



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfr no RECURSO ESPECIAL Nº 2255393 - MA (2026/0027333-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA
ADVOGADOS : CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
JOSÉ ANTÔNIO DOMINGUES DA SILVA - GO029380
LEONARDO HONORATO COSTA - GO034518
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
BRENNER GONTIJO SILVA - GO048861
RECORRIDO : RODRIGO SARAIVA CESAR
ADVOGADO : LUIZ CARLOS FERREIRA CEZAR - MA015573

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL E BASE DE CÁLCULO. DEFINIÇÃO.

1. Delimitação da controvérsia: definir o percentual e a respectiva base de cálculo dos valores que o vendedor poderá reter na rescisão, por iniciativa e culpa do comprador/consumidor, de contratos de compra e venda de imóvel firmados anteriormente à vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato).
2. Recurso especial afetado ao rito do artigo 1.036 do CPC.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção, por unanimidade, afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos (art. 1.036 do CPC), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para delimitar a seguinte controvérsia: “definir o percentual e a respectiva base de cálculo dos valores que o vendedor poderá reter na rescisão, por iniciativa e culpa do comprador/consumidor, de contratos de compra e venda de imóvel firmados anteriormente à vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato)”. Por unanimidade, suspender o processamento dos recursos especiais ou agravos em recursos especiais em segunda instância e/ou no STJ, cujos objetos coincidam com o da matéria afetada (observada a orientação do art. 256-L do RISTJ).

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfr no RECURSO ESPECIAL Nº 2255393 - MA (2026/0027333-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA
ADVOGADO : LUCAS LIMA RODRIGUES - MA023017A
RECORRIDO : RODRIGO SARAIVA CESAR
ADVOGADO : LUIZ CARLOS FERREIRA CEZAR - MA015573

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL E BASE DE CÁLCULO. DEFINIÇÃO.

1. Delimitação da controvérsia: definir o percentual e a respectiva base de cálculo dos valores que o vendedor poderá reter na rescisão, por iniciativa e culpa do comprador/consumidor, de contratos de compra e venda de imóvel firmados anteriormente à vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato).

2. Recurso especial afetado ao rito do artigo 1.036 do CPC.

RELATÓRIO

Trata-se de proposta de afetação de recurso especial para julgamento sob o rito dos recursos repetitivos (arts. 1.036 a 1.041 do Código de Processo Civil e 256 a 257-E do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça).

Na origem, RODRIGO SARAIVA CÊSAR ajuizou ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, **firmado anteriormente à vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato)**, cumulada com pedido de restituição das quantias pagas.

O recurso especial, interposto por SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA., com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, volta-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão assim ementado:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 20%. ALEGADA NULIDADE DA DECISÃO MONOCRÁTICA. INEXISTÊNCIA DE FUNDAMENTO NOVO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Agravo interno interposto por empresa promitente vendedora contra decisão monocrática que deu parcial provimento à apelação da parte autora, mantendo a retenção de 20% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel e alterando os marcos de incidência de correção monetária e juros de mora.

II. A questão em discussão consiste em: (i) saber se há nulidade na decisão monocrática por violação ao princípio da colegialidade; e (ii) saber se é cabível a majoração do percentual de retenção para 25% dos valores pagos.

III. A jurisprudência do STJ admite decisão monocrática quando fundada em entendimento consolidado, o que não viola o princípio da colegialidade, especialmente diante da possibilidade de recurso ao órgão colegiado.

IV. A decisão agravada encontra respaldo na jurisprudência do STJ, que admite retenção entre 10% e 25% nas rescisões contratuais motivadas por dificuldades financeiras do comprador, sendo razoável a fixação em 20%.

V. Ausência de fundamentos novos no agravo interno que justifiquem alteração do entendimento anteriormente firmado, sendo incabível a simples rediscussão da matéria.

