SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2258822 - SP (2026/0049825-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	LIVING ABAETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	SERGIO SENDER - RJ033267
		DANIELA GALVAO DA SILVA REGO ABDUCHE - RJ092540
		RACHEL LOUISE BRAGA DELMÁS LEONI LOPES DE OLIVEIRA - RJ125794
		CAROLYNE ALBERNARD GOMES - RJ124647
		ISABELLA LUCENA CARVALHAES - RJ227903
RECORRIDO	:	LUANA UCHOA LIMA BORGES
RECORRIDO	:	MAURICIO SANTOS BORGES
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CONTRATO POSTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. DEFINIÇÃO.
1. Delimitação da controvérsia: definir se, nos contratos de compra e venda de imóveis submetidos a regime de patrimônio de afetação e firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), a rescisão por inadimplemento do comprador autoriza o vendedor a reter até 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964.
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 se, nos contratos de compra e venda de imóveis submetidos ao regime de patrimônio de afetação e firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), a rescisão por inadimplemento do comprador autoriza o vendedor a reter até 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964". 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).

Documento eletrônico VDA58401809 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: 8ebb4082-14c9-4628-98a7-4e52d0c3c58c

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.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58401809 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: 8ebb4082-14c9-4628-98a7-4e52d0c3c58c

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2258822 - SP (2026/0049825-7)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	LIVING ABAETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	SERGIO SENDER - RJ033267
		DANIELA GALVAO DA SILVA REGO ABDUCHE - RJ092540
		RACHEL LOUISE BRAGA DELMÁS LEONI LOPES DE OLIVEIRA - RJ125794
		CAROLYNE ALBERNARD GOMES - RJ124647
		ISABELLA LUCENA CARVALHAES - RJ227903
RECORRIDO	:	LUANA UCHOA LIMA BORGES
RECORRIDO	:	MAURICIO SANTOS BORGES
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CONTRATO POSTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. DEFINIÇÃO.
1. Delimitação da controvérsia: definir se, nos contratos de compra e venda de imóveis submetidos a regime de patrimônio de afetação e firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), a rescisão por inadimplemento do comprador autoriza o vendedor a reter até 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964.
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, MAURÍCIO SANTOS BORGES e OUTRA ajuizaram ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de **imóvel submetido a regime de patrimônio de afetação, firmado após a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato)**, cumulada com pedido de restituição das quantias pagas.

O recurso especial, interposto por LIVING ABAETÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, volta-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). RESCISÃO A PEDIDO DOS ADQUIRENTES. DEFERIDA*

RETENÇÃO DE 50% DO VALOR PAGO. PRETENDIDA A MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE DEVOLUÇÃO PARA 90%. ADMITIDA A FLEXIBILIZAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO PREVISTO NA LEI Nº 13.786/2018. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA REFORMADA, PARA ASSEGURAR AOS AUTORES DEVOLUÇÃO DE 75% DO VALOR QUE PAGARAM.
1. CASO EM EXAME:
1.1. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, por iniciativa dos compradores, c. c devolução de quantias pagas e indenização por danos morais, julgada parcialmente procedente, afastado o dano moral.
1.2. Recurso dos autores pedindo a majoração do percentual de devolução da quantia paga e o reconhecimento da sucumbência recíproca.
2. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:
Verificar se o percentual de retenção previsto pelo art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64 comporta ou não flexibilização, assim como se há necessidade de alteração das verbas de sucumbência.
3. DECISÃO DA TURMA JULGADORA/RAZÕES DE DECIDIR:
Percentual de retenção fixado pelo art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64 que comporta flexibilização. Hipótese em que a retenção de 25% do valor pago pelos autores pelo imóvel se mostra adequada. Sucumbência recíproca reconhecida.
4. DISPOSITIVO:
Recurso dos autores parcialmente provido. Sentença reformada em parte para determinar a devolução de 75% dos valores pagos a título de preço do imóvel" (e-STJ fl. 285).

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 305-316), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 67-A da Lei nº 4.591/1964 - em contratos de incorporação submetidos ao regime de patrimônio de afetação, celebrados após a Lei nº 13.786/2018, e havendo rescisão imotivada pelo adquirente, é válida a retenção de até 50% dos valores pagos se houver previsão contratual expressa;

(ii) art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil - a sucumbência deve observar o rateio das despesas processuais e a fixação de honorários sucumbenciais em favor dos patronos da ré.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 329-348) e admitido o recurso na origem, subiram os autos.

