



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2239442 - AL (2025/0405646-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRIDO : ESTHER SUELLEN DE LIMA ALVES
ADVOGADO : LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674
RECORRENTE : COLARRIO 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI -
PE023546
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO C.C. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Conforme definido pela Terceira Turma deste STJ, o Código de Defesa do Consumidor, como norma especial, prevalece sobre a Lei n. 13.786/2018 em relações de consumo. Desse modo, na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de lote urbano por culpa do consumidor, a cláusula penal não pode ultrapassar o limite de 25% dos valores pagos pelo adquirente (REsp n. 2.111.681/SP, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, rel. p/ acórdão Min. Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025).
2. A retenção de 25% dos valores pagos pelo consumidor mostra-se adequada para compensar o vendedor pela extinção do contrato por fato imputado ao adquirente, evitando, por outro lado, o enriquecimento sem causa daquele.
3. Recurso especial parcialmente provido.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2239442 - AL (2025/0405646-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRIDO : ESTHER SUELLEN DE LIMA ALVES
ADVOGADO : LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674
RECORRENTE : COLARRIO 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI -
PE023546
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO C.C. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Conforme definido pela Terceira Turma deste STJ, o Código de Defesa do Consumidor, como norma especial, prevalece sobre a Lei n. 13.786/2018 em relações de consumo. Desse modo, na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de lote urbano por culpa do consumidor, a cláusula penal não pode ultrapassar o limite de 25% dos valores pagos pelo adquirente (REsp n. 2.111.681/SP, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, rel. p/ acórdão Min. Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025).
2. A retenção de 25% dos valores pagos pelo consumidor mostra-se adequada para compensar o vendedor pela extinção do contrato por fato imputado ao adquirente, evitando, por outro lado, o enriquecimento sem causa daquele.
3. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por COLARRIO 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (COLARRIO), com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS, assim ementado:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CLÁUSULA PENAL DE 10%. BASE DE CÁLCULO SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. LIMITAÇÃO AOS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS. RELAÇÃO DE CONSUMO. CDC APLICÁVEL. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso de apelação interposto por consumidora que celebrou contrato de promessa de compra e venda de lote urbano com cláusula penal de 10% sobre o valor total do contrato, pleiteando a limitação da cláusula aos valores efetivamente pagos em razão da rescisão contratual por sua iniciativa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se a cláusula penal de 10%, prevista no art. 32-A da Lei nº 6.766/79, pode incidir sobre o valor total do contrato ou deve ser limitada aos valores efetivamente pagos pela adquirente, em rescisão contratual por iniciativa da consumidora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A cláusula penal, embora prevista no contrato e autorizada pelo art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79, deve observar os princípios da boa-fé, função social do contrato e equilíbrio nas relações de consumo, não podendo implicar enriquecimento sem causa da fornecedora.

4. A relação jurídica em exame é de consumo, aplicando-se os arts. 4º, 6º e 47 do CDC, que autorizam a interpretação mais favorável ao consumidor e vedam cláusulas que coloquem o aderente em desvantagem exagerada.

5. A jurisprudência do STJ orienta que a cláusula penal por rescisão imotivada do comprador deve ser limitada a percentual razoável sobre os valores efetivamente pagos, sendo abusiva a incidência sobre o valor integral do contrato, notadamente quando o bem não foi usufruído.

6. A retenção de 10% sobre o valor pago mostra-se proporcional, pois compensa as despesas administrativas da loteadora sem inviabilizar a restituição ao consumidor, conforme arts. 413, 421, 422 e 884 do Código Civil.

7. A base de cálculo da cláusula penal deve ser os valores pagos, e não o total contratado, sob pena de subversão da função do instituto e lesão à parte hipossuficiente.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso provido (e-STJ, fls. 336/337).

Os embargos de declaração opostos por COLARRIO foram rejeitados (e-STJ, fls. 369-375).