VI. Agravo interno desprovido" (e-STJ fl. 273).

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 340-364), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil – houve negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de se manifestar acerca de aspectos relevantes da demanda suscitados em embargos de declaração;

(ii) art. 389 do Código Civil – o acórdão aplicou equivocadamente a norma ao manter a retenção de 20% (vinte por cento), sendo necessária a majoração para 25% (vinte e cinco por cento) em casos de rescisão por culpa do comprador, para cobrir despesas e assegurar previsibilidade, e

(iii) art. 402 do Código Civil – a manutenção do percentual de 20% (vinte por cento) afronta os critérios de indenização por perdas e danos, não refletindo os custos gerais do empreendimento e a necessidade de compensação pelo desfazimento do contrato.

Decorrido o prazo para a apresentação das contrarrazões (e-STJ fl. 400), o Tribunal de origem, em juízo prévio de admissibilidade (e-STJ fls. 401-406), selecionou o recurso como representativo de controvérsia infraconstitucional, nos termos do art. 1.030, IV, do Código de Processo Civil.

Chegando os autos a esta Corte Superior, o Presidente da Comissão Gestora de Precedentes encaminhou os autos ao Ministério Público Federal, que opinou pela submissão do apelo nobre ao rito dos recursos representativos de controvérsia em parecer assim ementado:

"Recurso especial. Afetação do recurso como representativo de controvérsia. Direito civil e do consumidor. Rescisão de promessa de compra e venda. Retenção de parcela decorrente do encerramento unilateral do ajuste.

I – Questão jurídica: '1) Nos contratos de compra e venda de imóvel firmados antes da Lei nº 13.786/18 (Lei do Distrato), havendo rescisão motivada pelo adquirente/consumidor, quais são os percentuais mínimo e máximo que a vendedora poder reter? 2) Nesses casos, qual é a base de cálculo: o valor total das parcelas pagas pelo adquirente/consumidor ou o valor do contrato?'

II – Artigos 256 do RISTJ e 1036 do CPC: requisitos satisfeitos.

– Promoção pela admissão deste feito como recurso representativo da controvérsia" (e-STJ fl. 430).

Na sequência, foi determinada a distribuição do presente recurso (e-STJ fls. 392-397), conjuntamente com o REsp nº 2.255.054/MA, para fins de eventual submissão ao rito dos recursos repetitivos.

É o relatório.

VOTO

A questão jurídica a ser dirimida consiste em definir o percentual e a respectiva base de cálculo dos valores pagos que o vendedor pode reter na rescisão, por iniciativa do comprador/consumidor, de contratos de compra e venda de imóvel **firmados anteriormente à vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato)**.

A proposta de afetação do presente feito como recurso repetitivo justifica-se porque existe número expressivo de processos com fundamento em idêntica questão de direito, a evidenciar o caráter multitudinário da controvérsia.

Além disso, como bem salientou o Presidente da Comissão Gestora de Precedentes,

"(...)

Não obstante os reiterados pronunciamentos desta Corte, conforme assinalado na decisão de admissibilidade do TJMA, **'continuam sendo enviados ao STJ milhares de agravos em REsp em que se discute questões semelhantes** (fl. 341 do REsp 2.255.054/MA).

Ademais, observo que a controvérsia destes autos apresenta potencial multiplicador, dada a própria natureza das relações envolvidas, já que cada incorporação imobiliária/ loteamento pode abarcar milhares de contratos. A afetação, portanto, revela-se medida necessária para conferir segurança jurídica, uniformidade e estabilidade às decisões sobre o tema.

Também identifico, assim como consignado no parecer do Ministério Público Federal (fl. 438), a **existência de possível divergência de entendimentos entre a Terceira e a Quarta Turmas** quanto aos percentuais de retenção por parte do vendedor, após rescisão contratual provocada pelo comprador.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar o Recurso Especial nº 1.723.519/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019, firmou entendimento no sentido de que, nos casos de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, em momento anterior à vigência da Lei nº 13.786/2018, é aplicável a retenção no percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

Ainda assim, **verificam-se nesta Corte entendimentos aparentemente divergentes, ora admitindo a retenção no percentual fixo de 25%, ora acolhendo a variação entre 10% e 25%, com a consequente atribuição às instâncias ordinárias da definição do patamar aplicável ao caso concreto**.

A Terceira Turma do STJ possui julgados no sentido de que admitida a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga.

"(...)

