SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3026333 - SP(2025/0317120-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	LUCAS HENRIQUE DA SILVA
ADVOGADOS	:	JACKSON HOFFMAN MORORO - SP297777
		FRANCISCO CIRO CID MORORO - SP112280
		MAYARA HOFFMAN DE GAUTO - SP426298
		AMANDA DE CAMARGO BATISTA CALLEGARI - SP454603

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. RECONSIDERAÇÃO. CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. MULTA COMPENSATÓRIA. ART. 32-A DA LEI N. 6.766/79. POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO. DEFESA DO CONSUMIDOR. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. As Súmulas n. 5 e 7/STJ devem ser afastadas, se a controvérsia objeto do recurso especial for estritamente jurídica, assim como ocorre no caso.

2. O disposto no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 não impede que o Poder Judiciário interfira na relação contratual para impedir o enriquecimento ilícito de uma das partes.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo julgamento, conhecer do agravo para negar 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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, dar provimento ao 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, 23 de abril de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA56120891 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/04/2026 18:04:14
Publicação no DJEN/CNJ de 27/04/2026. Código de Controle do Documento: eaa89f1a-fbf1-4ee0-9f65-a2d3a8b2c9a1

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3026333 - SP(2025/0317120-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	LUCAS HENRIQUE DA SILVA
ADVOGADOS	:	JACKSON HOFFMAN MORORO - SP297777
		FRANCISCO CIRO CID MORORO - SP112280
		MAYARA HOFFMAN DE GAUTO - SP426298
		AMANDA DE CAMARGO BATISTA CALLEGARI - SP454603

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. RECONSIDERAÇÃO. CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. MULTA COMPENSATÓRIA. ART. 32-A DA LEI N. 6.766/79. POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO. DEFESA DO CONSUMIDOR. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. As Súmulas n. 5 e 7/STJ devem ser afastadas, se a controvérsia objeto do recurso especial for estritamente jurídica, assim como ocorre no caso.
2. O disposto no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 não impede que o Poder Judiciário interfira na relação contratual para impedir o enriquecimento ilícito de uma das partes.
3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo julgamento, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão da Presidência do STJ, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Em suas razões (e-STJ fls. 663/676), a agravante defende o afastamento das referidas súmulas. Argui, em resumo, que a controvérsia sobre a definição do valor da multa compensatória, na hipótese de resilição unilateral da promessa de compra e venda pelo adquirente, depende apenas da subsunção do caso ao disposto no art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato). Isto é, a pretensão recursal não reclama nova interpretação de cláusula contratual, nem nova apreciação de provas dos autos.

Sem impugnação (e-STJ fl. 681).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA55330003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:22:37
Código de Controle do Documento: 7dae3aef-80c5-4888-ac1f-f0dc7d2b6d2b

A irresignação do agravo interno merece prosperar.

A controvérsia objeto do recurso especial é estritamente jurídica. Visa definir se o disposto no art. 32-A da Lei n. 6.766/79, com a redação atual, pode ser flexibilizado ou até mesmo desconsiderado, caso sua incidência, no caso, acarrete manifesta desproporção da prestação do consumidor e enriquecimento ilícito do fornecedor.

Não há, portanto, necessidade de interpretar cláusula contratual ou de reexaminar fatos, de modo que as Súmulas n. 5 e 7/STJ devem ser afastadas.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão da Presidência e passar a novo julgamento do recurso.

