

# Ministro autoriza incorporadora a reter 50% de valor pago por comprador desistente

27/11/2025

Em imóveis submetidos ao regime de afetação — separação entre o patrimônio da construtora e o do próprio empreendimento —, a Lei do Distrato (Lei 13.786/2018) permite que a incorporadora retenha até 50% dos valores pagos pelo comprador que desiste do negócio.

Com esse entendimento, o ministro Marco Buzzi, do Superior Tribunal de Justiça, validou uma cláusula contratual que autorizou a retenção de 50% dos valores pagos pelo comprador desistente de um imóvel em Caldas Novas (GO), que foi vendido sob o modelo de multipropriedade — em que vários proprietários dividem a posse do bem entre si, em períodos diferentes.

O contrato de compra e venda previa expressamente a retenção de metade do valor pago em caso de desistência do adquirente, em consonância com o parágrafo 5º do artigo 67-A da Lei do Distrato. Em segundo grau, porém, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal havia reduzido este percentual para 25%, com o argumento de que a retenção de 50% penalizava excessivamente o consumidor e acarretava enriquecimento sem causa da incorporadora.

Ao analisar o recurso especial da empresa, o ministro avaliou que o TJ-DF não detalhou em que consistiria o abuso nem demonstrou a falta de razoabilidade da cláusula contratual.

“Ora, se o percentual de retenção fixado no contrato encontra-se dentro do limite estabelecido pela lei, não há que se falar em sua ilegalidade, notadamente quando o Tribunal de origem não traz qualquer fundamento apto a afastar a cláusula contratual, cingindo-se a afirmar genericamente que a multa seria abusiva pois onera em demasia os adquirentes,” afirmou o ministro.

Os advogados **Pedro Henrique Schmeisser de Oliveira**, **Mariana Mussi**, **Luciano Pereira de Freitas Gomes** e **Mathews Cunha Borges**, do escritório STG Advogados, atuaram em defesa da incorporadora.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão REsp 2.903.050**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-27/ministro-autoriza-incorporadora-a-reter-50-de-valor-pago-por-comprador-desistente/>

Rafael L.



*Para ministro Marco Buzzi, Lei do Distrato é clara ao permitir retenção de 50%*