



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2228335 - SP(2025/0303122-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ATEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : SILVIO VARELLA PETTI - SP312291
RECORRIDO : GIOVANI LIMA SOARES
ADVOGADO : DANILO RIBEIRO SIQUEIRA - SP424383

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 50%. ART. 67-A, § 5º, DA LEI N. 4.591/1964 . CONTROLE DE ABUSIVIDADE À LUZ DO CDC. REEXAME DE CLÁUSULAS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ . RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que, em distrato de promessa de compra e venda, manteve a devolução de 75% das parcelas pagas, retenção de 25% e validade da comissão de corretagem, afastando danos morais.
2. O objetivo recursal é decidir se a cláusula penal de retenção de 50% é válida em empreendimento submetido ao patrimônio de afetação, à luz do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.
3. A Lei n. 13.786/2018, ao introduzir o art. 67-A na Lei de Incorporações Imobiliárias, estabeleceu um teto para a cláusula penal em caso de distrato ou resolução por culpa do adquirente, mas não afastou a possibilidade de controle judicial de abusividade, sobretudo nas relações de consumo.
4. O percentual de retenção de 25% dos valores pagos, fixado pelo Tribunal de origem, está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior, que o considera razoável para compensar o vendedor pelas despesas inerentes ao negócio. A revisão desse entendimento para aplicar o teto legal de 50% implicaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
5. Recurso especial não conhecido.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, não conhecer do 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2228335 - SP(2025/0303122-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ATEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : SILVIO VARELLA PETTI - SP312291
RECORRIDO : GIOVANI LIMA SOARES
ADVOGADO : DANILO RIBEIRO SIQUEIRA - SP424383

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 50%. ART. 67-A, § 5º, DA LEI N. 4.591/1964 . CONTROLE DE ABUSIVIDADE À LUZ DO CDC. REEXAME DE CLÁUSULAS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ . RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que, em distrato de promessa de compra e venda, manteve a devolução de 75% das parcelas pagas, retenção de 25% e validade da comissão de corretagem, afastando danos morais.
2. O objetivo recursal é decidir se a cláusula penal de retenção de 50% é válida em empreendimento submetido ao patrimônio de afetação, à luz do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.
3. A Lei n. 13.786/2018, ao introduzir o art. 67-A na Lei de Incorporações Imobiliárias, estabeleceu um teto para a cláusula penal em caso de distrato ou resolução por culpa do adquirente, mas não afastou a possibilidade de controle judicial de abusividade, sobretudo nas relações de consumo.
4. O percentual de retenção de 25% dos valores pagos, fixado pelo Tribunal de origem, está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior, que o considera razoável para compensar o vendedor pelas despesas inerentes ao negócio. A revisão desse entendimento para aplicar o teto legal de 50% implicaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ATEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ATEC) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

APELAÇÃO – Compromisso de Compra e Venda de Imóvel em Construção - Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Valores Pagos c/c Danos Morais - Distrato motivado pelo comprador - Sentença de parcial procedência. Apelação da requerida, requerendo a retenção de 50% dos valores pagos pelo autor, bem como na condenação ao pagamento da comissão de corretagem imobiliária Exame: Aplicabilidade da Lei nº 13.786/18 (Lei do Distrato) - Mantenho a retenção de 25% dos valores pagos para a requerida, conforme o artigo 67-A, II, da Lei nº 13.786/18 - Comissão de Corretagem devida, sendo que o resultado da intermediação foi útil, vez que ocorreu a aproximação entre as partes para concretizarem o negócio, inteligência dos artigos 722 e 725, ambos do Código Civil Transferência deste encargo ao consumidor tida por válida sob estas condições do Tema 938 do C. STJ. Apelação do autor, requerendo a condenação da requerida para restituir 90% dos valores pagos pelo Autor, com juros e correção monetária desde o desembolso de cada parcela, autorizando a retenção legal de 10% do valor para a Ré; na condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 Exame: Mantenho a devolução de 75% dos valores pagos para o autor, conforme o artigo 67-A, II, da Lei nº 13.786/18 - Indenização moral, não ocorrência Ausente a violação a direito de personalidade da autora e de elementos de convicção aptos a justificar a pretendida indenização moral Precedentes do C. STJ e desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Sentença reformada RECURSO DO AUTOR IMPROVIDO E PARCIALMENTE PROVIDO O RECURSO DA REQUERIDA.

Os embargos de declaração de ATEC foram rejeitados.

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ATEC apontou negativa de vigência do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 (incluído pela Lei n. 13.786/2018), sustentando que, por se tratar de incorporação submetida ao patrimônio de afetação e haver cláusula contratual fixando pena de 50%, deveria ser aplicada a literalidade do § 5º, que admite pena convencional até 50% da quantia paga.

Houve apresentação de contrarrazões por GIOVANI LIMA SOARES (GIOVANI).

É o relatório.

VOTO

Adianto que o recurso especial não comporta conhecimento.

No caso, as partes celebraram, em 21/1/2023, compromisso de compra e venda de unidade autônoma do empreendimento “Residencial das Rosas”; o comprador, por motivos financeiros, não obteve financiamento, requereu a rescisão e pleiteou restituição substancial das quantias pagas; a sentença reconheceu devolução de 75% (incluída a corretagem), e a 27ª Câmara reformou em parte para: manter devolução de 75% ao autor e retenção de 25% à requerida, reconhecer a validade da cobrança da comissão de corretagem, e afastar danos morais.

