



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2998184 - DF
(2025/0272687-5)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **LEONARDO HENRIQUE CARNEIRO**
ADVOGADO : **FELIPE TEIXEIRA VIEIRA - DF031718**
AGRAVADO : **EMPLAVI INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **DANIEL SANTOS GUIMARAES - DF018795**
 JULIO CESAR CAVALCANTE AIRES - DF018960
 ANA PAULA CHEDID DE OLIVEIRA LIMA - DF026089

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL/CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. INCORPORAÇÃO SUBMETIDA AO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL DE RETENÇÃO DE 50% AJUSTADA NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786/2018. LIMITES LEGAIS OBSERVADOS. CONTROLE GENÉRICO DE ABUSIVIDADE INVIÁVEL. MULTA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROPOSITO DE PREQUESTIONAMENTO. AFASTAMENTO.

1. Em contrato submetido ao regime de patrimônio de afetação, celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, a cláusula penal de retenção de 50% dos valores pagos, ajustada dentro do limite legal, não se reduz por fundamentos genéricos do CDC e do art. 413 do CC.

2. Embargos de declaração com propósito de prequestionamento não são protelatórios, nos termos da Súmula 98 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2998184 - DF
(2025/0272687-5)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **LEONARDO HENRIQUE CARNEIRO**
ADVOGADO : **FELIPE TEIXEIRA VIEIRA - DF031718**
AGRAVADO : **EMPLAVI INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADOS : **DANIEL SANTOS GUIMARAES - DF018795**
 JULIO CESAR CAVALCANTE AIRES - DF018960
 ANA PAULA CHEDID DE OLIVEIRA LIMA - DF026089

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL/CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. INCORPORAÇÃO SUBMETIDA AO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL DE RETENÇÃO DE 50% AJUSTADA NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786/2018. LIMITES LEGAIS OBSERVADOS. CONTROLE GENÉRICO DE ABUSIVIDADE INVIÁVEL. MULTA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROPOSITO DE PREQUESTIONAMENTO. AFASTAMENTO.

1. Em contrato submetido ao regime de patrimônio de afetação, celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, a cláusula penal de retenção de 50% dos valores pagos, ajustada dentro do limite legal, não se reduz por fundamentos genéricos do CDC e do art. 413 do CC.

2. Embargos de declaração com propósito de prequestionamento não são protelatórios, nos termos da Súmula 98 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LEONARDO HENRIQUE CARNEIRO contra decisão singular da minha lavra em que conheci do agravo para dar provimento ao recurso especial, por entender: a) válida a cláusula penal de retenção de 50% dos valores pagos em incorporação submetida ao patrimônio de afetação, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964; b) indevida a revisão judicial do percentual por fundamentos genéricos do Código de Defesa do Consumidor e do art. 413 do Código Civil em contrato que observa limite legal expresso; c) inviável o afastamento da incidência do art. 67-A sem reserva de plenário, conforme Súmula Vinculante 10 do Supremo Tribunal Federal; d) existência de jurisprudência desta Corte admitindo retenção até 50% em patrimônio de afetação; e) não protelatórios os embargos de declaração opostos com propósito de prequestionamento, à luz da Súmula 98/STJ, com afastamento da multa aplicada (fls. 677-685).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada superou indevidamente os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, pois a redução da cláusula penal decorreu de análise de cláusulas e fatos do caso, o que impediria o provimento do recurso especial (fls. 695-699). Sustenta que o art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964 não afasta o controle judicial de abusividade, cabendo reduzir o percentual com base nos arts. 51, IV, do CDC e 413 do CC, porque “pode chegar até 50%” não significa obrigatoriedade do máximo (fls. 699-702). Defende inexistência de dissídio válido por falta de similitude fática e de cotejo analítico, afirmando que os precedentes apenas reconhecem possibilidade de 50%, mas não a imposição do teto legal no caso concreto (fls. 701-702). Argumenta pela manutenção da multa dos embargos de declaração, afirmando caráter protelatório e que o intuito de prequestionamento não afastaria a penalidade (fls. 703-704).

