

A CLÁUSULA PENAL NO DIREITO IMOBILIÁRIO: ANÁLISE JURISPRUDENCIAL SOBRE A EFETIVIDADE DO §5º DO ARTIGO 67-A DA LEI 13.786/2018

Mauricio Sousa Frois¹

RESUMO: A Lei nº 13.786/2018 promoveu significativa alteração no regime jurídico do distrato imobiliário, ao disciplinar a resolução do contrato de promessa de compra e venda decorrente do inadimplemento do adquirente de unidade em incorporação imobiliária. Entre as inovações, destacou-se a inclusão do artigo 67-A, §5º, que autoriza a estipulação de cláusula penal de até 50% do valor pago, nos casos de empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação. Não obstante a expressa previsão legal, a jurisprudência, em determinadas situações, entendeu pela relativização desse dispositivo, reduzindo a penalidade a patamares inferiores, o que gera relevante insegurança jurídica. Diante desse cenário, a presente pesquisa tem como objetivo analisar a jurisprudência recente a fim de verificar a efetividade prática do §5º do artigo 67-A da Lei nº 13.786/2018, bem como o eventual impacto causado no ordenamento jurídico. Busca-se, por fim, compreender a compatibilidade da jurisprudência com o comando legal e debater a (in)segurança jurídica no mercado imobiliário.

Palavras-Chave: CLÁUSULA PENAL. DISTRATO IMOBILIÁRIO. INSEGURANÇA JURÍDICA. JURISPRUDÊNCIA. LEI Nº 13.786/18.

1 INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, o mercado imobiliário brasileiro apresentou expressiva evolução, movimentando anualmente elevados recursos financeiros, especialmente por meio da venda de imóveis em regime de incorporação imobiliária, formalizada, em regra, mediante contrato de promessa de compra e venda.

Paralelamente a esse crescimento, observou-se o aumento significativo das rescisões contratuais, em grande parte motivadas por dificuldades financeiras dos adquirentes, impossibilitando o adimplemento das parcelas mensais do contrato.

A ausência de regulamentação específica para a realização de distrato imobiliário estava gerando intensa insegurança jurídica. A jurisprudência enfrentava considerável dificuldade para uniformizar o entendimento acerca da matéria, que sempre se baseou nos princípios gerais dos contratos. O resultado dessa ausência normativa ocasionou soluções distintas para

¹ Graduado pela Universidade Salvador (UNIFACS). Advogado inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção do Estado da Bahia. Pós-graduando em Direito Imobiliário pela Faculdade Baiana de Direito.

casos semelhantes, comprometendo a previsibilidade dos negócios e a estabilidade do setor imobiliário.

Somente após sancionada a Lei nº 13.786/2018, foram disciplinados os efeitos da resolução dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária ou loteamento, especialmente quando motivada pelo inadimplemento do adquirente. Foram introduzidos prazos, penalidades, devolução de valores pagos e formalidades contratuais.

O presente trabalho, valendo-se da pesquisa bibliográfica, análise legislativa e jurisprudencial, por meio do método dedutivo, tem por objetivo analisar o impacto da Lei nº 13.786/2018 no ordenamento jurídico, com enfoque nos direitos garantidos ao adquirente, à segurança jurídica dos contratos e ao entendimento dos tribunais acerca da matéria. A pesquisa busca compreender se o diploma legal atingiu seu propósito de equilibrar as relações contratuais ou se, ao contrário, representou um retrocesso na defesa do consumidor.

Para tanto, serão utilizados os instrumentos da pesquisa bibliográfica e documental, com base em doutrina especializada, legislação vigente e jurisprudência dos tribunais superiores, a fim de compreender os impactos da referida norma nas relações contratuais firmadas entre incorporadoras e adquirentes de imóveis.

2 FUNDAMENTOS DO DIREITO CONTRATUAL E IMOBILIÁRIO

O direito contratual ocupa posição de destaque no ordenamento jurídico brasileiro, na medida em que regula as relações privadas e busca assegurar o equilíbrio entre os contratantes, conciliando a autonomia da vontade com os princípios da função social e da boa-fé objetiva.