Verifica-se que o ponto central da insurgência recursal reside na legalidade da cláusula contratual que estabelece a retenção de 50% dos valores pagos pelo promitente-comprador em caso de resolução por sua culpa exclusiva.

A recorrente defende a aplicação literal do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, introduzido pela Lei n. 13.786/2018, que admite tal percentual em incorporações submetidas ao regime do patrimônio de afetação, senão veja-se da redação legal:

Art. 67-A . Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

[...]

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice

contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

Embora a inovação legislativa trazida pela Lei do Distrato tenha representado um marco na busca por maior segurança jurídica e equilíbrio nas relações de incorporação imobiliária, estabelecendo parâmetros objetivos para as consequências do desfazimento contratual, sua aplicação não afasta, de modo absoluto, o controle de abusividade exercido pelo Poder Judiciário, especialmente nas relações de consumo, como no caso presente. De fato, a referida lei estabeleceu um teto para a cláusula penal, mas não transformou esse teto em um piso obrigatório, nem tornou a cláusula imune a qualquer tipo de escrutínio judicial.

O diálogo das fontes normativas, princípio basilar do ordenamento jurídico brasileiro, impõe que a nova legislação seja interpretada em harmonia com os princípios e regras do Código de Defesa do Consumidor, notadamente aqueles que visam a proteger o contratante vulnerável contra cláusulas que estabeleçam obrigações iníquas, abusivas, ou que o coloquem em desvantagem exagerada, como preceitua o art. 51, IV, do CDC.

A fixação de um percentual máximo de retenção pela lei especial não significa que qualquer valor até esse limite seja, a princípio, válido e inquestionável, imune ao controle judicial. A validade da cláusula penal, mesmo sob a égide da nova lei, deve ser aferida casuisticamente, à luz de critérios de razoabilidade e proporcionalidade, observadas as circunstâncias do caso concreto.

Na hipótese dos autos, o TJSP, soberano na análise do conjunto fático-probatório, entendeu que a retenção no patamar de 25% dos valores pagos se mostrava adequada e suficiente para compensar a vendedora pelos custos e despesas decorrentes do próprio negócio (e-STJ, fl. 302). Tal percentual, aliás, encontra-se em consonância com a jurisprudência pacífica deste Tribunal, que, mesmo antes da Lei n. 13.786/2018, já havia consolidado o entendimento de que a retenção em favor do vendedor deveria variar entre 10% e 25% do total da quantia paga.

Nesse sentido:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.
RESCISÃO. CONTRATO. COMPRADOR. PERCENTUAL DE
RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A
JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS.*

IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes. 2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ. interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.071.654/ES, Terceira Turma, j. 3. Agravo Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 16/6/2025, DJe 23/6/2025)

A fixação de um percentual dentro dessa baliza não viola a legislação federal, mas, ao contrário, representa a correta aplicação do direito, ponderando os interesses de ambas as partes e coibindo o enriquecimento sem causa de qualquer delas. Modificar a conclusão do Tribunal de origem para acolher a pretensão da recorrente de elevar o percentual para 50% demandaria, necessariamente, o reexame das circunstâncias fáticas e das cláusulas do contrato para aferir se a penalidade seria, de fato, excessiva, o que é vedado em recurso especial, nos termos dos enunciados das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Em idêntico sentido, colaciono precedente de minha relatoria:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). EMPREENDIMENTO COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. SELIC. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, apesar de contrário aos interesses da parte, aprecia e decide, de maneira clara e fundamentada, as questões relevantes ao julgamento da lide, não estando obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos aventados pelas partes.

2. A Lei nº 13.786/2018, ao introduzir o art. 67-A na Lei de Incorporações Imobiliárias, estabeleceu um teto para a cláusula penal em caso de distrato ou resolução por culpa do adquirente, mas não afastou a possibilidade de controle judicial de abusividade, sobretudo nas relações de consumo.

3. O percentual de retenção de 25% dos valores pagos, fixado pelo Tribunal de origem, está em consonância com a jurisprudência deste

Tribunal Superior, que o considera razoável para compensar o vendedor pelas despesas inerentes ao negócio. A revisão desse entendimento para aplicar o teto legal de 50% implicaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Os juros de mora legais a que fazem referência o art. 406 do CC correspondem à taxa Selic, que deve ser aplicada com exclusão de outros índices de correção monetária(Tema 1.368/STJ).

5. Recurso especial parcialmente provido.

(AREsp n. 2.624.669/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025)

Ademais, estando o acórdão recorrido em sintonia com o entendimento consolidado neste Tribunal Superior sobre a razoabilidade do percentual de retenção fixado, incide o óbice da Súmula 83/STJ.

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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 como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.228.335 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0303122-8

Número de Origem:
10346492020238260405

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ATEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : SILVIO VARELLA PETTI - SP312291

RECORRIDO : GIOVANI LIMA SOARES

ADVOGADO : DANILO RIBEIRO SIQUEIRA - SP424383

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026