



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3102542 - RS (2025/0443649-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : AYRTON SAITO
AGRAVANTE : HELAINA FUSSAE TAHARA SAITO
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO BARATA SILVA NETO - RS076596
AGRAVADO : GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - GO029269

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL E MULTIPROPRIEDADE. RETENÇÃO DE 50% EM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. OMISSÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, mantida a validade da cláusula penal de 50%, a restituição em parcela única e a responsabilidade pela taxa após a liminar.
2. A controvérsia versa sobre ação declaratória de rescisão contratual c/c danos materiais, relativa à compra e venda em regime de multipropriedade, com pedido de resilição e restituição dos valores pagos com abatimentos de penalidades e corretagem.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou resilido o contrato, condenou à restituição com correção pelo IGP-M desde cada desembolso e juros de 1% ao mês desde o trânsito em julgado, autorizou a retenção de 50% a título de cláusula penal e a comissão de corretagem e fixou honorários sucumbenciais recíprocos.
4. A Corte de origem deu parcial provimento para autorizar a retenção da fruição até a liminar, reconhecer a responsabilidade da vendedora pela taxa a partir da liminar, manter a cláusula penal de 50% sob patrimônio de afetação e a restituição em parcela única.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC por omissão específica sobre extinção do patrimônio de afetação após o habite-se e falta de fundamentação para manter a penalidade de 50%; e (ii) saber se, em contratos submetidos ao patrimônio de afetação, após o habite-se, é possível reduzir a cláusula penal de 50% para 25%, aplicar o art. 413 do CC e afastar a restituição em parcela única à luz do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação do art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou de forma clara e objetiva os pontos essenciais da controvérsia, registrando que, à época da contratação, havia patrimônio de afetação e correta a manutenção da cláusula penal.

7. O entendimento da Corte de origem, que valida a cláusula penal de 50% em incorporações submetidas ao patrimônio de afetação, com restituição em parcela única, está em consonância com o art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.

8. A expedição do habite-se não extingue, por si, o patrimônio de afetação, exigindo o preenchimento dos requisitos cumulativos do art. 31-E da Lei n. 4.591/1964, inclusive a quitação integral perante a instituição financiadora.

9. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência desta Corte.

V. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: é válida a cláusula penal de retenção de até 50% dos valores pagos em contratos celebrados sob patrimônio de afetação na vigência da Lei n. 13.786/2018, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964; 2. Não cabe reduzir a penalidade pelo art. 413 do CC quando subsiste o regime especial do patrimônio de afetação, incidindo a Súmula n. 83 do STJ. 3 A extinção do patrimônio de afetação exige o cumprimento cumulativo dos requisitos do art. 31-E da Lei n. 4.591/1964, não bastando o habite-se.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 31-E, 67-A, II, §§ 5º e 6º; CPC, arts. 489, 1.022, 85, §§ 2º e 11; CC, art. 413.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83 e 543; STJ, REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2025; STJ, EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, REsp n. 2.187.600/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, REsp n. 2.167.142/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.209.151/SP, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 30/3/2026.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3102542 - RS(2025/0443649-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **AYRTON SAITO**
AGRAVANTE : **HELAINA FUSSAE TAHARA SAITO**
ADVOGADO : **CARLOS ALBERTO BARATA SILVA NETO - RS076596**
AGRAVADO : **GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE**
LTDA
ADVOGADO : **DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - GO029269**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL E MULTIPROPRIEDADE. RETENÇÃO DE 50% EM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. OMISSÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, mantida a validade da cláusula penal de 50%, a restituição em parcela única e a responsabilidade pela taxa após a liminar.
2. A controvérsia versa sobre ação declaratória de rescisão contratual c/c danos materiais, relativa à compra e venda em regime de multipropriedade, com pedido de resilição e restituição dos valores pagos com abatimentos de penalidades e corretagem.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou resilido o contrato, condenou à restituição com correção pelo IGP-M desde cada desembolso e juros de 1% ao mês desde o trânsito em julgado, autorizou a retenção de 50% a título de cláusula penal e a comissão de corretagem e fixou honorários sucumbenciais recíprocos.
4. A Corte de origem deu parcial provimento para autorizar a retenção da fruição até a liminar, reconhecer a responsabilidade da vendedora pela taxa a partir da liminar, manter a cláusula penal de 50% sob patrimônio de afetação e a restituição em parcela única.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC por omissão específica sobre extinção do patrimônio de afetação após o habite-se e falta de fundamentação para manter a penalidade de 50%; e (ii) saber se, em contratos submetidos ao patrimônio de afetação, após o habite-se, é possível reduzir a cláusula penal de 50% para 25%, aplicar o art. 413 do CC e afastar a restituição em parcela única à luz do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação do art. 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou de forma clara e objetiva os pontos essenciais da controvérsia, registrando que, à época da contratação, havia patrimônio de afetação e correta a manutenção da cláusula penal.

