SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2263853 - SP (2026/0099477-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	JESSICA BORGES GONCALVES
ADVOGADO	:	FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333
AGRAVADO	:	BARRETOS MAIS PRACA 106 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. BASE DE CÁLCULO DA CLÁUSULA PENAL AJUSTADA SOB A ÉGIDE DA LEI 13.786/2018. APLICAÇÃO DO ART. 32-A DA LEI 6.766/1979.

1. Em contrato celebrado após a vigência da Lei 13.786/2018, é legítima a cláusula penal pactuada dentro do teto legal de 10% sobre o valor atualizado do contrato previsto no art. 32-A da Lei 6.766/1979.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253668 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:05
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 656eef8b-4a9f-4d25-8798-6f6fa44888a6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2263853 - SP (2026/0099477-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	JESSICA BORGES GONCALVES
ADVOGADO	:	FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333
AGRAVADO	:	BARRETOS MAIS PRACA 106 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. BASE DE CÁLCULO DA CLÁUSULA PENAL AJUSTADA SOB A ÉGIDE DA LEI 13.786/2018. APLICAÇÃO DO ART. 32-A DA LEI 6.766/1979.
1. Em contrato celebrado após a vigência da Lei 13.786/2018, é legítima a cláusula penal pactuada dentro do teto legal de 10% sobre o valor atualizado do contrato previsto no art. 32-A da Lei 6.766/1979.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JÉSSICA BORGES GONÇALVES contra decisão singular da minha lavra em que conheci do recurso especial e dei-lhe provimento, pelos seguintes fundamentos: a) aplicação do art. 32-A da Lei 6.766/1979, com reconhecimento da validade da cláusula penal de retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato em contrato celebrado sob a vigência da Lei 13.786/2018; b) reforma do acórdão estadual que fixara retenção de 20% sobre os valores pagos; c) apoio na orientação desta Corte quanto à aplicabilidade da Lei 13.786/2018 e na Súmula 543/STJ para balizar a possibilidade de retenção; d) fixação de sucumbência recíproca, com divisão de custas e despesas em 50% para cada parte e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 389-394).

Foram opostos embargos de declaração, que foram rejeitados por inexistência de omissão quanto aos pressupostos de admissibilidade, com registro de que o recurso especial indicou violação do art. 32-A da Lei 6.766/1979, que a matéria foi

Documento eletrônico VDA59913335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:27
Código de Controle do Documento: 3661d260-4255-4ab3-a9e9-c0db16156937

debatida no acórdão estadual e que o provimento se assentou na aplicação direta da lei e na orientação desta Corte (fls. 412-413).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada não examinou corretamente os requisitos de admissibilidade do recurso especial. Sustenta ausência de prequestionamento do art. 32-A da Lei 6.766/1979, com incidência das Súmulas 211/STJ, 282/STF e 356/STF (fls. 421-423).

Aduz deficiência de fundamentação por ausência de indicação clara dos dispositivos legais violados e incongruência entre os pedidos de retenção de 25% e de 10%, invocando a Súmula 284/STF.

Argumenta inexistência de dissídio jurisprudencial por falta de cotejo analítico, em afronta ao art. 1.029, § 1º, do CPC e ao art. 255, § 1º, do RISTJ, apontando também a incidência da Súmula 284/STF.

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 431).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de ação proposta por Jessica Borges Gonçalves em face de Barretos Mais Praça 106 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., visando rescisão contratual e restituição de valores pagos em compromisso de compra e venda de lote celebrado em com pagamento total de R$ 10.006,73.

A sentença julgou parcialmente procedente, decretou a rescisão, fixou devolução em parcela única com retenção de 20% sobre os valores pagos, correção pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça e sucumbência recíproca.

O Tribunal de origem, ao julgar apelações, deu parcial provimento para reconhecer a aplicabilidade da Lei 13.786/2018, fixar retenção de 20% sobre valores pagos, vedar dedução de comissão de corretagem sem prova, determinar devolução em parcela única, correção monetária desde cada desembolso e juros de mora do trânsito em julgado, com IPCA e taxa legal de juros, e condenar integralmente a ré em custas e honorários.

A decisão agravada alinhou o julgamento ao texto do art. 32-A da Lei 6.766/1979 e à jurisprudência da Quarta Turma, reafirmando que a base de cálculo da cláusula penal, ajustada dentro do teto legal, tem natureza normativa objetiva.

Conforme consignado, esta Quarta Turma no julgamento do REsp 2.104.086/SP, decidiu, nos casos envolvendo rescisão de contrato de compra e venda celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018, por iniciativa do comprador, o seguinte: (i) com relação ao percentual de retenção, não é abusiva a cláusula penal estabelecida em 10% do valor atualizado do contrato, dentro dos limites estabelecidos no art. 32-A da Lei 6.766/79.

No que toca ao conhecimento do recurso especial, a decisão agravada assentou que o acórdão estadual tratou da aplicabilidade da Lei 13.786/2018 ao

Documento eletrônico VDA59913335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:27
Código de Controle do Documento: 3661d260-4255-4ab3-a9e9-c0db16156937

contrato celebrado em 14/4/2023, enfrentou a cláusula penal contratual e fixou a retenção de 20% sobre os valores pagos.

O recurso especial apontou, por outro lado, de forma expressa, violação do art. 32-A da Lei 6.766/1979, cuja literalidade foi transcrita e analisada, cabendo a reforma do julgado para ajustar o acórdão à disciplina legal aplicável aos contratos firmados após a entrada em vigor da Lei 13.786/2018.

Desse modo, não há falar-se em ausência de prequestionamento do art. 32-A da Lei 6.766/1979 ou mesmo de ausência de indicação clara dos dispositivos legais violados.

Ademais, conforme já afirmado, o provimento do recurso especial foi assentado na aplicação direta do art. 32-A da Lei 6.766/1979 e na orientação desta Corte, sem necessidade de suporte decisivo em dissídio jurisprudencial.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:27
Código de Controle do Documento: 3661d260-4255-4ab3-a9e9-c0db16156937

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.263.853 / SP

Número Registro: 2026/0099477-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10039210920248260066 97424

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BARRETOS MAIS PRACA 106 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	: LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO	: JESSICA BORGES GONCALVES
ADVOGADO	: FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: JESSICA BORGES GONCALVES
ADVOGADO	: FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333
AGRAVADO	: BARRETOS MAIS PRACA 106 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	: LEANDRO GARCIA - SP210137

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60241834 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:42
Código de Controle do Documento: cd5e9ed9-bb06-4516-ac1a-43768b918280

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241834 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:42
Código de Controle do Documento: cd5e9ed9-bb06-4516-ac1a-43768b918280