O contrato é conceituado por um ato bilateral em que ao menos duas partes envolvidas ajustam interesses, assumem obrigações e estabelecem expectativas recíprocas quanto à prestação de serviços, fornecimento de bens ou realização de negócios jurídicos. Também pode ser conceituado como um negócio jurídico que visa a criação, modificação ou extinção de direitos e deveres envolvendo um valor patrimonial.²

² TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2015, p. 446.

Em toda relação contratual deve ser observada a função social, nos termos do artigo 421 do Código Civil Brasileiro³ que impõe o exercício da liberdade contratual não de uma maneira absoluta, mas em conformidade com os interesses da coletividade e com os fins econômicos e sociais do negócio jurídico.

Os contratos não servem apenas aos interesses individuais, mas exercem papel importante para toda a sociedade. Por isso, violações à função social geram a nulidade do contrato, já que se trata de regra de ordem pública. Logo, a boa-fé subjetiva e objetiva deve ser observada pelas partes nas fases pré-contratual, contratual e pós-contratual⁴.

Dessa forma, o ordenamento jurídico estabelece limites claros às relações contratuais, com o objetivo de coibir o abuso de direito, assegurar o cumprimento da função social e evitar o enriquecimento sem causa.

No campo do direito imobiliário, os contratos de promessa de compra e venda de imóvel também devem observar a função social e a boa-fé, princípios que orientam não apenas a celebração, mas também a execução e eventual resolução do negócio jurídico.

O instrumento particular de promessa de compra e venda consiste em ato irretratável pelo qual o promitente vendedor obriga-se a comercializar ao promissário comprador determinado imóvel, com preço, condições e modo de pagamento expressamente estipulados, outorgando-lhe, por conseguinte, a escritura pública de compra e venda quando houver o adimplemento da obrigação⁵.

É caracterizado como uma espécie de contrato preliminar, no entanto, a promessa produz efeitos imediatos substanciais pois ao tempo da sua celebração, ocorrerá a imissão na posse do comprador, enquanto o vendedor do imóvel retém o direito de propriedade até a satisfação integral do valor devido⁶

³ BRASIL. *Código Civil*. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Artigo 421: “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.”

⁴ OLIVEIRA, Carlos Elias de; NETO, João Costa. *Direito civil: volume único*. 2. ed. São Paulo: Método, 2023. p. 1127.

⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil: contratos em espécie e direito das coisas*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2022, p. 747.

⁶ FARIAS, Cristiano Chaves; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. *Manual de direito civil: volume único*. 7. ed. Salvador: JusPodivm, 2022, p. 1156.

Na visão de Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona⁷, a promessa de compra e venda possui conceito e características específicas e se difere de um simples contrato de compra e venda:

O contrato de compra e venda é o negócio jurídico principal pelo qual uma das partes (vendedora) se obriga a transferir a propriedade de uma coisa móvel ou imóvel à outra (compradora), mediante o pagamento de uma quantia em dinheiro (preço). Já o contrato de promessa ou compromisso de compra e venda é um contrato preliminar que tem como objeto um negócio futuro de venda e compra. Por meio dele, o vendedor continua titular do domínio que somente será transferido após a quitação integral do preço, constituindo excelente garantia para o alienante.

Após concretizada a obrigação definitiva, origina-se o direito real sobre o imóvel, nos termos do artigo 1.417 do Código Civil⁸, mediante celebração de instrumento público ou particular e devidamente averbado no Registro de Imóveis, em que não se pactuou arrependimento⁹.

Em incorporação imobiliária, o contrato de promessa de compra e venda regulamenta a relação em que incorporador se compromete a realizar uma construção destinada à alienação das unidades autônomas, com pagamento à vista ou em prestações, sendo efetivada a posterior entrega aos futuros proprietários para uso e gozo¹⁰.