7. O entendimento da Corte de origem, que valida a cláusula penal de 50% em incorporações submetidas ao patrimônio de afetação, com restituição em parcela única, está em consonância com o art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.

8. A expedição do habite-se não extingue, por si, o patrimônio de afetação, exigindo o preenchimento dos requisitos cumulativos do art. 31-E da Lei n. 4.591/1964, inclusive a quitação integral perante a instituição financiadora.

9. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência desta Corte.

V. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: é válida a cláusula penal de retenção de até 50% dos valores pagos em contratos celebrados sob patrimônio de afetação na vigência da Lei n. 13.786/2018, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964; 2. Não cabe reduzir a penalidade pelo art. 413 do CC quando subsiste o regime especial do patrimônio de afetação, incidindo a Súmula n. 83 do STJ. 3 A extinção do patrimônio de afetação exige o cumprimento cumulativo dos requisitos do art. 31-E da Lei n. 4.591/1964, não bastando o habite-se.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 31-E, 67-A, II, §§ 5º e 6º; CPC, arts. 489, 1.022, 85, §§ 2º e 11; CC, art. 413.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83 e 543; STJ, REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2025; STJ, EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, REsp n. 2.187.600/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, REsp n. 2.167.142/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.209.151/SP, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 30/3/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AYRTON SAITO e por HELAINA FUSSAE TAHARA SAITO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 83 do STJ e por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte (fls. 354-356).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 366-372.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível, nos autos de ação declaratória de rescisão de contrato c/c danos materiais.

O julgado foi assim ementado (fl. 324):

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DANOS MATERIAIS

1. Do recurso da parte ré.

1.1. Do prazo para devolução dos valores. Tratando-se de rescisão contratual, a restituição dos valores pagos, descontadas eventuais multas e cláusulas, deve ocorrer em parcela única, nos moldes da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.

1.2. Da retenção da fruição. Não reconhecida a rescisão contratual por culpa exclusiva da parte ré, mas sim por vontade dos autores, e havendo expressa previsão contratual da indenização, possível a retenção da fruição até a data da concessão da medida liminar, abatendo-se do saldo a ser devolvido aos consumidores.

1.3. Da correção monetária. Não há falar em alterar o prazo inicial da correção monetária, visto que se trata apenas de reajuste do poder aquisitivo da moeda decorrente da desvalorização nominal provocada pela inflação, não acrescentando valor à moeda. Assim, é devida a partir do desembolso, e não da mora.

2. Do recurso da parte autora.

2.1. Da taxa condominial. No que concerne à taxa de condomínio, considerando que a liminar de suspensão da cobrança das parcelas e demais consectários foi confirmada pela sentença, incumbe à parte apelante o pagamento da taxa a contar da data da concessão da medida liminar.

2.2. Da redução da cláusula penal. Inexiste ilegalidade ou abusividade na referida cláusula, pois conforme o § 5.º do art. 77-A da Lei 13.786/2018.

Ademais, a referida Lei é anterior à assinatura do contrato (2019), sendo autorizada sua utilização. Sendo assim, ausente abusividade.

RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 333):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C DANOS MATERIAIS

Dos Embargos de Declaração. A pretensão é de rediscussão da causa, hipótese não prevista no art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Não foi apresentada nenhuma obscuridade, contradição, omissão ou erro material para justificar a interposição do recurso ou a alteração do julgamento realizado.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal deixou de enfrentar a alegação de baixa/extinção do patrimônio de afetação após o habite-se, havendo omissão específica quanto à aplicação do § 6º do art. 67-A e falta de fundamentação adequada sobre a manutenção da penalidade em 50%

b) 67-A, II e § 6º, da Lei n. 4.591/1964, porque o acórdão recorrido fixou retenção de 50% sem considerar a extinção do patrimônio de afetação após a conclusão da obra e expedição do habite-se, devendo aplicar a regra geral de 25% e a restituição em parcela única; e

c) 413 do Código Civil, já que a cláusula penal em 50% se mostrou manifestamente excessiva diante da natureza e finalidade do negócio, impondo redução equitativa.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a retenção de 50% seria válida independentemente da baixa do patrimônio de afetação, divergiu do entendimento firmado em precedentes indicados, notadamente o REsp 1.947.698/MS e o REsp 2.134.611/RS (fls. 343-344).

Requer o provimento do recurso para que se reduza a cláusula penal ao patamar de 25% sobre os valores pagos, afastando a aplicação do § 5º do art. 67-A

em razão da extinção do patrimônio de afetação. Requer ainda que se reconheça a restituição em parcela única, observando-se o entendimento da Súmula 543 do STJ (fls. 336-344).

Contrarrazões às fls. 349-353.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação declaratória de rescisão de contrato c/c danos materiais em que a parte autora pleiteou a resilição do contrato de compra e venda em regime de multipropriedade e a restituição dos valores pagos, com abatimento das penalidades previstas e da comissão de corretagem.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou resilido o contrato e condenou a ré a restituir os valores pagos, com correção pelo IGP-M desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado, abatendo 50% a título de cláusula penal e a comissão de corretagem; fixou honorários sucumbenciais recíprocos, nos percentuais e valores indicados (fl. 319).

A Corte de origem deu parcial provimento aos recursos para autorizar a retenção da fruição até a data da liminar e reconhecer a responsabilidade da vendedora quanto ao pagamento da taxa a contar da concessão da medida liminar, mantendo a validade da cláusula penal em 50% sob o regime de patrimônio de afetação e a restituição em parcela única (fls. 320-322, 324-325).

I - Arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil

Alega a parte recorrente que houve omissão específica quanto à baixa/extinção do patrimônio de afetação após o habite-se e falta de fundamentação sobre a manutenção da penalidade de 50%, requerendo o saneamento do vício para apreciação do § 6º do art. 67-A (fls. 338-339).

Afasta-se a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC, porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

O acórdão dos embargos de declaração registrou que a pretensão era de rediscussão da causa, inexistindo omissão, contradição, obscuridade ou erro material; enfrentou a tese ao afirmar que, no momento da contratação, havia afetação do empreendimento, sendo correta a manutenção da cláusula penal prevista (fl. 333).

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Nesse sentido: REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2025, DJEN de 26/3/2025; EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025, DJEN de 24/3/2025; AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.

II - Arts. 67-A, II e § 6º, da Lei n. 4.591/1964 e 413 do Código Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega que a retenção de 50% não poderia prevalecer após a expedição do habite-se, porque a afetação se teria exaurido, impondo a aplicação do limite de 25% e a restituição em parcela única, conforme consta do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964 (fls. 340-343).

O acórdão recorrido concluiu pela validade da cláusula penal de 50% nos termos do § 5º do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964, destacando que, ao tempo da

contratação, havia patrimônio de afetação e que a lei aplicável é anterior ao contrato, sendo autorizada sua incidência. Reafirmou a restituição em parcela única, nos moldes da Súmula n. 543 do STJ (fls. 321-322, 324).

Assim, ao decidir que em contratos de incorporação submetidos ao patrimônio de afetação é possível a retenção de até 50% dos valores pagos, está em sintonia com o entendimento do STJ.

A propósito:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO ADQUIRENTE. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CONTRATO FIRMADO APÓS A LEI 13.786/2018. VALIDADE DA CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE DE REDUÇÃO EQUITATIVA PELO JUDICIÁRIO. PREVALÊNCIA DA LEI ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. O percentual de retenção de até 50% da quantia paga está expressamente previsto no art. 67 -A, § 5º, da Lei 4.591/64 (com redação dada pela Lei 13.786/2018) para a hipótese de distrato por culpa do adquirente em incorporações submetidas ao regime de patrimônio de afetação. 2.