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. INCIDENTE PROCESSUAL DE APRECIAÇÃO E JULGAMENTO DE RECURSOS COM FUNDAMENTO EM IDÊNTICA QUESTÃO DE DIREITO (RECURSO REPETITIVO OU REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA). QUESTÃO PROPOSTA PARA DISCUSSÃO: 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 Nº 13.786/2018. VALIDADE DA CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.
I – DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO RECURSAL: Trata-se de recurso especial interposto por Fratta Construtora e Incorporadora LTDA, com base na alínea 'a' do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, onde é abordada a seguinte questão: definir se nos contratos de compra e venda de imóveis submetidos ao regime de patrimônio de afetação e firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), a rescisão por inadimplemento do comprador autoriza, ou

não, o vendedor a reter até 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964.
II – DELIMITAÇÃO DA MATÉRIA A SER JULGADA NO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO: Considerando a relevância da matéria e a delimitação dos aspectos a serem discutidos no presente recurso especial, mostra-se adequada a submissão do julgamento deste recurso especial ao procedimento estabelecido nos arts. 1036 a 1041 do CPC/2015.
III – ANÁLISE DE MÉRITO – PROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO RECURSAL: O percentual de retenção de até 50% (cinquenta por cento) da quantia paga está expressamente previsto no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 (com redação dada pela Lei nº 13.786/2018) para a hipótese de distrato por culpa do adquirente em incorporações submetidas ao regime de patrimônio de afetação, sendo válida a cláusula contratual porque a legislação especial visa à proteção do interesse coletivo dos demais adquirentes (finalidade legal do patrimônio de afetação).
IV – CONCLUSÃO DA MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL: Parecer: (a) pela submissão deste REsp ao procedimento dos recursos repetitivos; (b) pelo conhecimento e provimento do recurso especial, aplicando os efeitos jurídicos do julgamento proferido em sede de recurso representativo de controvérsia" (e-STJ fl. 362).

Na sequência, foi determinada a distribuição do presente recurso (e-STJ fls. 388-394), conjuntamente com os REsps nº 2.258.565/SP e 2.259.135/SP, para fins de eventual submissão ao rito dos recursos repetitivos.

É o relatório.

VOTO

A questão jurídica a ser dirimida consiste em definir se, nos contratos de compra e venda de imóveis submetidos ao regime de patrimônio de afetação e firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), a rescisão por inadimplemento do comprador autoriza o vendedor a reter até 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964.

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,

> *"(...) a controvérsia apresenta potencial multiplicador, dada a própria natureza das relações envolvidas, já que cada incorporação imobiliária pode abarcar milhares de contratos.*
> *Nesse sentido, em consulta à base de jurisprudência do STJ, registro que foram localizados, pelo menos, 424 julgados, sendo 379 decisões monocráticas e 45 acórdãos sobre o tema em debate nestes autos.*
> *A afetação, portanto, revela-se medida necessária para conferir segurança jurídica, uniformidade e estabilidade às decisões a respeito da questão jurídica.*
> *(...)*
> *Assim, entendo relevante a submissão deste recurso ao rito dos repetitivos, pois, mesmo havendo diversos julgados desta Corte sobre a questão em debate, observa-se que não impediram a dispersão jurisprudencial nos tribunais de origem.*
> *Com efeito, o modelo adotado pelo Código de Processo Civil de estabelecer efeito vinculante para os pronunciamentos judiciais listados no seu art. 927 indica previsibilidade a respeito do posicionamento qualificado dos tribunais. Todavia, não se mostra suficiente para trazer segurança em relação à definitividade do posicionamento do STJ em julgados persuasivos.*
> *O principal efeito disso é que, em casos repetitivos, como o presente, é possível deparar-nos com entendimentos conflitantes entre as*

instâncias de origem e o Superior Tribunal de Justiça, contrariamente do que se espera do sistema processual.

(...)

Ademais, tendo em vista a identificação de possível conflito de entendimentos entre o Tribunal de origem e o STJ, há grande probabilidade da 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, até mesmo porque não é essa a sua função constitucional.

(...)

Dessa maneira, por meio da construção de um precedente vinculante no STJ, será possível alcançar os ideais de isonomia e de segurança jurídica, ao conferir maior definitividade ao pronunciamento da Corte, alcançando verdadeiramente os casos futuros, com consequências diretas na restrição de recorribilidade perante as instâncias de origem e neste Tribunal" (e-STJ fls. 390-394).

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 se, nos contratos de compra e venda de **imóveis submetidos ao regime de patrimônio de afetação** e **firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato)**, a rescisão por inadimplemento do comprador autoriza o vendedor a reter até 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964;

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.

Considerando que o Ministério Público Federal já se manifestou sobre o mérito da controvérsia, mostra-se desnecessária a abertura de nova vista dos autos nos moldes exigidos pelo art. 256-M do RISTJ.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2026/0049825-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **ProAfR no REsp 2.258.822 / SP**

Número Origem: 10718245620248260100

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 CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE	:	LIVING ABAETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	SERGIO SENDER - RJ033267
ADVOGADA	:	DANIELA GALVAO DA SILVA REGO ABDUCHE - RJ092540
ADVOGADA	:	RACHEL LOUISE BRAGA DELMÁS LEONI LOPES DE OLIVEIRA - RJ125794
ADVOGADA	:	CAROLYNE ALBERNARD GOMES - RJ124647
ADVOGADA	:	ISABELLA LUCENA CARVALHAES - RJ227903
RECORRIDO	:	LUANA UCHOA LIMA BORGES
RECORRIDO	:	MAURICIO SANTOS BORGES
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

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 se, nos contratos de compra e venda de imóveis submetidos ao regime de patrimônio de afetação e firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), a rescisão por inadimplemento do comprador autoriza o vendedor a reter até 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964". 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 VDA58170369 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 11:38:17
Código de Controle do Documento: DD441E57-322E-40E0-840C-BADC2A7D0DB5