Na sua impugnação ao agravo interno, EMPLAVI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. alega que a decisão agravada não demandou reexame de provas, pois o acórdão recorrido fixou as premissas fáticas e contratuais, e a questão é jurídica, de interpretação do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964 (fls. 710-714). Aduz que, em patrimônio de afetação, a cláusula penal ajustada no limite legal não é abusiva, conforme jurisprudência do STJ, e que o controle genérico pelo CDC e art. 413 do CC não prevalece contra regra legal específica (fls. 715-719). Defende a correção do afastamento da multa, pois embargos com propósito de prequestionamento não são protelatórios, conforme Súmula 98/STJ, e requer a aplicação da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC ao presente agravo interno (fls. 720).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas, na qual o autor pediu a rescisão do contrato, a declaração de nulidade da cláusula 12.2 e a fixação da retenção em 25%, com restituição de R\$ 103.061,77 (fl. 680). A sentença julgou procedentes os pedidos, fixou retenção de 25%, correção pelo INCC desde o desembolso e juros de mora de 1% desde a citação, além de custas e honorários de 10% (fl. 680).

O Tribunal de origem manteve a sentença e reduziu a cláusula penal para 25% com fundamentos no CDC e no art. 413 do CC (fls. 362-370). Os embargos de declaração foram rejeitados, com multa de 0,5% sobre o valor da causa (fls. 443-449).

A questão central é a validade da cláusula penal de retenção de 50% em contrato celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, submetido ao regime de patrimônio de afetação, com previsão contratual expressa (fls. 680-681).

O acórdão recorrido reduziu o percentual com base em argumentos genéricos: impacto sobre a poupança do consumidor, retomada do imóvel para revenda, fase de construção e ausência de comprovação de prejuízo (fls. 681-683).

Esses elementos, conforme consignado na decisão agravada, integram o cenário típico das incorporações e foram considerados pelo legislador ao fixar o limite legal.

A decisão agravada ressaltou, ainda, que a cláusula penal é a prefixação das perdas e danos decorrentes do desfazimento do negócio e o § 1º do art. 67-A prevê expressamente que não é necessário que o incorporador alegue prejuízo para exigir a pena convencional.

Ademais, a decisão agravada foi clara no sentido de que a estipulação dentro do limite legal expressamente previsto, com informação adequada e clara, não se submete à redução por fundamentos genéricos do CDC e do art. 413 do CC. Não se cogita, portanto, de reexame probatório ou mesmo de interpretação de cláusula contratual para conhecimento do recurso.

Desse modo, tendo em vista a previsão legal e a jurisprudência desta Corte, que admitem a retenção dos valores pagos até 50% em casos de patrimônio de afetação, deve ser considerada válida a cláusula contratual nos limites da lei, especialmente quando não há demonstração excepcional e concreta de onerosidade excessiva.

Quanto à multa aplicada nos embargos de declaração, a orientação desta Corte é de que embargos manifestados com propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório. Assim, a penalidade deve ser afastada, como decidido na decisão agravada (fl. 685).

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no AREsp 2.998.184 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0272687-5

Número de Origem:
07060672820248070001 7060672820248070001

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do Aglnt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EMPLAVI INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL SANTOS GUIMARAES - DF018795

JULIO CESAR CAVALCANTE AIRES - DF018960

ANA PAULA CHEDID DE OLIVEIRA LIMA - DF026089

AGRAVADO : LEONARDO HENRIQUE CARNEIRO

ADVOGADO : FELIPE TEIXEIRA VIEIRA - DF031718

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LEONARDO HENRIQUE CARNEIRO

ADVOGADO : FELIPE TEIXEIRA VIEIRA - DF031718

AGRAVADO : EMPLAVI INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL SANTOS GUIMARAES - DF018795

JULIO CESAR CAVALCANTE AIRES - DF018960

ANA PAULA CHEDID DE OLIVEIRA LIMA - DF026089

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026