SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2266615 - SP (2026/0131694-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ALINE CALIGARI XAVIER
ADVOGADOS	:	RAFAEL JOSÉ SANCHES - SP289595
		BRUNA HARUMI OKI PINTO - SP511858
AGRAVADO	:	ADAMANTINA URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
		EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
		CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
		ISABELLA ZUBA DE OLIVA CANDIA - DF066004

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA POR INICIATIVA DO COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

1. Em casos envolvendo rescisão de contrato de compra e venda celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, por iniciativa do comprador, não é abusiva a cláusula penal prevendo retenção de 10% do valor atualizado do contrato, dentro dos limites estabelecidos no art. 32-A da Lei 6.766/79.
2. A partir da Lei 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.
3. 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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60674228 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:07
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: fe00406f-649b-41bf-8b9a-a6815bbf43e5

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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60674228 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:07
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: fe00406f-649b-41bf-8b9a-a6815bbf43e5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2266615 - SP (2026/0131694-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ALINE CALIGARI XAVIER
ADVOGADOS	:	RAFAEL JOSÉ SANCHES - SP289595
		BRUNA HARUMI OKI PINTO - SP511858
AGRAVADO	:	ADAMANTINA URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
		EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
		CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
		ISABELLA ZUBA DE OLIVA CANDIA - DF066004

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA POR INICIATIVA DO COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

1. Em casos envolvendo rescisão de contrato de compra e venda celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, por iniciativa do comprador, não é abusiva a cláusula penal prevendo retenção de 10% do valor atualizado do contrato, dentro dos limites estabelecidos no art. 32-A da Lei 6.766/79.
2. A partir da Lei 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão por meio da qual dei provimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 203):

Documento eletrônico VDA60360280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:08
Código de Controle do Documento: 92f69639-ec8c-4149-ba53-5d2a4a233644

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Resolução contratual e devolução de quantias pagas - Sentença de parcial procedência, que declarou rescindido o contrato firmado entre as partes e reconheceu o direito da autora/adquirente de reaver 80% do valor pago, com retenção de 20% pela ré/alienante - Sentença que ainda condenou a autora ao pagamento de tributos e despesas condominiais, e despesas como água e luz pelo tempo de posse - Insurgência de ambas as partes - Hipótese em que o contrato foi pactuado após a Lei nº 13.786/2018, que incluiu o artigo 32-A na Lei nº 6.766/1979, e que é aplicável ao caso vertente - Retenção de 25% sobre os valores pagos, que se mostra mais adequada ao caso concreto e em consonância com os parâmetros deste E. Tribunal de Justiça, sendo caso de acolher parcialmente o pedido da ré - Aplicação da cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato que, apesar de ser lícita, importaria em onerosidade excessiva, pois o valor da multa ultrapassa a integralidade dos valores comprovadamente pagos, em prejuízo dos consumidores - Taxa de fruição indevida - Hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo da adquirente - Indevida a condenação da consumidora ao pagamento de taxa de ocupação/fruição - Despesas condominiais e tributárias que são de natureza propter rem e devem ser custeadas pelo comprador enquanto esteve na posse do bem Recurso da ré parcialmente provido Recurso da autora desprovido.

Em suas razões de agravo interno, a parte agravante alega a inadmissibilidade do recurso especial interposto pela agravada, sustentando a incidência das Súmulas 282 e 284 do STF, 5, 7 e 211 do STJ. Quanto ao mérito, defende a inaplicabilidade irrestrita das penalidades da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato), devendo esta ser harmonizada com o Código de Defesa do Consumidor e com o artigo 413 do Código Civil, a fim de evitar a retenção excessiva de 10% sobre o valor total do contrato que importaria no perdimento integral das quantias pagas; sustentando, ainda, o descabimento da cobrança de taxa de fruição por se tratar de lote vago, sem edificação ou proveito econômico comprovado.

Impugnação não apresentada (fl. 359).

É o relatório.

VOTO

Observo que as razões de agravo interno não são capazes de infirmar as conclusões da decisão agravada.

Da análise do acórdão recorrido, nota-se que o Tribunal de origem entendeu que, embora a Lei 13.786/2018 fosse aplicável ao caso por se tratar de contrato celebrado após a sua vigência, a retenção contratual e legal imputaria onerosidade excessiva ao adquirente, pois o valor da multa ultrapassaria os valores comprovadamente pagos. A partir disso, fixou a retenção em 25% dos valores pagos. Além disso, também consignou não ser cabível a taxa de fruição em razão da ausência de comprovação de que o imóvel tenha sido ocupado, edificado ou economicamente explorado.

Nesse sentido (fls. 205-209):

Documento eletrônico VDA60360280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:08
Código de Controle do Documento: 92f69639-ec8c-4149-ba53-5d2a4a233644

