade do dispositivo reproduzido, o que não se verifica no caso.

Equivale dizer que o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, incluído pela Lei n. 13.786/2018, autoriza a retenção de até 10% do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, na hipótese de distrato por iniciativa ou culpa do comprador.

De modo que, na ausência de proporcionalidade contratual, que implique em abusividade, ou de circunstância apta a justificar a redução do percencual de retenção, deve prevalecer a condição pactuada no contrato celebrado sob a regência da Lei do Distrato e à luz dos principios da autonomia da vontade e do *pacta sunt servanda*.

Esse é o entendimento do STJ, segundo demonstra o julgado abaixo:

> DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESOLUÇÃO. CULPA DO COMPRADOR. LEI 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. PREVISÃO LEGAL EXPRESSA. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA.
>
> 1. O art. 32-A, II, da Lei 6.766/1979, incluído pela Lei 13.786/2018, autoriza, na hipótese de distrato por culpa do adquirente, a retenção de até 10% (dez por

Documento eletrônico VDA59283856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:28
Código de Controle do Documento: 7c9af915-d087-4c0d-b3ad-b28b8f42891b

cento) do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal.

2. O contrato celebrado entre as partes reproduz os termos da lei, não se podendo reputar abusiva cláusula penal que se limita a prever hipótese autorizada pelo ordenamento, salvo demonstração de desproporcionalidade concreta, não evidenciada nos autos.

3. Na ausência de hipótese de abusividade ou de circunstância que justifique a redução do percentual de retenção, deve prevalecer o contrato livremente pactuado pelas partes.

4. A modificação promovida pelas instâncias ordinárias, ao fixar a retenção em 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos, contraria a legislação específica sobre o tema.

5. Recurso especial a que se dá provimento. (REsp n. 2.108.369/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 09/03/2026, DJEN de 13/03/2026.)

Ante o exposto, **dou provimento ao agravo interno para, conhecendo do agravo, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento, a fim de determinar a retenção, pela parte recorrente, de 10% do valor do contrato atualizado, a título de cláusula penal e despesas administrativas, invertidos os ônus sucumbenciais, ressalvada, desde já, eventual concessão de gratuidade de justiça (art. 98, § 3º, do CPC).**

É o voto.

Documento eletrônico VDA59283856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2026 17:06:28
Código de Controle do Documento: 7c9af915-d087-4c0d-b3ad-b28b8f42891b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.988.132 / SP

Número Registro: 2025/0256276-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11805072720238260100

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	: ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	: EDUARDO VERISSIMO CHAVES
ADVOGADO	: AUGUSTO RIBEIRO DE GOUVEA NETO - SP412172
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	: ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	: EDUARDO VERISSIMO CHAVES
ADVOGADO	: AUGUSTO RIBEIRO DE GOUVEA NETO - SP412172

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60241021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:44:57
Código de Controle do Documento: 398e721f-87fd-45dc-8c35-0774c0819022

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

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:44:57
Código de Controle do Documento: 398e721f-87fd-45dc-8c35-0774c0819022