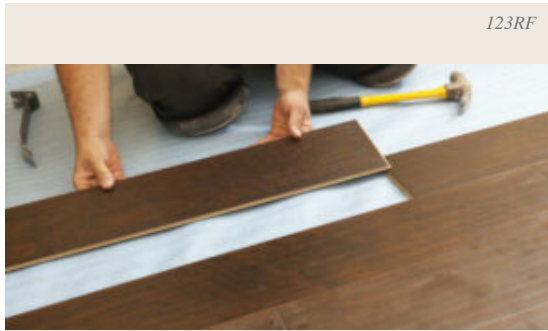


# Construtora pode reter taxa de personalização de imóvel em caso de distrato

16/07/2025

É legítima a cláusula contratual que prevê, em caso de distrato, a retenção dos valores pagos a título de taxa de personalização da unidade imobiliária, por sua natureza personalíssima e pelos custos decorrentes de eventual reversão ao padrão original.



*Taxa de personalização é cobrada para alterações personalizadas no imóvel e pode ser retida por previsão de contrato*

Essa conclusão é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que deu parcial provimento ao recurso especial de uma incorporadora para afastar a obrigação de devolver os valores da taxa de personalização de uma unidade.

O caso começou com uma ação de distrato ajuizada por um casal que, em decorrência da epidemia da Covid-19 e da inflação, não conseguiu cumprir o contrato de compra e venda de um apartamento. O pedido foi de rescisão e restituição de 90% dos valores pagos.

## Taxa de personalização

A sentença de primeira instância julgou a ação procedente e determinou a restituição de 75% dos valores, incluindo a taxa de personalização. E o Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão nesses pontos.

Para a corte estadual, a taxa de personalização deve ser devolvida porque o imóvel pode ser novamente comercializado, com a mesma cobrança para o próximo comprador, o que não causaria prejuízo à incorporadora.

A empresa recorreu ao STJ com a alegação de que a cláusula que prevê a retenção da taxa é legítima. Relator do recurso, o ministro Antonio Carlos Ferreira negou o pedido por entender que rever as conclusões do TJ-SP demandaria reexame do contrato, de fatos e de provas.

## Enriquecimento sem causa

Abriu a divergência vencedora a ministra Isabel Gallotti, para quem a taxa de personalização realmente não deve ser devolvida. Votaram com ela os ministros João Otávio de Noronha e Raul Araújo.

A magistrada destacou que o contrato de compra e venda previu a retenção da taxa porque os materiais selecionados para personalizar a unidade têm natureza personalíssima e, assim, seria necessário reverter o imóvel aos moldes iniciais em caso de distrato.

“Não permitir à incorporadora a retenção da integralidade dos valores pagos a título de taxa de personalização, como estabelecido no contrato, representaria o enriquecimento sem causa por parte dos agravados em detrimento da agravante, além de violar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade”, concluiu ela.

## Marco jurisprudencial

Para **Jéssica Wiedtheuper**, advogada especialista em Direito Imobiliário e sócia do escritório Mota Kalume Advogados, o entendimento firmado pela 4ª Turma do STJ representa um marco importante para o setor imobiliário.

“Ao admitir a legitimidade da retenção da taxa, a corte confere maior segurança jurídica às construtoras, protege o equilíbrio econômico dos contratos e reconhece os custos operacionais e comerciais envolvidos em atender a demandas específicas dos adquirentes.”

Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
**REsp 2.163.008**



Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jul-16/construtora-pode-reter-taxa-de-personalizacao-de-imovel-em-caso-de-distrato/>