O contrato foi celebrado em de 21/02/2024 (fls. 32/65), portanto, já sob a égide da Lei n.º 13.786/2018 - "Lei do Distrato", que alterou as Leis nº 4.591/1964 e 6.766/1979, passando a vigorar em 28/12/2018, sendo aplicável ao caso presente.
O contrato foi livremente pactuado após a vigência da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), que incluiu o artigo 32-A na Lei nº 6.766/1979 com a seguinte redação: (...)
Assim, uma vez que a resolução deu-se por culpa da autora, que manifestamente desistiu do contrato, cabível a restituição da quantia entendida amplamente por este C. Tribunal de Justiça, como razoável e adequada para compensar os prejuízos sofridos pela vendedora com a rescisão do contrato, ou seja, valor equivalente à porcentagem de 20% a 25% dos valores pagos a título de entrada e prestações mensais do imóvel.
Nesse contexto, para proporcionar a adequada reparação dos prejuízos decorrentes do desfazimento do contrato e compensar as despesas da vendedora, afigura-se razoável e mais adequada a quantia de 25% do valor pago, acolhendo-se parcialmente o pedido da ré, que se coaduna com o que vem sendo fixado por esta Corte, em casos semelhantes. (...)
No caso vertente, não há como aplicar integralmente as penalidades previstas no contrato, que incluem a retenção de 10% sobre o valor do contrato. Ainda que a avença tenha sido celebrada já na vigência da Lei do Distrato, pela aplicação das penalidades previstas, só o valor da referida cláusula penal ultrapassa a totalidade do valor comprovadamente pago, ensejando evidente prejuízo ao consumidor.
Quanto à taxa de fruição, contudo, tem-se que, embora constante do contrato, não se justifica a pretensão da vendedora em receber indenização pela suposta fruição dos imóveis (lotes/terrenos), pois não restou comprovado que a autora o ocupou de forma efetiva ou que erigiu nele qualquer tipo de edificação. Ou seja, inexistiu qualquer tipo de exploração econômica do imóvel que justifique a cobrança da taxa de fruição.

No julgamento do REsp 2.104.086/SP, de minha relatoria, a Quarta Turma do STJ entendeu, em casos envolvendo rescisão de contrato de compra e venda celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, por iniciativa do comprador, o seguinte: (i) não é abusiva a cláusula penal prevendo retenção de 10% do valor atualizado do contrato, dentro dos limites estabelecidos no art. 32-A da Lei 6.766/79; e (ii) é devida a taxa de fruição em qualquer hipótese (lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica), devido à expressa previsão legal e contratual a que adere o consumidor.

Nesse sentido, confira-se a ementa do referido julgado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. EMPREENDIMENTO DE LAZER. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI Nº 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.
1. Tendo o Tribunal de origem esclarecido que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº

Documento eletrônico VDA60360280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:08
Código de Controle do Documento: 92f69639-ec8c-4149-ba53-5d2a4a233644

13.786/2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, não há como afastar suas disposições, especialmente quando não constatada inconstitucionalidade na lei, nem violação ao Código de Defesa do Consumidor.

2. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.

3. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

4. Tendo em vista o conteúdo do voto divergente, fica explicitado que está em discussão exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição e à cláusula penal pactuadas, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores, do que não se cogita nos presentes autos.

5. No caso, como o contrato de aquisição de lote em empreendimento de lazer, de acesso controlado, foi celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, observando as determinações legais, é cabível a retenção da taxa de fruição. Inexistência de valor a ser devolvido após a dedução dos encargos de rescisão previstos legal e contratualmente.

6. Recurso especial conhecido em parte a que se nega provimento.

(REsp n. 2.104.086/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/10/2025, DJEN de 12/11/2025.)

Nesse mesmo sentido:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESOLUÇÃO. CULPA DO COMPRADOR. LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. PREVISÃO LEGAL EXPRESSA. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA.

1. O art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018, autoriza, na hipótese de distrato por culpa do adquirente, a retenção de até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal.

2. O contrato celebrado entre as partes reproduz os termos da lei, não se podendo reputar abusiva cláusula penal que se limita a prever hipótese autorizada pelo ordenamento, salvo demonstração de desproporcionalidade concreta, não evidenciada nos autos. (...)

(REsp n. 2.232.983/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

Na hipótese dos autos, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu em desconformidade com a orientação deste STJ, de modo que, no caso, deve ser permitida a retenção de 10% do valor do contrato, além de ser devida a taxa de fruição,

Documento eletrônico VDA60360280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:08
Código de Controle do Documento: 92f69639-ec8c-4149-ba53-5d2a4a233644

nos moldes da Lei 13.786/2018, tanto porque o contrato assim prevê quanto porque a lei autoriza esse tipo de previsão, não cabendo ao Judiciário afastar as penalidades legais e contratuais aplicáveis na hipótese.

Convém mencionar que se nada há a ser restituído ao adquirente é porque ele pagou quantia muito pequena, que não é capaz de quitar sequer a cláusula penal estabelecida contratualmente dentro dos limites da lei.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60360280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:08
Código de Controle do Documento: 92f69639-ec8c-4149-ba53-5d2a4a233644

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.266.615 / SP

Número Registro: 2026/0131694-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10014382420258260081

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ADAMANTINA URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS	: MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
	EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
	WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
	CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
	ISABELLA ZUBA DE OLIVA CANDIA - DF066004
RECORRIDO	: ALINE CALIGARI XAVIER
ADVOGADOS	: RAFAEL JOSÉ SANCHES - SP289595
	BRUNA HARUMI OKI PINTO - SP511858

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ALINE CALIGARI XAVIER
ADVOGADOS	: RAFAEL JOSÉ SANCHES - SP289595
	BRUNA HARUMI OKI PINTO - SP511858
AGRAVADO	: ADAMANTINA URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS	: MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
	EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
	WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

Documento eletrônico VDA60661448 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:39
Código de Controle do Documento: b66e9353-5e0d-44ac-b863-4bed1a0153ff

CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
ISABELLA ZUBA DE OLIVA CANDIA - DF066004

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661448 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:39
Código de Controle do Documento: b66e9353-5e0d-44ac-b863-4bed1a0153ff