

STJ tem divergência sobre retenção de valores na desistência da compra de imóvel

As turmas de Direito Privado do Superior Tribunal de Justiça têm posições distintas sobre qual percentual do que já foi pago as construtoras podem reter do comprador que desiste do negócio. Os processos dizem respeito a imóveis submetidos ao regime de afetação. Nesses casos, o patrimônio usado para financiar o empreendimento é separado do patrimônio da incorporadora.

Para os contratos submetidos ao patrimônio de afetação, a [Lei de Incorporações \(Lei 4.591/1964\)](#) traz regras mais rigorosas para a desistência do negócio: o artigo 67-A, parágrafo 5º, autoriza que a retenção seja de até 50% do valor pago.

Já para o regime geral de incorporação, o inciso II do artigo 67-A prevê a retenção de até 25% do valor pago pelo comprador. As normas foram introduzidas pela [Lei do Distrato \(Lei 13.786/2018\)](#).

A controvérsia envolve a possibilidade de fazer o controle judicial nos casos em que a retenção respeitou o limite de 50% previsto na lei. A 3ª Turma entende ser plenamente admissível a redução equitativa da penalidade, sempre que o Judiciário verificar que a cláusula é abusiva ou desproporcional.

Já a 4ª Turma defende a [legalidade do percentual de 50%](#) do valor pago. O tema poderá ser pacificado por meio de embargos de divergência, ajuizados pelo advogado **Antonio Carlos Tessitore** em favor de um comprador.

O processo foi distribuído na 2ª Seção do STJ à ministra Daniela Teixeira e ainda vai passar por análise de admissibilidade.

Regras conflitantes

O caso concreto diz respeito a compradores que adquiriram um empreendimento de R\$ 990 mil e desistiram do negócio antes da quitação dos valores. Até então, chegaram a pagar R\$ 226,3 mil do preço, além de R\$ 54,4 mil em comissão de corretagem.

A incorporadora reteve 50% do valor do preço, conforme previsto em contrato. Na discussão judicial, o Tribunal de Justiça de São Paulo reduziu o percentual para 26%, considerando que o valor acordado era abusivo.

A 4ª Turma do STJ anulou a decisão e determinou novamente a retenção de 50%. Os ministros entenderam que não há como considerar ilegal ou abusiva a cláusula contratual que não ultrapassa os limites expressamente previstos na lei.

A alegação do comprador é de que, do ponto de vista do Código de Defesa do Consumidor, o contrato, tal qual permitido pela lei, configura espécie de mecanismo de punição ao comprador, o que viola a própria lógica da norma. Por outro lado, as construtoras afirmam que só seguem o que está disposto na Lei de Incorporações.

Percentual justo ou legal

Antonio Carlos Tessitore pondera que a lei instituiu um percentual máximo de 50% de retenção, que acabou convertido em penalidade única e obrigatória pelo mercado: ele se tornou o padrão nos contratos firmados no regime do patrimônio de afetação.

Ele avalia que a busca por uma solução justa dificilmente passará pela fixação de um número único aplicável a todos os casos. Cita como exemplo a [jurisprudência anterior à Lei do Distrato](#), que limitava as retenções entre 10% e 25% do valor pago.



STJ deve pacificar entendimento sobre qual percentual as incorporadoras podem reter em caso de desistência



No caso concreto, a retenção da metade do valor, somada à taxa de corretagem, vai representar a perda, pelo comprador, de 60% do dinheiro pago. Ou seja, a construtora não precisou assumir os custos da venda e recebeu de volta uma unidade valorizada. “A multa do distrato serve para evitar que a construtora tenha prejuízo, o que é totalmente justificável, mas não deve servir para auferir lucro”, diz o advogado.

EREsp 2.106.149

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-16/stj-diverge-sobre-qual-percentual-a-construtora-pode-reter-em-caso-de-desistencia-do-comprador/>