No âmbito prático, a promessa de compra e venda é amplamente utilizada no mercado imobiliário para viabilizar o pagamento parcelado e permitir que o comprador organize seu financiamento ou quitação de saldo devedor antes da lavratura da escritura definitiva. Entretanto, este instrumento envolve cuidados essenciais, como a verificação da titularidade do imóvel, da inexistência de ônus e da regularidade documental.

Neste negócio jurídico, as cláusulas contratuais podem prever ou não direito de arrependimento, conforme artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor¹¹, que assegura ao consumidor um prazo de 7 dias, contados da assinatura ou do recebimento do bem ou serviço, para desistir do negócio com devolução integral dos valores pagos.

⁷ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Manual de Direito Civil*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2022, pag. 1533.

⁸ BRASIL. *Código Civil*. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Artigo 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

⁹ TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2015, p. 797.

¹⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 313.

¹¹ BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor. Artigo 49: O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio.

Quando não há cláusula de arrependimento, o descumprimento injustificado por qualquer das partes enseja a aplicação de penalidades contratuais e, no caso do comprador, resultará no desfazimento da avença e retenção parcial de valores pagos, dentro dos limites estabelecidos Lei nº 13.786/2018¹².

O grande cerne da questão envolve saber quanto o promitente comprador receberá a título de restituição dos valores pagos, sendo certo que nos compromissos de compra e venda em geral, caso seja constatado o inadimplemento do adquirente, o promitente vendedor fará jus às penalidades pactuadas¹³.

Neste cenário, resta imperioso estabelecer um equilíbrio entre a aplicação das penalidades decorrentes da rescisão do contrato e o valor a ser efetivamente restituído ao adquirente, visando evitar eventual enriquecimento ilícito do vendedor e desequilíbrio na relação de consumo entabulada.

A compreensão dos princípios contratuais e das peculiaridades da promessa de compra e venda é essencial para analisar as transformações legislativas recentes, sobretudo a introdução da Lei nº 13.786/2018, que disciplinou o distrato imobiliário. Tal legislação interfere diretamente nos parâmetros contratuais tradicionais, sobretudo no que tange à cláusula penal e à limitação das penalidades aplicáveis em caso de desistência, conforme previsto no artigo 67-A e §5º.

Este capítulo, portanto, estabelece o fundamento teórico necessário para a análise crítica das inovações legais e sua repercussão prática.

3 A CLÁUSULA PENAL NO DIREITO BRASILEIRO

O conceito de cláusula penal pode ser definido como uma obrigação acessória a um contrato, em que o devedor assume a obrigação de arcar com a prestação determinada no caso de

¹² BRASIL. Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Dispõe sobre o distrato nas incorporações imobiliárias e dá outras providências.

¹³ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 597.

descumprimento do contrato ou de qualquer uma de suas cláusulas. A cláusula penal também é chamada de multa contratual ou pena convencional¹⁴.

O objetivo deste instrumento visa garantir segurança jurídica entre as partes envolvidas no negócio, pois fixa antecipadamente as consequências patrimoniais de eventual descumprimento, conferindo previsibilidade e reduzindo a litigiosidade em torno da prova de danos.

Sua natureza jurídica é acessória, o que significa que depende da existência de uma obrigação principal, à qual está vinculada. O acessório segue o principal (princípio da gravitação jurídica), fazendo com que no caso de nulidade do contrato principal a multa também seja declarada nula¹⁵

O artigo 409 do Código Civil¹⁶ estabelece que a cláusula penal pode se referir à inexecução completa da obrigação, à de alguma cláusula especial ou simplesmente à mora. Da análise desta norma, a doutrina e jurisprudência entendem pela existência 02 (duas) espécies de cláusula penal: compensatória ou moratória.

A cláusula penal compensatória é estipulada e aplicada quando ocorre o descumprimento culposo da própria obrigação. Neste caso, o credor poderá exigi-la a título das perdas e danos sofridos, no valor pactuado, ou executar o contrato, forçando o cumprimento da obrigação principal, por meio da imposição de multa cominatória, se a natureza da prestação pactuada o permitir¹⁷.