Trata-se de agravo interposto contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, impugna acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES. PARCIAL PROVIMENTO.*
> *I. Caso em Exame. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com pedido de devolução dos valores pagos, alegando vício de consentimento por venda de imóvel em valor superior ao de mercado. O autor firmou contrato com a ré para aquisição de lote, mas alegou que o preço foi superior ao de mercado, resultando em lesão. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a existência de vício de consentimento no contrato de compra e venda e (ii) determinar a validade da rescisão contratual e a restituição dos valores pagos. III. Razões de Decidir 3. Não há vício no negócio, pois os preços estavam de acordo com outras vendas do mesmo empreendimento. 4. A rescisão contratual deve ser tratada como desistência do adquirente, aplicando- se o Código de Defesa do Consumidor e a Lei do Distrato, afastando-se a taxa de fruição e a multa de 10%.*
> *IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso parcialmente provido.*
> *Afastada a culpa exclusiva da requerida, rescindido o contrato desde a citação, com retenção de 20% do valor pago pelo autor, incluindo débitos vencidos. Indenização por danos morais afastada. Tese de julgamento: 1. Inexistência de vício de consentimento. 2. Aplicação do direito de retenção de 20% dos valores pagos."* (e-STJ fl. 544)

No recurso especial, a recorrente sustenta violação do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), argumentando que o contrato foi celebrado na vigência dessa legislação, com autorização expressa de retenção de até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato a título de cláusula penal e despesas administrativas.

Alega que a cláusula contratual pactuada é *"praticamente idêntica às disposições do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79"* (e-STJ fl. 562), não havendo abusividade a ser corrigida. Sustenta, ainda, que *"a Lei do Distrato, na qualidade de legislação especial se sobrepõe à regra geral"* do Código de Defesa do Consumidor (e-STJ fl. 564).

Aponta, também, dissídio jurisprudencial com o acórdão proferido nos autos do Agravo Interno no Recurso Especial nº 2106885/SP, no qual esta Corte teria reconhecido a validade da multa de 10% (dez por cento) em contrato firmado após a vigência da Lei nº 13.786/2018.

Documento eletrônico VDA55330003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:22:37
Código de Controle do Documento: 7dae3aef-80c5-4888-ac1f-f0dc7d2b6d2b

Contrarrazões às e-STJ fls. 581/604.

O recurso especial foi obstado na origem, o que deu ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

A irresignação do recurso especial não merece prosperar.

A questão central do presente recurso consiste em definir se a previsão contida no art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79, introduzida pela Lei nº 13.786/2018, impede que o Poder Judiciário exerça controle sobre cláusulas penais em contratos de compra e venda de lotes urbanos, ainda que firmados após a vigência da referida legislação.

O dispositivo legal em comento assim dispõe:

> *"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: [...]*
>
> *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****;"* – grifou-se

A recorrente sustenta que, por força desse dispositivo, teria direito à retenção da multa de 10% (dez por cento) prevista no contrato, sem qualquer flexibilização.

Não assiste razão à recorrente.

Em primeiro lugar, cumpre observar que o art. 32-A da Lei nº 6.766/79 estabelece limites máximos para as deduções permitidas, e não patamares obrigatórios. A expressão "limitado a um desconto de 10%" evidencia teto, não piso. O legislador fixou o máximo admissível, cabendo ao julgador, à luz das circunstâncias concretas, aferir se a penalidade estipulada se revela adequada e proporcional.

Em segundo lugar, e mais importante, o disposto no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 não impede – e nem poderia impedir – que o Poder Judiciário interfira na relação contratual para obstar o enriquecimento ilícito de uma das partes.

Com efeito, a Lei do Distrato não revogou nem afastou a incidência do Código de Defesa do Consumidor nas relações de consumo envolvendo a aquisição de imóveis. O microssistema consumerista permanece plenamente aplicável, inclusive no que tange ao controle de cláusulas abusivas previsto em seu art. 51.

De igual modo, subsiste a possibilidade de redução equitativa da cláusula penal nos termos do art. 413 do Código Civil, segundo o qual

> *"[a] penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio".*

Interpretar a Lei do Distrato como norma que blindaria as cláusulas penais contra qualquer controle judicial seria admitir que o legislador ordinário tivesse derrogado princípios constitucionais de proteção ao consumidor (cláusula pétrea do art. 5 º, XXXII, da Constituição) e de vedação ao enriquecimento sem causa, o que não se pode presumir.

