SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2255394 - MA (2026/0027450-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA
ADVOGADOS	:	BRENO RASSI FLORÊNCIO - GO021732
		CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703
		JOSÉ ANTÔNIO DOMINGUES DA SILVA E OUTRO(S) - GO029380
		BRENNER GONTIJO SILVA - GO048861
RECORRIDO	:	LEANDRO DA COSTA SOARES
ADVOGADO	:	JOSENIEL BEZERRA DE ASSIS - MA016087

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE/TERRENO. CONTRATO POSTERIOR 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 não edificado (lote/terreno) firmados posteriormente 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 não edificado (lote/terreno) firmados posteriormente 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 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.

Documento eletrônico VDA58401882 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/07/2026 11:57:09
Publicação no DJEN/CNJ de 04/08/2026. Código de Controle do Documento: b61c7900-0678-424c-b9ac-97b884038a27

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58401882 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/07/2026 11:57:09
Publicação no DJEN/CNJ de 04/08/2026. Código de Controle do Documento: b61c7900-0678-424c-b9ac-97b884038a27

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2255394 - MA (2026/0027450-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA
ADVOGADO	:	LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
RECORRIDO	:	LEANDRO DA COSTA SOARES
ADVOGADO	:	JOSENIEL BEZERRA DE ASSIS - MA016087

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE/TERRENO. CONTRATO POSTERIOR 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 não edificado (lote/terreno) firmados posteriormente 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, LEANDRO DA COSTA SOARES ajuizou ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote/terreno, **firmado posteriormente 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", da Constituição Federal, volta-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão assim ementado:

> *"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE VALORES. VALIDADE PARCIAL. APLICABILIDADE DA LEI Nº 13.786/2018. LIMITAÇÃO RAZOÁVEL DA CLÁUSULA PENAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS. RECURSO DESPROVIDO.*
> *1. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de imóveis firmados entre loteadora e adquirente final.*
> *2. A cláusula contratual que prevê a retenção integral dos valores pagos em caso de rescisão por iniciativa do comprador é abusiva e nula.*
> *3. A Lei nº 13.786/2018 é aplicável aos contratos firmados após sua entrada em vigor e admite a retenção de até 25% das quantias pagas, desde que justificada pelos encargos suportados pelo vendedor.*

4. A Súmula nº 543 do STJ continua aplicável como parâmetro de equilíbrio contratual e proteção ao consumidor.
5. Não se reconhece sucumbência recíproca quando o pedido do autor é acolhido integralmente.
6. Recurso desprovido" (e-STJ fl. 248).

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 288-305), a parte recorrente alega 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, e

(ii) art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018 - o acórdão recorrido autorizou apenas a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos, em dissonância com o texto legal, que fixa a retenção em até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 314-318), o Tribunal de origem, em juízo prévio de admissibilidade (e-STJ fls. 320-325), 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 não submissão do apelo nobre ao rito dos recursos representativos de controvérsia, por entender que não ficou comprovada a multiplicidade de recursos com idêntica controvérsia.

Na sequência, foi determinada a distribuição do presente recurso (e-STJ fls. 362-366), conjuntamente com o REsp nº 2.255.370/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 que o vendedor pode reter na rescisão, por iniciativa do comprador/consumidor, de contratos de compra e venda de imóvel não edificado (lote/terreno) **firmados posteriormente 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,

> *"(...) verifico que a controvérsia destes autos apresenta potencial multiplicador, dada a própria natureza das relações envolvidas, já que cada 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.*
>
> *Ademais, em pesquisa de jurisprudência realizada no portal do STJ, constato que há, até o momento, 53 acórdãos e 692 decisões monocráticas proferidas, com temática similar, pelos Ministros das Turmas componentes da Segunda Seção desta Corte.*

Também identifico, assim como consignado na decisão de admissibilidade do TJMA, 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 Terceira Turma do STJ possui julgados no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, podendo os descontos previstos na referida lei serem efetuados como regra geral, mas, 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.

(...)

Por outro lado, a Quarta Turma do STJ entende que os percentuais previstos na Lei do Distrato não conflitam com a legislação consumerista, por não configurarem elemento inesperado nem dissociado da proteção conferida ao consumidor.

(...)

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. 363-366 - 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 não edificado (lote/terreno) **firmados posteriormente 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: 2026/0027450-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **ProAfR no REsp 2.255.394 / MA**

Números Origem: 08116275720218100040 811627572021810040

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 - Abatimento proporcional do preço

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE	:	SPE LOTEAMENTO RESIDENCIAL IMPERATRIZ LTDA
ADVOGADO	:	LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
RECORRIDO	:	LEANDRO DA COSTA SOARES
ADVOGADO	:	JOSENIEL BEZERRA DE ASSIS - MA016087

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 não edificado (lote/terreno) firmados posteriormente 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.

Documento eletrônico VDA58170367 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOSÉ PASCAL RIOS MORENO, SEGUNDA SEÇÃO Assinado em: 01/07/2026 11:38:15
Código de Controle do Documento: 4EB4EBEF-3B8F-451B-B406-085B6E5A6704