Por outro lado, a Quarta Turma do STJ entende que, não havendo nenhuma particularidade que justifique a redução, deve-se estabelecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

"(...)

Desse modo, tendo em vista a **identificação de possível conflito de entendimentos entre a Terceira e a Quarta Turmas**, há grande probabilidade de a discussão se multiplicar em diversos outros processos em todas as instâncias, com grave risco de se adotar para casos idênticos conclusões diferentes, pois, o STJ não conseguirá atuar, de forma individualizada, em todos os casos que forem submetidos ao Poder Judiciário.

"(...)

Assim, a submissão deste processo, admitido como representativo da controvérsia na origem, ao rito dos recursos repetitivos proporcionará maior racionalidade aos julgamentos, assegurando, por consequência, estabilidade, coerência e integridade à jurisprudência, em conformidade com os artigos 926 e 927 do Código de Processo Civil.

Além disso, a providência está consentânea com a finalidade do recurso repetitivo, que é o de servir como instrumento processual, à disposição do Superior Tribunal de Justiça, capaz de pacificar, em âmbito

nacional, questões de direito que se repetem em múltiplos processos com a formação de precedente qualificado (RISTJ, 121-A).

Simultaneamente, reflete sua eficácia nos processos eventualmente suspensos e baliza as atividades futuras da sociedade, das partes processuais, dos advogados e dos magistrados.

Possibilita, também, o desestímulo ao prolongamento indevido de ações judiciais, haja vista ser fato notório que a ausência de critérios objetivos aptos a identificar o posicionamento dos tribunais, com relação a determinado tema, incita a litigiosidade processual" (e-STJ fls. 454-457 - grifou-se).

Assim, o julgamento das questões em feito submetido ao rito dos recursos repetitivos vai proporcionar maior segurança jurídica aos interessados, além de evitar decisões díspares nas instâncias ordinárias e o envio desnecessário de recursos especiais e agravos a esta Corte Superior.

Desse modo, propõe-se:

a) afetar o presente recurso ao rito do art. 1.036 do CPC, para julgamento perante a Segunda Seção;

b) delimitar a seguinte tese controvertida: definir o percentual e a respectiva base de cálculo dos valores que o vendedor poderá reter na rescisão, por iniciativa e culpa do comprador/consumidor, de contratos de compra e venda de imóvel **firmados anteriormente à vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato)**;

c) determinar a suspensão dos recursos especiais ou agravos em recursos especiais em segunda instância e/ou no STJ, cujos objetos coincidam com o da matéria afetada (observada a orientação do art. 256-L do RISTJ);

d) comunicar, com cópia da decisão colegiada de afetação, aos eminentes Ministros do Superior Tribunal de Justiça e aos Presidentes dos Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais;

e) abrir vista ao Ministério Público Federal para parecer (art. 256-M do RISTJ).

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2026/0027333-6

ProAfR no
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.255.393 / MA

Números Origem: 08125976220188100040 8125976220188100040

Sessão Virtual de 24/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Secretário

Bel. Dimas Dias Pinto

ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Responsabilidade do Fornecedor - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE : SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA
ADVOGADOS : CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
JOSÉ ANTÔNIO DOMINGUES DA SILVA - GO029380
LEONARDO HONORATO COSTA - GO034518
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
BRENNER GONTIJO SILVA - GO048861
RECORRIDO : RODRIGO SARAIVA CESAR
ADVOGADO : LUIZ CARLOS FERREIRA CEZAR - MA015573

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Segunda Seção, por unanimidade, afetou o processo ao rito dos recursos repetitivos (art. 1.036 do CPC), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para delimitar a seguinte controvérsia: “definir o percentual e a respectiva base de cálculo dos valores que o vendedor poderá reter na rescisão, por iniciativa e culpa do comprador/consumidor, de contratos de compra e venda de imóvel firmados anteriormente à vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato)”. Por unanimidade, suspendeu o processamento dos recursos especiais ou agravos em recursos especiais em segunda instância e/ou no STJ, cujos objetos coincidam com o da matéria afetada (observada a orientação do art. 256-L do RISTJ).

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

C5426415525409098221@ 2026/0027333-6 - REsp 2255393 Petição : 2026/001J343-8 (ProAfR)