

Retenção em distrato de compra de imóveis deve ser de 25%, diz STJ

Em caso de desistência de compra e venda de imóvel, a retenção de 25% dos valores pagos é adequada para compensar custos administrativos, exceto quando o contrato entre as partes estabelecer percentual menor.

A conclusão é da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, que deu provimento a embargos de divergência para aumentar o percentual de retenção de uma empresa de incorporação imobiliária.

O caso é de contrato de compra e venda de duas salas comerciais por um escritório de advocacia. A desistência foi feita antes da finalização da construção.

O contrato previu a retenção de 20% dos valores pagos, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo reduziu para 10% porque a construtora ainda poderia negociar os imóveis no mercado.

O processo chegou ao STJ, onde a 3ª Turma manteve a redução por entender que, nos casos de desistência, é razoável a retenção de percentual sobre a quantia total paga, variando entre 10% e 25%.

Retenção menor não justificada

Os embargos foram ajuizados tendo como paradigmas acórdãos da 4ª Turma e da própria 2ª Seção, determinando que o percentual de retenção seja de 25%. Essa posição prevaleceu, conforme voto do ministro João Otávio de Noronha.

Ele observou que a redução a 10% é inviável porque a revenda de um imóvel em caso de desistência do comprador pode não ser lucrativa, criando dificuldades para o empreendedor, a depender do fluxo econômico vigente em cada época.

“Portanto, a retenção de apenas 10% dos valores pagos, com devolução do restante antes da revenda, pode ser viável em tempos de mercado aquecido, mas inviabiliza o empreendimento em épocas de crise”, destacou.

A ideia é que a rescisão unilateral do contrato não cause desequilíbrio de interesses entre comprador e construtor/incorporador.

“Por isso, o percentual de retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador é adequado para indenizar o construtor pelas despesas e pelo rompimento unilateral do contrato, independentemente da ocupação do imóvel, atendendo a tal desiderato.” A votação foi unânime.

Efeito positivo

Para a advogada **Jessica Wiedtheuper**, sócia do Mota Kalume Advogados, a posição reforça o respeito à autonomia da vontade das partes, ao entender pela prevalência da cláusula contratual e é relevante para incorporadoras e construtoras que, muitas vezes, se veem afetadas pela quebra contratual e pela dificuldade de revenda.

“Em tempos de litígios recorrentes sobre distratos, o entendimento do STJ se mostra uma solução adequada que garante maior segurança jurídica para o setor da construção civil, cujo segmento é fundamental para a economia brasileira”, disse.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão EAREsp 1.518.861

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-11/retencao-em-distrato-de-compra-de-imoveis-deve-ser-de-25-diz-stj/>