Nas razões do presente recurso, COLARRIO alegou a violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/79, além da existência de dissídio jurisprudencial, ao sustentar que o contrato de promessa de compra e venda de lote *sub judice* foi firmado após a vigência da Lei n. 13.786/2018, que autoriza, no caso de rescisão contratual por fato imputado ao adquirente, a retenção, pelo vendedor, de 10% do valor atualizado do contrato.

Foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar, em parte.

Tratam os autos de ação de rescisão de promessa de compra e venda de lote urbano cumulada com pedido de devolução de valores pagos, proposta por ESTHER SUELLEN DE LIMA ALVES (ESTHER) em desfavor da ora recorrente COLARRIO. Em resumo, a autora reputa serem abusivas as penalidades previstas no instrumento contratual para a hipótese de rescisão, pretendendo, em virtude disso, que lhe sejam devolvidos 90% dos valores pagos, além das quantias referentes a comissão de corretagem e a taxa SATI (e-STJ, fl. 26).

No primeiro grau de jurisdição, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para decretar a resolução do contrato e condenar COLARRIO a restituir as quantias pagas por ESTHER, autorizada a retenção de **10% do valor atualizado do contrato**, além de eventuais multas e juros moratórios devidos por prestações pagas em atraso e os valores dos tributos incidentes sobre o lote e não pagos durante o período de vigência da avença.

Em grau recursal, a sentença foi reformada para limitar a cláusula penal ao montante equivalente a **10% do valores pagos** pela adquirente. Segundo entendeu o TJAL, apesar de o contrato ter sido firmado após a vigência da Lei n. 13.786/2018, é abusiva a incidência da cláusula penal sobre o valor integral do ajuste, pois isso implicaria enriquecimento sem causa da vendedora e colocaria o consumidor em desvantagem exagerada, inclusive com risco de perda total do montante pago.

Vejam-se, *in verbis*, os termos do v. acórdão recorrido:

A insurgência recursal concentra-se na fixação da cláusula penal em 10% sobre o valor total do contrato atualizado (R\$ 59.850,00), e não sobre o montante efetivamente pago (cerca de R\$ 6.972,05), o que, segundo a parte apelante, resulta em enriquecimento sem causa por parte da vendedora e violação ao equilíbrio contratual.

A controvérsia está bem delimitada: saber se, nas hipóteses de rescisão contratual por iniciativa do consumidor, é válida a retenção de 10% sobre o valor integral do contrato ou se deve incidir sobre os valores efetivamente pagos.

É incontroverso que o contrato foi firmado em 23/09/2021, quando já vigente a Lei nº 13.786/2018, que incluiu na Lei nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) o art. 32-A, inciso II, o qual disciplina a restituição dos valores pagos em caso de resolução contratual por iniciativa do adquirente, inclusive autorizando a retenção de até 10% do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas.

[...]

A relação jurídica entabulada entre as partes caracteriza-se como relação de consumo, nos termos dos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, sendo a autora destinatária final do bem e a ré fornecedora habitual de imóveis em loteamentos urbanos.

No caso, soa inescapável reconhecer a incidência do CDC nos contratos de promessa de compra e venda de lote urbano. Destarte, aplicam-se plenamente os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato, da interpretação mais favorável ao aderente (art. 47, CDC) e, principalmente, da vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884, CC). **Importante frisar que a cláusula penal não pode ser imposta como meio de aniquilação econômica da parte vulnerável. Em casos como o presente, em que a apelante pagou quantias modestas e não houve posse do bem, nem fruição útil do objeto contratual, a retenção sobre o valor integral do contrato, além de afastar a restituição integral, implica atribuir à vendedora vantagem patrimonial desproporcional, que viola o princípio da comutatividade dos contratos.**

Ademais, a melhor interpretação a ser feita no caso é avaliar sistematicamente o caput do art. 32-A, como seu inciso III, no sentido de que a restituição de valores deve tomar como base o que foi pago, mas limitado a 10% do valor do contrato. Isto não quer dizer que a devolução deve ocorrer sempre com base no valor do instrumento contratual ou até mesmo na referida porcentagem, mas apenas que a mesma serve como um limite de valor restituidor. Tal compreensão apenas reforça a necessidade de limitar a cláusula penal em apreço.

