



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2251300 - SP (2025/0502431-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : PROJETO IMOBILIARIO E 25 SPE LTDA.
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477
RECORRIDO : FABIO XAVIER FILHO
ADVOGADO : RONALDO FERREIRA LIMA - SP171364

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SUBMETIDA AO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proferido em apelação cível.
2. A controvérsia envolve ação de indenização por perdas e danos com rescisão contratual e devolução das quantias pagas, sob a égide da Lei do Distrato.
3. O Juízo de primeiro grau determinou a restituição de 90% dos valores pagos, abatida a corretagem, com correção monetária desde o ajuizamento e juros de mora desde a citação, e indeferiu danos morais.
4. A Corte de origem fixou a retenção em 25%, admitiu a retenção integral da corretagem, estabeleceu correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado, e redistribuiu os ônus sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a incorporação submetida ao patrimônio de afetação permite cláusula penal de retenção de até 50% dos valores pagos, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964; (ii) saber se a cláusula de retenção de 50% afronta o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor por abusividade; (iii) saber se é cabível a redução equitativa da cláusula penal com base no art. 413 do Código Civil; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, pois o acórdão recorrido afastou o teto legal de retenção de até 50% em contrato celebrado sob patrimônio de afetação e com previsão expressa, desconsiderando a norma especial

aplicável.

7. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada diante do provimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 para validar cláusula penal de retenção de até 50% dos valores pagos em contratos de promessa de compra e venda celebrados sob patrimônio de afetação, com previsão expressa. 2. Prejudicada a análise do alegado dissídio jurisprudencial, em razão do resultado do julgamento pela alínea *a* do art. 105, III, da CF”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, art. 67-A, § 5º; CDC, art. 53; CC, art. 413.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.733.052, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.145.090/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 30 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2251300 - SP (2025/0502431-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : PROJETO IMOBILIARIO E 25 SPE LTDA.
ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477
RECORRIDO : FABIO XAVIER FILHO
ADVOGADO : RONALDO FERREIRA LIMA - SP171364

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SUBMETIDA AO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proferido em apelação cível.
2. A controvérsia envolve ação de indenização por perdas e danos com rescisão contratual e devolução das quantias pagas, sob a égide da Lei do Distrato.
3. O Juízo de primeiro grau determinou a restituição de 90% dos valores pagos, abatida a corretagem, com correção monetária desde o ajuizamento e juros de mora desde a citação, e indeferiu danos morais.
4. A Corte de origem fixou a retenção em 25%, admitiu a retenção integral da corretagem, estabeleceu correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado, e redistribuiu os ônus sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a incorporação submetida ao patrimônio de afetação permite cláusula penal de retenção de até 50% dos valores pagos, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964; (ii) saber se a cláusula de retenção de 50% afronta o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor por abusividade; (iii) saber se é cabível a redução equitativa da cláusula penal com base no art. 413 do Código Civil; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, pois o acórdão recorrido afastou o teto legal de retenção de até 50% em contrato celebrado sob patrimônio de afetação e com previsão expressa, desconsiderando a norma especial aplicável.
7. A análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada diante do provimento do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 para validar cláusula penal de retenção de até 50% dos valores pagos em contratos de promessa de compra e venda celebrados sob patrimônio de afetação, com previsão expressa. 2. Prejudicada a análise do alegado dissídio jurisprudencial, em razão do resultado do julgamento pela alínea *a* do art. 105, III, da CF”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, art. 67-A, § 5º; CDC, art. 53; CC, art. 413.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.733.052, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.145.090/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por PROJETO IMOBILIÁRIO E 25 (SPE LTDA.) com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de indenização por perdas e danos.