Documento eletrônico VDA55330003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:22:37
Código de Controle do Documento: 7dae3aef-80c5-4888-ac1f-f0dc7d2b6d2b

Esta Corte Superior já se manifestou expressamente sobre a matéria no julgamento do AREsp n. 3.006.622/SP, de relatoria do eminente Ministro Moura Ribeiro, cuja ementa se transcreve:

> *"PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE PELO TRIBUNAL ESTADUAL. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO STJ. INEXISTÊNCIA. LEI 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO) E ART. 32-A, II, DA LEI 6.766/1979. CONTROLE DE ABUSIVIDADE PELO CDC E REDUÇÃO EQUITATIVA PELO ART. 413 DO CC. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO ESPECÍFICO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.*
> *1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores, em que se declarou a rescisão, fixou retenção e afastou taxa de fruição.*
> *2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve usurpação da competência do Superior Tribunal de Justiça no juízo de admissibilidade; (ii) é válida a cláusula penal de 10% em contrato firmado sob a Lei 13.786/2018, à luz do art. 32 -A, II, da Lei 6.766/1979, do Código de Defesa do Consumidor e do art. 413 do Código Civil; (iii) é cabível taxa de fruição em lote não edificado; (iv) está caracterizado dissídio jurisprudencial específico.*
> *3. O exame, pelo Tribunal estadual, de pressupostos recursais e de óbices sumulares integra o juízo de admissibilidade e não configura invasão de competência.* ***A Lei do Distrato não afasta o controle de abusividade pelo sistema consumerista nem a redução equitativa da penalidade quando excessiva (art. 413 do CC), prevalecendo a proteção do consumidor e a vedação ao enriquecimento sem causa.*** *A taxa de fruição não se aplica automaticamente e é indevida quando se trata de lote não edificado, por ausência de utilização econômica que a justifique.*
> *4. O dissídio não se comprova por falta de identidade fático-jurídica e de cotejo analítico, quando o paradigma afirma tese abstrata de validade da multa e o caso concreto decide sob abusividade em relação de consumo.*
> *5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e não provido."* (AREsp n. 3.006.622/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 16/12/2025.) – grifou-se

No caso dos autos, o Tribunal de origem exerceu esse controle e concluiu que a cumulação da retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos com a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato configuraria penalização excessiva ao consumidor, caracterizando *bis in idem*, na medida em que ambas as penalidades possuem a mesma finalidade compensatória.

Deve-se, portanto, manter a conclusão do Tribunal de origem, pois está em conformidade com a jurisprudência do STJ.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo julgamento, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 16% (dezesseis 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.

Documento eletrônico VDA55330003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:22:37
Código de Controle do Documento: 7dae3aef-80c5-4888-ac1f-f0dc7d2b6d2b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.026.333 / SP

Número Registro: 2025/0317120-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10120883320228260309

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	LUCAS HENRIQUE DA SILVA
ADVOGADOS	:	JACKSON HOFFMAN MORORO - SP297777
		FRANCISCO CIRO CID MORORO - SP112280
		MAYARA HOFFMAN DE GAUTO - SP426298
		AMANDA DE CAMARGO BATISTA CALLEGARI - SP454603

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	LUCAS HENRIQUE DA SILVA

Documento eletrônico VDA56081297 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:08:46
Código de Controle do Documento: 0d647ffb-19ad-4866-8f24-e67a5a2fc8b7

ADVOGADOS : JACKSON HOFFMAN MORORO - SP297777
FRANCISCO CIRO CID MORORO - SP112280
MAYARA HOFFMAN DE GAUTO - SP426298
AMANDA DE CAMARGO BATISTA CALLEGARI - SP454603

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao 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, 22 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA56081297 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:08:46
Código de Controle do Documento: 0d647ffb-19ad-4866-8f24-e67a5a2fc8b7