Veja-se que o próprio Superior Tribunal de Justiça desautoriza a retenção de percentual sobre o valor integral do contrato, adotando como critério seguro a limitação da cláusula penal aos valores efetivamente pagos.

[...]

No caso concreto, segundo a parte recorrida, a autora adimpliu aproximadamente R\$ 6.972,05 (fl. 324).

Já o contrato previa retenção de 10% do valor total de R\$ 59.850,00, o que equivaleria a R\$ 5.985,00 valor que supera em muito a expectativa de restituição da adquirente e compromete o equilíbrio do pacto.

Com os abatimentos de tributos (IPTU de R\$ 1.529,50), o saldo seria inclusive negativo no importe de R\$ 722,68, o que na prática nega qualquer devolução à consumidora. Mas não só. Ainda exige que a mesma tem valores a desembolsar em favor da parte contratada, tão somente porque desejou, em algum momento, rescindir com o contrato. Seguramente, raciocinar dessa maneira significa impor um penoso e desarrazoado ônus para quem apenas desistiu de prosseguir num enlace contratual e, com isso, não causou prejuízo excessivo à parte contrária, que terá o bem de volta, podendo dele fazer uso como achar pertinente.

Certamente, esse resultado é absolutamente incompatível com os princípios da equidade, função social do contrato e vedação ao locupletamento ilícito, consagrados nos arts. 413, 421, 422 e 884 do Código Civil.

[...]

*Reconhecendo que a cláusula penal pode ser objeto de redução judicial quando se revelar excessiva ou desproporcional, conforme art. 413 do Código Civil **impõe-se a modulação do percentual de retenção para 10% sobre os valores efetivamente pagos pela autora, montante que se mostra mais proporcional à realidade da avença e condizente com a jurisprudência pacificada do STJ.***

Ressalte-se que a retenção sobre os valores pagos, além de justa, ainda garante à loteadora compensação por eventuais despesas administrativas e a possibilidade de revenda do lote, que não chegou a ser fruído pela parte autora (e-STJ, fls. 340/343 – grifou-se).

Com essa solução não concorda a vendedora COLARRIO, que pretende, por meio do seu recurso especial, a manutenção da cláusula penal em 10% do valor atualizado do contrato, com base no art. 32-A da Lei n. 6.766/79.

Assiste-lhe parcial razão.

A propósito do tema controvertido, a Terceira Turma deste Superior Tribunal de Justiça, em recente julgamento, consolidou o entendimento de que, **em relações de consumo, o CDC, como norma especial, prevalece sobre a Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato)**, de modo que, para evitar o enriquecimento sem causa da vendedora, **na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de lote urbano por culpa do consumidor, a retenção não pode ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo adquirente.**

Conforme entendeu este Sodalício, na esteira do voto vencedor de lavra da e. Min. Nancy Andrighi, o art. 53 do CDC – que não foi revogado pela Lei do Distrato – impede tanto a perda total das prestações pagas pelo consumidor como também a perda substancial do montante adimplido, na medida em que *o objetivo da norma é assegurar o*

retorno ao estado anterior, evitando o enriquecimento sem causa do vendedor que estaria caracterizado caso pudesse reter parte relevante do valor pago, além de retomar o imóvel.

Daí por que, como resultado da interpretação dos arts. 51, II e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, extraiu-se a conclusão de que a retenção não pode ultrapassar o percentual de **25%** dos valores pagos pelo consumidor, montante esse que abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor, constituindo, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade.