O julgado foi assim ementado (fl. 474):

Apelação – Compra e venda de Imóvel – Ação de Indenização por Perdas e Danos – Sentença de parcial procedência – Insurgência da Ré – Cabimento parcial – Desistência do comprador – Contrato celebrado sob a égide da Lei do Distrato – Regulamento que impõe patamar máximo de retenção, permitindo a fixação em percentual inferior ao previsto – Incidência da norma em cotejo com o CDC (art. 51, IV) a fim de se evitar cláusulas contratuais excessivamente onerosas – Hipótese que permite a retenção de 25% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas com a venda do imóvel – Percentual dentro do previsto pelo C. STJ - Precedentes desta E. Corte – Correção monetária incide desde o desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado – Sentença reformada - Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 498).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, 53 do Código de Defesa do Consumidor e 413 do Código Civil, porquanto sustenta que a incorporação submetida ao patrimônio de afetação permite a estipulação de pena convencional até o limite de 50% dos valores pagos, de modo que o acórdão recorrido, ao reduzir

a retenção para 25%, contraria a disciplina específica posterior; que não há perda total das parcelas pagas e que a cláusula penal de 50%, prevista em lei, não é abusiva, pois se harmoniza com o equilíbrio contratual e com a vedação de vantagem excessiva; e que a redução equitativa da cláusula penal somente é admitida quando houver cumprimento parcial da obrigação principal ou manifesta excessividade, hipóteses que afirma não estarem configuradas no caso concreto.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça no AREsp n. 2.062.928/SP e no REsp n. 2.023.713/SP, bem como apresentou dissídio com os acórdãos do TJDFT na Apelação 0714926-72.2020.8.07.0001 (fls. 536-562) e do TJMG na Apelação 1.0000.22.060182-7/001 (fls. 570-579), todos admitindo a retenção de até 50% dos valores pagos quando a incorporação está submetida ao patrimônio de afetação e o desfazimento decorre de culpa do adquirente.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a legalidade da cláusula penal de retenção de 50% dos valores pagos, aplicando-se o art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 e a jurisprudência mencionada; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça o dissídio jurisprudencial, com a reforma do acórdão recorrido.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não reúne condições de admissibilidade, afirma que a pretensão demanda reexame do conjunto fático-probatório vedado pela Súmula n. 7 do STJ, sustenta inexistir negativa de prestação jurisdicional e pede a manutenção do acórdão com majoração de honorários (fls. 585-588).

O recurso especial foi admitido, destacando-se o adequado prequestionamento, a indicação clara dos dispositivos legais e a necessidade de exame pelo STJ da controvérsia relativa à restituição de valores sob a Lei n. 13.786/2018, com possível enquadramento ao Tema n. 577 do STJ (fls. 589-590).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de indenização por perdas e danos em que a parte autora pleiteou: a) rescisão contratual com devolução das quantias pagas, com retenção máxima de 20%; e b) indenização por danos morais. O valor da causa foi fixado em R\$ 40.830,30 (fl. 10).

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a requerida à restituição do equivalente a 90% dos valores pagos, com abatimento da corretagem; fixou correção monetária desde o ajuizamento e juros de mora desde a citação; e indeferiu os danos morais (fls. 414-419).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para: a) aplicar a retenção de 25% dos valores pagos; b) permitir a retenção integral da corretagem, nos termos da jurisprudência repetitiva do STJ; c) fixar correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado; e d) redistribuir os ônus sucumbenciais, com cada parte arcando com 50% das custas e despesas processuais, além de honorários de 10% sobre as respectivas bases fixadas (fls. 487-488).

I - Arts. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964 e 53 do Código de Defesa do Consumidor

Na hipótese vertente, foi expressamente comprovado e reconhecido pelas instâncias ordinárias que a incorporação do condomínio WE 2 CACHOEIRINHA está submetida ao regime de patrimônio de afetação. Esta modalidade de blindagem patrimonial aparta o terreno, as acessões e as receitas do empreendimento do patrimônio geral da incorporadora, garantindo a execução da obra e os direitos da coletividade de compradores adimplentes.

