



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2994149 - SP (2025/0266459-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : PEREIRA ALVIM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS
LTDA
ADVOGADOS : RICARDO GOLFI ANDREAZI - SP346563
ANTÔNIO EDUARDO LUCCA - SP282030
AGRAVADO : MARIANA PAOLIN SANTA MARIA
AGRAVADO : THALES JOSE FERNANDES IBANES
ADVOGADO : BRENO AUGUSTO AMORIM CORRÊA - SP291308

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTEAMENTO. DISTRATO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A pretensão de afastar a conclusão acerca da abusividade da cláusula penal à luz do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, bem como de majorar a retenção com fundamento no art. 389 do Código Civil, pressupõe nova valoração das circunstâncias concretas e das provas produzidas, o que não se admite em recurso especial. Incidência da Súmula nº 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2994149 - SP(2025/0266459-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : PEREIRA ALVIM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : RICARDO GOLFI ANDREAZI - SP346563
ANTÔNIO EDUARDO LUCCA - SP282030
AGRAVADO : MARIANA PAOLIN SANTA MARIA
AGRAVADO : THALES JOSE FERNANDES IBANES
ADVOGADO : BRENO AUGUSTO AMORIM CORRÊA - SP291308

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTEAMENTO. DISTRATO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO. MAJORAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A pretensão de afastar a conclusão acerca da abusividade da cláusula penal à luz do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, bem como de majorar a retenção com fundamento no art. 389 do Código Civil, pressupõe nova valoração das circunstâncias concretas e das provas produzidas, o que não se admite em recurso especial. Incidência da Súmula nº 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por PEREIRA ALVIM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE Contrato de compra e venda Autora que ajuizou a demanda visando a rescisão do contrato em razão da inadimplência dos réus Sentença de parcial procedência para reconhecer a rescisão do contrato por inadimplência dos compradores, determinando a reintegração de posse, com a condenação dos réus no perdimento de 10% dos valores pagos Irresignação da autora, postulando a retenção de 10% do valor do contrato, taxa de fruição e parcelamento do valor a ser restituído – Parcial acolhimento Hipótese em que o contrato foi resolvido ante a incontroversa inadimplência dos réus Contrato resolvido que foi firmado na vigência da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), que alterou a redação do artigo 32-A da Lei nº 6.766/1979 Majoração da retenção para 20% dos valores pagos necessária para remunerar a alienante dos prejuízos decorrentes do inadimplemento contratual - Precedentes desta E. Câmara - Restituição que deve ser feita em parcelas - Taxa de ocupação / fruição Terreno não edificado Inadmissibilidade da cobrança Recurso parcialmente provido." (e-STJ fl. 244)

No recurso especial (e-STJ fls. 260/268), a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979: sustenta negativa de vigência ao referido dispositivo, ao argumento de que, reconhecida a aplicação da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) ao contrato celebrado, o acórdão recorrido deixou de aplicar integralmente a regra legal que autoriza a retenção de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, afastando a penalidade prevista em lei sob fundamento de suposto prejuízo ao consumidor; e

(ii) art. 389 do Código Civil: defende que o percentual de retenção fixado pelo Tribunal de origem (20% dos valores pagos) é insuficiente para recompor integralmente as perdas e danos decorrentes da inadimplência dos adquirentes, pleiteando, subsidiariamente, a majoração da retenção para 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 273/281), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

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

A insurgência não merece prosperar.

O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, conclui que a aplicação do percentual máximo da retenção de 10% (dez por cento) do valor do contrato, nos termos do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, conduziria a resultado desproporcional e, por isso, reputou abusivo o valor pretendido pela parte autora, fixando a retenção em 20% (vinte por cento) dos valores pagos, como medida suficiente para compensar as despesas e os prejuízos decorrentes da resolução, conforme se extrai do voto condutor, merecendo destaque o seguinte trecho:

"No caso vertente está incontroverso que a resolução se deu por culpa dos réus, que deixaram de adimplir as parcelas pactuadas, conforme informado no demonstrativo em fls. 59/70.

O contrato foi livremente pactuado após a vigência da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), que incluiu o artigo 32-A na Lei nº 6.766/1979 com a seguinte redação:

'Art. 32-A. 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;

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

Assim, evidenciada a inadimplência dos réus e o atraso no pagamento das parcelas, é perfeitamente possível a aplicação do disposto no artigo 32-A da Lei nº 6.766/1979.

Todavia, não há como aplicar a penalidade pretendida pela autora de retenção de 10% sobre o valor do contrato, até porque, ao contrário do que alega, em momento algum, os réus concordaram com este pedido, anuíram com a retenção de 10% sobre os valores por eles pagos, conforme se extrai da defesa ofertada (fls. 120). Ainda que a avença tenha sido celebrada já na vigência da Lei do Distrato, a aplicação da penalidade postulada alcançaria mais da metade do valor comprovadamente pago, ensejando evidente prejuízo ao consumidor, conforme demonstrado na planilha em fls. 60/61 da contestação.

Por outro lado, em casos semelhantes, esta E. 6ª Câmara tem determinado a restituição de 80% do valor pago, com o que se chega a um montante razoável." (e-STJ fls. 243/257)

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal, de que não haveria abusividade na retenção de 10% (dez por cento) do valor do contrato, ou de que seriam devidos "prejuízos indiretos" em extensão maior, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

No mesmo sentido, o pretendido na tese subsidiária, de majoração do percentual de retenção, com fundamento no art. 389 do Código Civil, encontra óbice na Súmula nº 7/STJ. Isso porque a aferição da suficiência — ou não — do percentual fixado para recompor perdas e danos depende, necessariamente, da reavaliação do quadro probatório e das circunstâncias concretas do caso.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. REVISÃO DE CLÁUSULAS. POSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. REDUÇÃO. LEGALIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A revisão do acórdão visando a majoração da retenção do percentual dos valores pagos no distrato do compromisso de compra e venda de imóvel, demanda interpretação de cláusula contratual reexame do acervo fático probatório dos autos, providência inviável de ser adotada ante o óbice das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

2. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

3. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp n. 718.597/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/8/2015, DJe de 25/8/2015)

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. EN. 3/STJ. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. LEI DO DISTRATO. INAPLICABILIDADE AOS CONTRATOS CELEBRANDOS EM DATA ANTERIOR À SUA ENTRADA EM VIGOR. PERCENTUAL DE

RETENÇÃO. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO DE 20% PARA 25 OU 30%. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DA SUMULA 7/STJ.

(...)

3. Inviabilidade se conhecer do pleito recursal de majoração do percentual de retenção, uma vez que o percentual fixado pelo Tribunal de origem, em 20%, não destoa da razoabilidade, ante a particularidade do caso concreto, em que o adquirente já havia quitado o equivalente a 35% do contrato, de imóvel de alto valor, circunstância fática cujo reexame é vedado a esta Corte Superior, em razão do óbice da Súmula 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO." (AgInt no REsp n. 1.808.162/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.994.149 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0266459-2

Número de Origem:
10546175820228260506

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PEREIRA ALVIM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : ANTÔNIO EDUARDO LUCCA - SP282030

RICARDO GOLFI ANDREAZI - SP346563

AGRAVADO : MARIANA PAOLIN SANTA MARIA

AGRAVADO : THALES JOSE FERNANDES IBANES

ADVOGADO : BRENO AUGUSTO AMORIM CORRÊA - SP291308

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026