



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2935694 - GO (2025/0173826-6)**

**RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE : SPE FAICALVILLE INCORPORACAO 3 LTDA**  
**ADVOGADOS : DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - GO029269**  
**ROSANE RODRIGUES - GO034898**  
**AGRAVADO : VANESSA RODRIGUES LEAL**  
**AGRAVADO : JOSE EDUARDO VIEIRA RESENDE**  
**ADVOGADA : SAYARA PAULA RODRIGUES DOS SANTOS - GO047461**

### EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO. REGIME DE AFETAÇÃO. LEI Nº 13.786/2018. RETENÇÃO. PERCENTUAL. LEGALIDADE.

1. É assente no STJ o entendimento de que é válida, desde que expressamente pactuada, a cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação sob a vigência da Lei n. 13.786/2018.

2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

### RELATÓRIO

Cuida-se de agravo de SPE FAICALVILLE INCORPORACAO 3 LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado:

*"DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REGIME DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA MANTIDA.*

#### *I. CASO EM EXAME*

*1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, ajuizada por compradores de imóvel em face da incorporadora, declarando rescindido o contrato e condenando a requerida a restituir as quantias pagas, deduzidos os valores pagos a título de comissão de corretagem e 10% do valor total adimplido a título de multa penal compensatória pela rescisão.*

#### *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*

*2. A questão em discussão consiste em saber se a cláusula contratual que estabeleceu a pena convencional em 50% da quantia paga em caso de rescisão, em razão da aplicação do regime de afetação, é abusiva e, em caso afirmativo, qual o percentual de retenção aplicável.*

#### *III. RAZÕES DE DECIDIR*

*3. A relação contratual em questão configura relação de consumo, sendo regida pelo Código de Defesa do Consumidor.*

*4. A Lei nº 13.786/18, Lei do Distrato, autoriza a retenção de 50% do valor pago em caso de rescisão, desde que o contrato tenha previsão expressa*

*nesse sentido e o empreendimento esteja subordinado ao regime de patrimônio de afetação.*

*5. No caso concreto, a cláusula contratual que prevê a retenção de 50% se mostra abusiva, em face das normas consumeristas e do disposto no art. 413 do Código Civil, que permite a redução equitativa da penalidade.*

*6. A retenção de 10% do valor total adimplido a título de multa penal compensatória, fixada na sentença, mostra-se razoável e proporcional, diante das especificidades do caso e da jurisprudência do STJ.*

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

**5. Recurso desprovido.**

*'1. A retenção de 10% do valor total adimplido a título de multa penal compensatória pela rescisão contratual é razoável e proporcional.'*

*'2. A cláusula contratual que estabeleceu a pena convencional em 50% da quantia paga, em razão da aplicação do regime de afetação, é abusiva'" (e-STJ fl. 520)*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 544/554).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 559/571), a recorrente aponta a violação do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 13.786/2018/, sustentando, em síntese, que é legítima a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos em caso de rescisão contratual por culpa exclusiva da parte compradora.

Sem contrarrazões (e-STJ fl. 616), o recurso foi inadmitido na origem (e-STJ fls. 619/623), sobrevindo o presente agravo.

É o relatório.

### **VOTO**

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação merece prosperar.

Em relação ao percentual de retenção de 50% (cinquenta por cento), praticado no contrato, o acórdão recorrido está em desacordo com o entendimento deste STJ, no sentido de que *"em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018."* (AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024).

No mesmo sentido:

**"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO SOB A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. VALIDADE. TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME**

**1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para, por sua vez, conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento para determinar a validade da cláusula de retenção de 50% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

**2. Há duas questões em discussão: (i) a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em contratos de promessa de compra e venda de imóvel submetidos ao patrimônio de afetação e celebrados sob a vigência da Lei n. 13.786/2018; e (ii) o cabimento da**

análise do termo inicial dos juros de mora, tendo em vista a alegada ausência de prequestionamento da matéria pelo Tribunal de origem. III. RAZÕES DE DECIDIR

**3. A cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos é válida em contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018, desde que expressamente pactuada, em conformidade com o art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964.**

**4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, nesses casos, o percentual de retenção de até 50% não se caracteriza como abusivo, sendo compatível com o regime jurídico aplicável e com a função de proteção ao incorporador diante do risco do negócio.**

5. Quanto ao termo inicial dos juros de mora, verifica-se que o Tribunal de origem não analisou a matéria nos autos, tampouco foi objeto de embargos de declaração, configurando-se ausência de prequestionamento. Nos termos da Súmula n. 211 do STJ, tal circunstância impede o conhecimento da questão no recurso especial.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO." (AgInt no AREsp n. 2.733.052/RJ, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO REQUERENTE.

**1. "Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018."** (AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.).

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.145.090/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 10/10/2024 - grifou-se)

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA PELOS ADQUIRENTES. PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PREVISÃO CONTRATUAL. PATRIMÔNIO. AFETAÇÃO. REGIME. LEI Nº 13.786/2018. RETENÇÃO. PERCENTUAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. AUSÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. A ausência do prévio debate, pelo Tribunal de origem, da matéria deduzida nas razões recursais impede o conhecimento do apelo nobre.

Incidência da Súmula nº 282/STF.

2. É deficiente a fundamentação recursal que não impugna os motivos que conferem sustentação jurídica ao acórdão recorrido. Incidência da Súmula nº 283/STF.

3. De acordo com o Tema nº 938/STJ, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

4. No caso, rever a conclusão do tribunal local acerca da presença de informações claras a respeito do encargo cobrado, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, assim como a interpretação do ajuste firmado entre as partes, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

**5. É assente no STJ o entendimento de que é válida, desde que expressamente pactuada, a cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos, nos contratos de promessa de compra e**

***venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação sob a vigência da Lei n. 13.786/2018.***

*6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido."*

(REsp n. 1.947.912/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025 - grifou-se)

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL REQUERIDA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. O STJ firmou entendimento de que, nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, como no casos dos autos, a retenção dos valores pagos pode chegar a 50%, conforme estabelece o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018.*

*2. Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no REsp n. 2.055.691/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023.)

Ante o exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial para declarar válida a cláusula que estipulou a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos em contrato pactuado sob o regime de afetação.

Diante da sucumbência, deverá a recorrida arcar com as custas processuais e os honorários advocatícios, estes fixados à base de 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o valor pleiteado e o valor a ser ressarcido a título de percentual de retenção, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.