A estipulação contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos, em se tratando de incorporação imobiliária protegida pelo regime de afetação de patrimônio, decorre de expressa escolha do legislador ordinário e não ostenta vício de abusividade. O objetivo da penalidade em patamar diferenciado é assegurar o fluxo de caixa do empreendimento e coibir desistências imotivadas que possam comprometer a conclusão das obras e prejudicar os demais compradores.

Nessa linha de entendimento, o STJ reafirmou a higidez e a legalidade da referida disposição contratual:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO SOB A VIGÊNCIA DA LEI N . 13.786/2018. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS . VALIDADE. TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para, por sua vez, conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento para determinar a validade da cláusula de retenção de 50% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13 .786/2018.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO². Há duas questões em discussão: (i) a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em contratos de promessa de compra e venda de imóvel submetidos ao patrimônio de afetação e celebrados sob a vigência da Lei n . 13.786/2018; e (ii) o cabimento da análise do termo inicial dos juros de mora, tendo em vista a alegada ausência de prequestionamento da matéria pelo Tribunal de origem.

III. RAZÕES DE DECIDIR³ . 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, em conformidade com o art. 67-A, § 5º, da Lei n . 4.591/1964.4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, nesses casos, o percentual de retenção de até 50% não se caracteriza como abusivo, sendo compatível com o regime jurídico aplicável e com a função de proteção ao incorporador diante do risco do negócio .5. Quanto ao termo inicial dos juros de mora, verifica-se que o Tribunal de origem não analisou a matéria nos autos, tampouco foi objeto de embargos de declaração, configurando-se ausência de prequestionamento. Nos termos da Súmula n. 211 do STJ, tal circunstância impede o conhecimento da questão no recurso especial .

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 2.733.052 relator Ministro CARLOS CINI MARCHIONATTI DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS, Terceira Turma, julgado em 17/02/2025, DJEN de 20/02/2025.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO REQUERENTE.

1."Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art . 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018." (AgInt no REsp n.

2 .110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.).

2 . Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.145.090/SP, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 07/10/2024, DJe de 10/10/2024.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO . DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/18 . RETENÇÃO DE ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. ABUSO NÃO CARACTERIZADO NO CASO CONCRETO.

1 . Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018.

2 . Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 29/04/2024, DJe de 02/05/2024.)

Assim, constatado que o ajuste foi celebrado após a entrada em vigor do novo marco normativo das incorporações e que as obras contam com a proteção especial da afetação patrimonial, a aplicação da multa penal de 50% sobre os valores adimplidos representa exercício legítimo da autonomia contratual, em exata sintonia com o teto estabelecido pela lei de regência.

O afastamento de tal patamar pelas instâncias inferiores, com suporte em interpretações genéricas, importa em descon sideração da norma especial expressa.

Desta forma, o recurso especial merece ser provido.

III - Divergência jurisprudencial

Diante do resultado do julgamento, fica prejudicada a análise da alegada divergência jurisprudencial.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso especial** para reformar o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Declaro a validade e a plena eficácia da cláusula contratual de retenção no patamar de 50% dos valores efetivamente pagos pelo adquirente a título de preço do imóvel, em conformidade com as regras estabelecidas pelo art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964.

Em razão do provimento do presente recurso e do decaimento integral das pretensões formuladas pelo adquirente originário na demanda judicial, inverte os ônus da sucumbência. Condeno o autor ao pagamento integral das custas processuais e das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios em favor do patrono da recorrente, que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa, suspensa a exigibilidade em caso de concessão do benefício da assistência judiciária gratuita.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.251.300 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0502431-5

Número de Origem:
10259547320248260007

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

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

RECORRENTE : PROJETO IMOBILIARIO E 25 SPE LTDA.

ADVOGADO : PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

RECORRIDO : FABIO XAVIER FILHO

ADVOGADO : RONALDO FERREIRA LIMA - SP171364

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 30 de junho de 2026