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado de que, nesses casos, o percentual de retenção de 50% dos valores pagos está em consonância com a lei e com o pactuado, sendo válida a cláusula contratual.

3. A retenção no patamar legal de 50% não é abusiva (per se), mesmo sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, pois a legislação especial visa proteger um interesse coletivo, que é a garantia da continuidade da obra para os demais adquirentes (finalidade legal do patrimônio de afetação).

4. Não cabe a redução equitativa da penalidade pelo Judiciário (art. 413 do CC), pois o patamar legal de 50% já considera o risco assumido pelo incorporador e a finalidade do regime de afetação, devendo prevalecer a legislação especial (Lei do Distrato) sobre a regra geral.

5. Recurso especial provido. (REsp n. 2.187.600/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO UNILATERAL PELO COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES. ART. 67-A DA LEI Nº 4.591/1964 E COMPATIBILIZAÇÃO COM O POSICIONAMENTO DESTA CORTE. DIVERGÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO.

1. A cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos é válida em contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018, desde que expressamente pactuada.

2. A aplicação do art. 413 do Código Civil para limitar a retenção a 10% não é cabível em contratos submetidos ao regime de patrimônio de afetação e celebrados sob a vigência da Lei n. 13.786/2018.

3. Recurso provido. (REsp n. 2.167.142/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

Sustenta ainda a parte recorrente ter havido a extinção do patrimônio de afetação por ter sido expedido o "habite-se", o que justificaria a redução da cláusula de retenção para patamar inferior aos 50% do valor pago.

Este Tribunal consolidou o entendimento no sentido de que para haver a extinção do patrimônio de afetação há a necessidade do preenchimento dos requisito do art. 31-E da Lei n. 4.591/1964, inclusive com a demonstração da quitação integral das obrigações perante a instituição financiadora do empreendimento, não bastando a concessão do "habite-se".

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. EXTINÇÃO PRESUMIDA. IMPOSSIBILIDADE. ART. 31-E DA LEI 4.591/1964. REQUISITOS CUMULATIVOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA QUITAÇÃO PERANTE A INSTITUIÇÃO FINANCIADORA. SUBSISTÊNCIA DO REGIME ESPECIAL. CONTRATO FIRMADO SOB A VIGÊNCIA DA LEI 13.786/2018. CLÁUSULA PENAL DE 50% EXPRESSAMENTE PACTUADA. ART. 67-A, § 5º, DA LEI DE INCORPORAÇÕES. VALIDADE. INAPLICABILIDADE DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ABUSIVIDADE CONCRETA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há falar em inadmissibilidade do recurso especial quando a controvérsia envolve interpretação jurídica do art. 31-E da Lei 4.591/1964, à luz de fatos expressamente reconhecidos pelo Tribunal de origem, sem necessidade de reexame probatório ou de interpretação de cláusulas contratuais, afastando-se, portanto, a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A extinção do patrimônio de afetação exige o preenchimento cumulativo dos requisitos previstos no art. 31-E da Lei de Incorporações,

dentre eles a demonstração da quitação integral das obrigações perante a instituição financiadora, sendo inviável presumir sua ocorrência apenas em razão da conclusão da obra e da instalação do condomínio.

3. Reconhecida a subsistência do regime de patrimônio de afetação e tratando-se de contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018, é válida a cláusula penal que prevê a retenção de 50% dos valores pagos pelo adquirente desistente, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964, conforme reiterada jurisprudência das Turmas de Direito Privado desta Corte.

4. A alegação de abusividade da penalidade em razão das circunstâncias específicas do caso concreto (valores pagos, eventuais vantagens econômicas da incorporadora, possibilidade de revenda, comissões, entre outros) demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

5. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.209.151/SP, relator Ministro Luís Carlos Gambogi, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.102.542 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0443649-4

Número de Origem:
50058853320238210101

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AYRTON SAITO

AGRAVANTE : HELAINA FUSSAE TAHARA SAITO

ADVOGADO : CARLOS ALBERTO BARATA SILVA NETO - RS076596

AGRAVADO : GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

ADVOGADO : DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - GO029269

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026