globo.com g1 ge gshow cbn todos os sites

A dualidade do STJ sobre a Lei do Distrato

O entendimento atual do STJ é bifronte. Para o regime de afetação, a regra de 50% de retenção tornou-se um porto seguro para as empresas. Para os loteamentos, o campo é de batalha

Por Rodrigo Palácios

13/08/2026 05h03 · Atualizado há 4 dias

Presentear matéria

O cenário do distrato imobiliário no Superior Tribunal de Justiça (STJ) revela uma complexa dualidade na aplicação da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), cujos limites de retenção dependem do regime jurídico da incorporação e do grau de intervenção judicial em favor da proteção consumerista. As recentes decisões da Corte, notadamente nos
casos de regime do patrimônio de afetação e de loteamentos urbanos, demonstram a convivência de teses que estabelecem a retenção máxima de 50% em um lado, e a possibilidade de perda integral dos valores pagos, em outro.

A segurança jurídica para incorporadoras que operam sob o regime de patrimônio de afetação foi reforçada no AREsp 2903050-DF, decidido monocraticamente pelo ministro Marco Buzzi (4ª Turma do STJ). O caso tratava de um contrato de compra e venda de unidade em regime de multipropriedade e submetido ao regime de afetação. O STJ validou a retenção de 50% dos valores pagos pelo comprador desistente, revertendo a decisão de segunda instância (TJDF) que havia reduzido o percentual para 25%.

CONTINUA DEPOIS DA PUBLICIDADE

00:00 00:00

Leia também:

EUA revogam visto de filho de ex-presidente e Sheinbaum vê interferência política

Trump faz apelo a americanos para que aceitem gasolina mais cara

A Corte fundamentou que o percentual de 50% está expressamente previsto e autorizado pelo artigo 67-A, parágrafo 5º, da Lei 13.786/2018, que disciplina os casos em que a incorporação estiver sob regime de afetação. O STJ consolidou o entendimento de que, se o percentual de retenção fixado no contrato se encontra dentro do limite legal, não há que se falar em sua ilegalidade.

O tribunal exige que a intervenção judicial em cláusulas contratuais válidas seja sustentada por fundamentação robusta e específica sobre eventual abusividade, e não por argumentos genéricos sobre onerosidade. Portanto, nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção de 50% dos valores pagos pelo comprador desistente é mantida, conforme o artigo 67-A, I, e parágrafo 5º da Lei nº 13.786/2018.

A título de informação, nessa mesma decisão, o STJ reconheceu a ilegitimidade passiva da administradora do condomínio, por não integrar a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, limitando-se à administração condominial.

Em acentuado contraste, a 4ª Turma do STJ, no recente julgamento do REsp 2104086-SP (ministra relatora Maria Isabel Gallotti), trouxe uma interpretação mais restritiva ao consumidor em relação aos contratos de compra e venda de lotes (loteamento urbano) celebrados após a vigência da Lei do Distrato.

A decisão principal do REsp 2104086-SP (voto vencedor) confirmou que, para contratos pós-Lei nº 13.786/2018, a taxa de fruição (ocupação) é devida mesmo em caso de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado.

00:00 00:00

Com a alteração da Lei nº 6.766/79 pela Lei do Distrato, o artigo 32-A, I, passou a prever expressamente a retenção de valores correspondentes à eventual fruição do imóvel (até 0,75% sobre o valor atualizado do contrato), e a lei não faz distinção entre lote edificado ou não edificado.

CONTINUA DEPOIS DA PUBLICIDADE

O STJ (maioria da 4ª Turma) entendeu que, havendo expressa previsão legal e contratual, a cobrança se justifica pela simples disponibilidade do lote ao comprador (contada a partir da transmissão da posse até sua restituição ao loteador), independentemente de ter havido construção ou uso efetivo do terreno.

O caso analisado envolvia um comprador que havia quitado uma quantia pequena, e a aplicação das deduções legais (cláusula penal de 10% sobre o valor total do contrato e taxa de fruição) resultava em um saldo devedor para o adquirente, que perderia 100% do que pagou e ainda ficaria devendo à incorporadora.

O acórdão mantido considerou que, como o contrato estava em consonância com o artigo 32-A e houve informação prévia ao comprador, e o valor pago era pequeno, o fato de não haver valores a serem restituídos não configurava ofensa ao Código de Defesa do Consumidor (CDC) ou perda total ilegal (artigo 53 do CDC). A perda total decorre do baixo valor adimplido versus os encargos legais incidentes sobre o valor total do contrato.

O voto divergente (vencido) do ministro Buzzi alertou que o artigo 32-A autoriza o desconto dos encargos (incluindo taxa de fruição e multa) dos valores pagos, mas veda a cobrança de saldo residual. Segundo o voto divergente, a aplicação destacada dos incisos para exigir valores residuais é uma deturpação da lei, sendo que o limite dos descontos e retenções é o montante efetivamente pago pelo adquirente.

O julgamento do REsp 2104086-SP pela 4ª Turma cria uma distinção: enquanto a 3ª Turma (no REsp 2194055-SP) aplicou o CDC para limitar a retenção total a 25% dos valores pagos em loteamentos, mesmo diante do artigo 32-A (mitigação da perda total), a 4ª Turma (REsp 2104086-SP) priorizou a aplicação literal e integral dos encargos do

00:00 00:00

Dessa forma, o entendimento atual do STJ é bifronte. Para o regime de afetação, a regra de 50% de retenção tornou-se um porto seguro para as empresas. Para os loteamentos, o campo é de batalha: de um lado, a defesa da função econômica do contrato e da literalidade da lei; de outro, a tentativa de preservar o núcleo essencial da proteção ao consumidor contra cláusulas que anulem o benefício econômico do contrato.

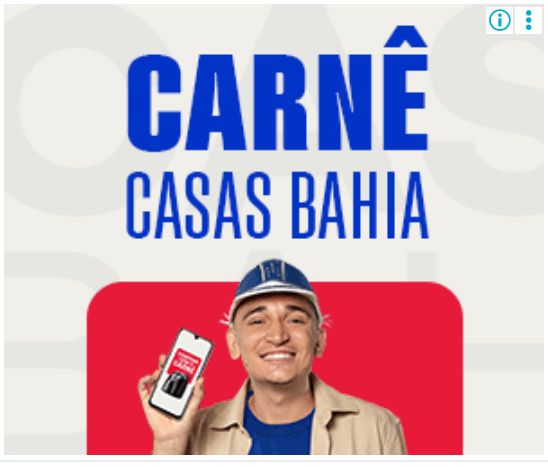
Rodrigo Palácios é sócio da área de Direito Imobiliário no Viseu Advogados

Este artigo reflete as opiniões do autor, e não do jornal Valor Econômico. O jornal não se responsabiliza e nem pode ser responsabilizado pelas informações acima ou por prejuízos de qualquer natureza em decorrência do uso dessas informações

‹ Mais recente Próxima ›

Conheça o Valor One
Acompanhe os mercados com nossas ferramentas ACESSAR GRATUITAMENTE ›

Conteúdo Publicitário



Placa de Vídeo ASRock RX 9070 XT Challenger 16GB GDDR6 | Terabyte
Placa de Vídeo ASRock RX 9070 XT Challenger com 16GB GDDR6. Domine o 4K com Ray Tracing e FSR para frames altos e máxima fidelidade visual. Garanta na Terabyte!
TERABYTESHOP | Patrocinado Clique