Esta modalidade atua como indenização prefixada que substitui as perdas e danos, evitando a necessidade de comprovação posterior do prejuízo, a menos que o contrato preveja expressamente a possibilidade de indenização suplementar.

¹⁴ SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mario Luiz. *Código Civil comentado*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 760.

¹⁵ TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2015, p. 356.

¹⁶ BRASIL. *Código Civil*. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Artigo 409: A cláusula penal estipulada conjuntamente com a obrigação, ou em ato posterior, pode referir-se à inexecução completa da obrigação, à de alguma cláusula especial ou simplesmente à mora.

¹⁷ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Manual de Direito Civil*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2022, pag. 557

A cláusula penal com a função moratória preleciona que, caso ocorra o simples atraso culpável no cumprimento da obrigação contratada, ensejará a sua aplicação. Esta incide nos casos de atraso no cumprimento da obrigação, funcionando como espécie de multa diária ou periódica, destinada a estimular o adimplemento pontual. Nesta hipótese, a pena poderá ser exigida juntamente com a obrigação principal¹⁸.

Flávio Tartuce¹⁹ distingue ambas as modalidades:

A multa admite uma classificação de acordo com aquilo com que mantém relação. No caso de mora ou inadimplemento parcial, é denominada multa moratória enquanto, no caso de inexecução total obrigacional, é chamada multa compensatória, de acordo com o art. 409 do CC. Na esteira da melhor doutrina e jurisprudência, apenas a multa compensatória tem a função de antecipar as perdas e danos.

Em ambos os casos, a previsão contratual deve ser clara e objetiva, evitando ambiguidades que possam gerar interpretações divergentes. A cláusula penal não pode servir como instrumento abusivo, sob pena de contrariar a boa-fé objetiva e o equilíbrio contratual. A fixação de valores desproporcionais ao real prejuízo, especialmente em contratos de adesão, pode ser interpretada como cláusula abusiva, passível de revisão judicial.

No âmbito do direito imobiliário, a cláusula penal possui importância especial sobretudo em contratos de promessa de compra e venda de imóveis em que é comum as partes ajustarem penalidades para hipóteses de atraso na entrega do bem, inadimplemento do comprador, ou rescisão contratual.

Com o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda, realizado por distrato consensual ou por resolução em razão de inadimplemento do adquirente, surge, inevitavelmente, a dúvida de quanto o promitente comprador receberá a título de restituição dos valores pagos²⁰.

Geralmente é aplicada a cláusula penal compensatória, cuja indenização visa cobrir os prejuízos decorrentes do inadimplemento absoluto do contrato. Somente em casos de

¹⁸ FIUZA, Cezar. Curso de direito civil. 24. ed. Belo Horizonte: Inter Saberes, 2023, p. 867.

¹⁹ TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2015, p. 357.

²⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 597.

prejuízos extraordinários, a indenização poderá ultrapassar o montante estabelecido referente à multa²¹.

Em contratos de compra e venda em que o imóvel fora comercializado por uma incorporadora ou loteadora, além da cláusula penal compensatória, será possível pleitear o desconto de eventuais prejuízos causados pelo comprador do valor já pago pelo mesmo que será restituído em momento posterior²².

A título de exemplificação, pensemos que num contrato entre um vendedor e comprador, havendo cláusula penal compensatória por inadimplemento, e diante do inadimplemento do preço pelo comprador, o vendedor poderá exigir, cumulativamente, o pagamento da pena avençada e valor correspondente a fruição do imóvel a partir da entrega da posse. Tais valores poderão ser descontados do montante já pago pelo adquirente, o qual deve ser restituído pelo incorporador/loteador.

Nesses casos, a cláusula penal não apenas confere segurança jurídica, mas também serve para equilibrar os riscos inerentes à negociação de bens de alto valor econômico e de execução prolongada no tempo. A fixação antecipada da indenização permite que o credor tenha clareza quanto ao montante a ser recebido e o devedor compreenda de antemão as consequências de seu descumprimento, favorecendo a previsibilidade e a estabilidade contratual.