Confira-se, a propósito, a ementa do acórdão paradigma sobre o tema:

CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição das quantias pagas, da qual foi extraído o presente recurso especial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal é decidir (I) se houve negativa de prestação jurisdicional; e (II) como deve ocorrer a restituição e a retenção dos valores pagos na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, submetido ao CDC e celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo um conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

4. Como resultado da interpretação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, esta Corte extraiu a conclusão de que é abusiva a perda substancial dos

valores pagos na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, não podendo a retenção ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor.

5. O referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade. Precedente.

6. Portanto, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, os descontos autorizados no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 devem ser observados como regra geral. Todavia, quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição.

7. A taxa de fruição não integra o referido percentual, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, devendo ser cobrada em separado, salvo quando houver cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, em observância ao Tema 970/STJ. Precedente.

8. Mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.

9. Assim, quando se tratar de lote edificado e não houver cláusula penal estabelecida em valor equivalente ao locativo, poderá haver a cobrança, em separado, da taxa de fruição até o equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, na forma do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, além da retenção de, no máximo, 25% dos valores pagos em relação aos demais descontos previstos nesse dispositivo.

10. A restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543/STJ.

11. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau reconheceu a abusividade das cláusulas contratuais, de modo que limitou a retenção dos valores pagos ao percentual de 50%, além de declarar a perda de eventuais benfeitorias e condenar os réus ao pagamento de impostos e despesas associativas relativas ao terreno durante o período em que estiveram na posse do bem; por sua vez, (II) o Tribunal de segundo grau deu parcial

provimento à apelação apenas para fixar a indenização pelo tempo de fruição em 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, consignar a incidência dos juros de mora sobre os valores a restituir a partir do trânsito em julgado da condenação, bem como corrigir de ofício o erro material quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais.

IV. DISPOSITIVO

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.111.681/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)

Quanto ao percentual de retenção, cumpre anotar que o precedente acima destacado reafirmou o entendimento desta Corte, firmado antes mesmo da vigência da Lei n. 13.786/2018, de que **é permitido ao vendedor reter 25% dos valores pagos pelo consumidor**, se constatada a abusividade da cláusula penal inserta no contrato.

Deveras, ainda que no passado o STJ tenha adotado o entendimento de que o percentual de retenção podia variar entre 10% a 25% dos valores pagos, a depender das circunstâncias do caso concreto, desde o ano de 2012 a Segunda Seção pacificou a orientação de que a retenção **deve corresponder a 25%**, porque esse montante se mostra mais consentâneo com o papel indenizatório e cominatório de que deve se revestir a cláusula penal (EAg n. 1.138.183/PE, relator Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgado em 27/6/2012, DJe de 4/10/2012).

O entendimento, aliás, foi posteriormente ratificado pela Segunda Seção, quando do julgamento do REsp 1.723.519/SP, que recebeu a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183 /PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019)

À luz dessas considerações, observa-se que, no caso dos autos, o TJAL, acertadamente, aplicou o CDC e determinou que a cláusula penal em desfavor do adquirente tenha por referencial os valores por ele pagos, e não o valor total do contrato.

Todavia, foi autorizada a retenção de apenas 10% das quantias pagas, o que destoa do entendimento já há muito pacificado por esta Corte, a impor o acolhimento parcial da irresignação recursal.

Nessas condições, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de autorizar a retenção, por COLARRIO, de 25% dos valores pagos pela parte autora, devidamente atualizados desde cada desembolso, a título de cláusula penal, sem prejuízo do abatimento dos valores relativos a eventuais tributos vencidos durante o período de vigência do contrato e não pagos pela adquirente.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, 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 2.239.442 / AL
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0405646-8

Número de Origem:
07152509520238020001 7152509520238020001

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRIDO : ESTHER SUELLEN DE LIMA ALVES

ADVOGADO : LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674

RECORRENTE : COLARRIO 4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO PORTO CARREIRO COELHO CAVALCANTI - PE023546
RICARDO DE CASTRO E SILVA DALLE - PE023679

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de novembro de 2025