SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2259135 - SP (2026/0054438-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	PATRIANI INCORPORACAO 19 SPE LTDA
ADVOGADO	:	JOÃO CARLOS DE LIMA JUNIOR - SP142452
RECORRIDO	:	LAYRON SCOVOLI DA SILVA
ADVOGADO	:	MARCELO DOS SANTOS RUZZARIN - SP400981

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).

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.

Documento eletrônico VDA58401818 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: 72cbd779-cdf4-49ba-aae1-b9bead63ab47

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58401818 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: 72cbd779-cdf4-49ba-aae1-b9bead63ab47

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2259135 - SP (2026/0054438-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	PATRIANI INCORPORACAO 19 SPE LTDA
ADVOGADO	:	JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452
RECORRIDO	:	LAYRON SCOVOLI DA SILVA
ADVOGADO	:	MARCELO DOS SANTOS RUZZARIN - SP400981

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, LAYRON SCOVOLI DA SILVA ajuizou 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 PATRIANI INCORPORAÇÃO 19 SPE 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:

> *"Promessa de Venda e Compra de bem imóvel - Ação de rescisão contratual c. c. pedido de restituição de valores - Pretensão de resilição unilateral do contrato por parte do comprador - Retenção de 50% dos valores pagos - Descabimento - Inaplicabilidade da regra do art. 67-A, § 5º, Lei nº 4.591/64, porque o patrimônio de afetação está extinto com a conclusão da obra - Abusividade caracterizada - Recurso não provido"* (e-STJ fl. 404).

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 425-446), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 - o acórdão recorrido desconsiderou a validade da cláusula penal de retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores

pagos em incorporações submetidas ao regime de patrimônio de afetação, em contrato celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018;

(ii) arts. 927, III, e 1.040, do Código de Processo Civil – houve afronta ao regime de precedentes qualificados (recursos repetitivos), com necessidade de observância da jurisprudência desta Corte Superior, e

(iii) art. 53 do Código de Defesa do Consumidor) - o referido dispositivo não pode ser aplicado de forma a afastar a disciplina específica e posterior da Lei nº 13.786/2018, sobretudo nos contratos de incorporação submetidos ao regime de patrimônio de afetação.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 451-455) 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. 472).

Na sequência, foi determinada a distribuição do presente recurso (e-STJ fls. 496-502), conjuntamente com os REsps nºs 2.258.565/SP e 2.258.822/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. 498-501).

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: 2026/0054438-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **ProAfR no REsp 2.259.135 / SP**

Número Origem: 10104780420238260565

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	:	PATRIANI INCORPORACAO 19 SPE LTDA
ADVOGADO	:	JOÃO CARLOS DE LIMA JÚNIOR - SP142452
RECORRIDO	:	LAYRON SCOVOLI DA SILVA
ADVOGADO	:	MARCELO DOS SANTOS RUZZARIN - SP400981

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 VDA58170370 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 11:38:16
Código de Controle do Documento: 574DC9E8-AE7B-4D73-AABF-D77D0EE8453A