Com a edição da Lei nº 13.786/2018, que regulamentou o distrato no âmbito da incorporação imobiliária e do loteamento, o papel da cláusula penal ganhou maior relevância, sobretudo porque a nova legislação trouxe parâmetros específicos para a retenção de valores pelo vendedor em caso de desistência ou resolução contratual por iniciativa do adquirente.

Embora o estudo detalhado dessa norma seja objeto de tópico próprio, a mencionada lei não afastou a aplicação dos dispositivos do Código Civil sobre a cláusula penal, mas sim estabeleceu critérios especiais para determinados contratos imobiliários, harmonizando a liberdade contratual com a proteção do adquirente e a segurança do empreendedor.

²¹ CARVALHO, Allan Simões. Contrato de compra e venda de imóvel. Migalhas – De Peso, 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/384059/contrato-de-compra-e-venda-de-imovel>. Acesso em: 10 ago. 2025.

²² SOUSA, Gustavo. Cláusula penal nos contratos de compra e venda de imóvel. JusBrasil, 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/clausula-penal-nos-contratos-de-compra-e-venda-de-imovel/1586668525>. Acesso em: 10 ago. 2025.

Em que pese a possibilidade de estipular a cláusula penal até o limite da obrigação pela regra geral do Código Civil, encontra sopesamento no artigo 413 do referido diploma legal²³, que determina a redução jurisdicional da cláusula penal convencional caso seja constatado que o percentual ajustado foi considerado excessivo ou houve o cumprimento parcial da obrigação.

Em razão do princípio da especialidade, esta redução deve ser analisada em caso de contratos firmados com incorporadoras ou loteadoras devido às inovações trazidas pela Lei nº 13.786/2018 que contempla uma regra especial e surge com a *mens legis* de gerar mais segurança jurídica às atividades das incorporadoras e loteadoras, considerando que a atividade da construção civil é fundamental para geração de empregos, havendo interesse social que se sobrepõe ao interesse individual do promitente comprador²⁴.

Verifica-se um objetivo protetivo pretendido pelo Código Civil, mas que também deve ser aplicado de forma razoável e proporcional em casos específicos para não causar um desequilíbrio entre as partes envolvidas na relação jurídica.

Dessa forma, a cláusula penal no direito brasileiro constitui mecanismo de tutela preventiva e reparatória, que conjuga interesses privados com valores jurídicos de ordem pública, mas sempre objetivando assegurar que seu exercício seja legítimo e proporcional.

A cláusula penal mantém-se como instrumento indispensável de equilíbrio e previsibilidade, devendo ser compatibilizada com a legislação específica e interpretada à luz da função social do contrato e da boa-fé objetiva.

4 A LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO IMOBILIÁRIO)

No dia 05 de dezembro de 2018, o Congresso Nacional aprovou a Lei nº 13.786/2018 que foi publicada em 28/12/2018, sendo incluído, entre outros, o artigo 67-A na Lei nº 4.591/1964 e o artigo 32-A na Lei nº 6.766/1979 para regulamentar, em razão do desfazimento do contrato,

²³ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Artigo 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

²⁴ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 598

o procedimento para restituição de valores pagos por promitentes compradores de lotes adquiridos do loteador e de unidades condominiais adquiridas dos incorporadores²⁵.

Estabeleceu-se novas regras para as resilições e resoluções de contratos de venda de imóveis na planta, mas que somente poderiam ser aplicadas em contratos firmados após a publicação da lei. Assim, caso um adquirente incorrer em inadimplência em relação a um contrato antigo, o caso deverá ser disciplinado pela legislação anterior, sob pena de se cancelar uma retroatividade mínima, o que seria inconstitucional²⁶

Antes da edição da Lei nº 13.786/2018, a rescisão dos contratos imobiliários era tratada de forma fragmentada, gerando insegurança tanto para os adquirentes quanto para os incorporadores.

Em 31/08/2015, data em que foi publicada a Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça²⁷, a Corte firmou o entendimento no sentido de que na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, deve ocorrer a restituição integral dos valores pagos pelo adquirente em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor, ou parcialmente, caso a avença tenha sido desfeita por culpa do comprador.

