

Distrato imobiliário só é abusivo se multa for desproporcional

Se a [Lei do Distrato](#) autoriza a retenção de até 10% do valor do contrato pela desistência injustificada do comprador, não é possível presumir que isso seja abusivo sem que se demonstre que a cobrança é desproporcional ao montante pago na aquisição do imóvel.

A conclusão é da 4ª Turma do [Superior Tribunal de Justiça](#), que deu provimento ao recurso especial de uma empresa de empreendimentos imobiliários.

O precedente indica a forma criteriosa com a qual o colegiado indica que deve ser tratada a cláusula penal prevista nos contratos de compra e venda de imóveis no país.

Limites da lei

O artigo 32-A, inciso II da [Lei 6.766/1979](#) autoriza que a retenção de valor no caso de desistência do comprador alcance até 10% do valor do contrato. Esse dispositivo foi inserido pela Lei do Distrato (Lei 13.786/2018).

Essa retenção vem sendo contestada judicialmente nos casos em que ela representa todo o valor que chegou a ser pago pelo comprador — o artigo 53 do [Código de Defesa do Consumidor](#) define que são nulas as cláusulas que gerem essa perda total.

Esse [conflito de normas](#) levou as turmas de Direito Privado do STJ a optar pela aplicação da lei consumerista. A jurisprudência da corte entende que incorporadoras e construtoras [podem reter até 25% do valor pago](#) pelo comprador antes do distrato.

Com base nesse cenário, a 3ª Turma do STJ recentemente [alterou a cláusula penal](#) de um contrato que, apesar de fixado dentro dos limites da lei, havia gerado a perda total do valor pago pelo comprador até a desistência.

O acórdão da 4ª Turma do STJ não nega essa possibilidade, mas estabelece que ela depende de alguma situação que caracterize o abuso da aplicação da cláusula contratual elaborada nos moldes legais.

É preciso indicar

O caso concreto é de um contrato de compra e venda de um terreno com previsão de retenção de 10% do valor pactuado em caso de distrato. O Tribunal de Justiça de São Paulo julgou a cláusula abusiva e autorizou a retenção de 20% do valor que fora pago pelo comprador.

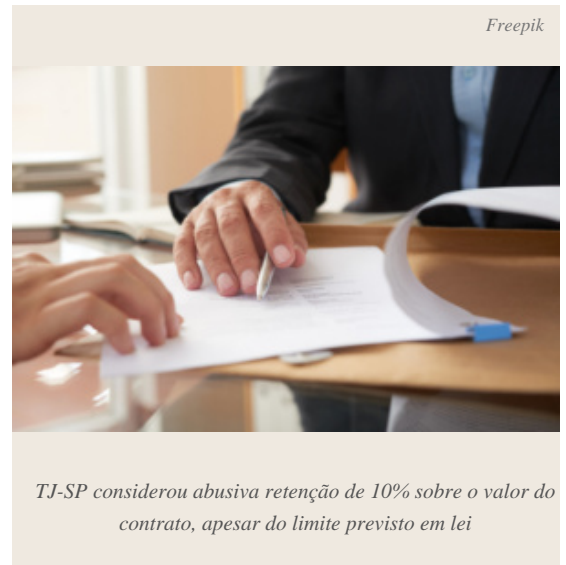
Relatora do recurso especial da empresa, a ministra Isabel Gallotti observou que o TJ-SP presumiu ter havido abuso na retenção, sem indicar nenhum elemento que o comprovasse.

“Entendo que a cláusula que reproduz os termos da lei não pode ser considerada abusiva e ter sua aplicação afastada sem que haja nenhuma particularidade ou circunstância que justifique a sua abusividade no caso concreto”, sublinhou.

Para ela, afastamento automático da cláusula sem demonstração de desproporcionalidade gera enriquecimento sem causa em favor do comprador, que foi o responsável pelo distrato.

“Assim, se a cláusula penal se limita a reproduzir os termos da Lei do Distrato, não há falar-se em abusividade da cláusula, a não ser que haja declaração de inconstitucionalidade do dispositivo reproduzido, o que não se verifica no caso”, concluiu.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.232.983**





Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-13/multa-por-desistencia-so-e-abusiva-se-desproporcional-ao-valor-pago-pelo-imovel/>