Houve a regulamentação jurisprudencial acerca do reembolso dos valores pagos, mas inexistia regras claras e legais para a rescisão contratual de imóveis na planta. A jurisprudência oscilava e quando os adquirentes desistiam na compra, enfrentavam situações variáveis. Em alguns casos, o consumidor recepcionava parte significativa dos valores pagos. Em outros, enfrentava retenções abusivas, sem uma previsão legal expressa sobre os percentuais máximos a serem descontados pela incorporação²⁸.

²⁵ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 603

²⁶ OLIVEIRA, Carlos Elias de; NETO, João Costa. Direito civil: volume único. 2. ed. São Paulo: Método, 2023. p. 182.

²⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula n. 543, de 10 de junho de 2015. “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.” Disponível em: https://www.stj.jus.br/internet_docs/biblioteca/clippinglegislacao/Sumula_543_544_2015_Segunda_Secao.pdf.

²⁸ Gabriel de Sousa Pires. A lei do distrato e a proteção do comprador de imóveis na planta. Migalhas – De Peso, 28 mar. 2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/426391/a-lei-do-distrato-e-a-protecao-do-comprador-de-imoveis-na-planta>. Acesso em: 10 ago. 2025.

Nesses casos, restava somente recorrer ao Poder Judiciário para solucionar controvérsias relacionadas à retenção dos valores pagos, à incidência de cláusula penal e ao procedimento para desfazimento dos negócios jurídicos, ocasionando morosidade e onerosidade excessiva. Além disso, com a inexistência de um regramento legal específico, originava-se manifesta insegurança jurídica entre os tribunais devido às diversas decisões conflitantes.

Diante desse cenário, a lei do distrato regulamentou as regras sobre a rescisão de contratos de compra e venda de imóveis na planta, definindo hipóteses de resolução contratual, prazos para manifestação das partes, critérios para retenção dos valores pagos e aplicação de penalidades²⁹.

O dispositivo introduzido mais relevante foi o artigo 67-A, que trata sobre o desfazimento de contrato celebrado exclusivamente com o incorporador mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, em que este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, devidamente atualizadas, mas com a dedução da pena convencional estabelecida de acordo com o limite legal de 25% da quantia paga, além de autorizar a dedução da integralidade da comissão de corretagem, no inciso I³⁰.

A nova norma finalmente dispôs parâmetros para aplicação da cláusula penal compensatória e delineou os limites para imposição da penalidade, com o fito de garantir maior segurança e previsibilidade às incorporadoras na gestão de riscos contratuais.

Outro dispositivo inovador foi o §5º do citado artigo³¹, que prevê a possibilidade de estipular pena convencional compensatória de até 50% do valor pago, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação.

²⁹ Gabriel de Sousa Pires. A lei do distrato e a proteção do comprador de imóveis na planta. Migalhas – De Peso, 28 mar. 2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/426391/a-lei-do-distrato-e-a-protecao-do-comprador-de-imoveis-na-planta>. Acesso em: 10 ago. 2025.

³⁰ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Manual de Direito Civil*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2022, pag. 561.

³¹ BRASIL. Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Artigo 67-A, §5: Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

Se a incorporação adotar o regime jurídico do patrimônio de afetação e ocorrer a extinção da promessa de compra e venda, seja mediante distrato ou resolução, poderá ser aplicada uma cláusula penal de até 50%, devendo ser deduzida do valor a ser restituído, além da comissão de corretagem na integralidade. O reembolso dos valores deverá ser realizado em até 30 dias após o habite-se ou 30 dias após a revenda do imóvel³².

No mesmo sentido, Carlos Elias e João Costa Neto³³ sintetizam a norma:

A Lei do Distrato expressamente estipulou como teto: (1) o percentual de 25% ou, se houver patrimônio de afetação, o percentual de 50% da quantia paga no caso de incorporação imobiliária; ou (2) o percentual de 10% do valor atualizado do imóvel no caso de loteamento (art. 67-A, II e § 5º, da Lei nº 4.591/64 e art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/76, respectivamente). Patrimônio de afetação, conforme exporemos na Seção de “Coisas”, é uma espécie de fundo que reúne bens para custear a obra. Esse patrimônio tem finalidade vinculada e oferece maior segurança jurídica para quem compra imóvel “na planta”. A Lei do Distrato fixou valores máximos diferentes para a cláusula penal, a depender de haver, ou não, patrimônio de afetação.

O instituto do patrimônio de afetação caracteriza-se por uma segregação patrimonial constituída com o fim especial de proteger os credores do empreendimento perante outros credores pessoais do incorporador. Trata-se de uma exceção ao princípio da patrimonialidade previsto que blinda o patrimônio da obra perante eventuais constrições de credores do incorporador alheios ao fim da afetação, justificando, assim, a possibilidade de ser ajustado um percentual de cláusula penal elevado³⁴.

Se trata de uma recomposição imediata dos patrimônios individuais dos adquirentes de imóvel em construção ou a ser construído, em eventual situação em que o incorporador figura um estado de hipossuficiência financeira³⁵.

Nesse contexto, verifica-se que a Lei nº 13.786/2018 não apenas disciplinou, de forma inédita e detalhada, as consequências do distrato imobiliário, mas também promoveu alterações de grande impacto no equilíbrio contratual e na previsibilidade das relações entre incorporadores e adquirentes.

³² CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 475.

³³ OLIVEIRA, Carlos Elias de; NETO, João Costa. Direito civil: volume único. 2. ed. São Paulo: Método, 2023. p. 1.041.

³⁴ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; SILVA, Bruno Mattos e. A recente Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018): o novo cenário jurídico dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e em loteamento. Publicado em 06 jan. 2018. Disponível em: [https://www.conjur.com.br/dl/ar/artigo-lei-distrato.pdf]. Acesso em: 10 ago. 2025.

³⁵ ROCHA, Mauro Antônio. O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária: uma visão crítica da lei. Revista de Direito Imobiliário (RDI). Disponível em: https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/854. Acesso em: 10 ago. 2025.

O artigo 67-A assume um papel central ao estabelecer hipóteses específicas e consequências jurídicas próprias para o desfazimento contratual, cujo alcance e aplicação prática têm sido objeto de relevante debate nos tribunais. A análise jurisprudencial desse dispositivo revela como o Poder Judiciário interpreta os limites da cláusula penal e a compatibilização entre a nova disciplina legal bem como os princípios protetivos do direito do consumidor.

Na visão dos órgãos de defesa ao consumidor, os percentuais permitidos para aplicação da cláusula penal compensatória na hipótese de resolução por culpa do adquirente foram considerados elevados e desmedidos, principalmente quando a incorporação está submetida ao patrimônio de afetação. Além disso, a nova norma causou revoltas por conferir a permissão de o incorporador entregar a obra para além do prazo fixado no contrato³⁶.

Critica-se, ainda, a atecnia no uso do termo “distrato” pela nova legislação, tendo em vista que o termo é atribuído de forma superficial ao longo do texto da lei, em determinado momento se referindo à rescisão unilateral, ou a um mero contrato de confissão ou de renegociação de dívida oriunda de uma resolução do contrato de promessa de compra e venda³⁷.

O novo regramento inovou o ordenamento jurídico, mas também apresentou inconsistências que geraram um grande debate perante a doutrina e jurisprudência brasileira.

5 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL SOBRE O §5º DO ARTIGO 67-A DA LEI Nº 13.786/18

A jurisprudência pátria vem se dividindo entre a manutenção da validade da cláusula penal ajustada em 50% em contratos de promessa de compra e venda de imóveis e a sua limitação ou redução, tendo como base os princípios da boa-fé, função social do contrato, o equilíbrio contratual e sobretudo o objetivo protetivo trazido pelo Código de Defesa do Consumidor.

³⁶ GOMIDE, Alexandre Junqueira. Lei 13.786/2018 (lei dos “distratos”): primeiras impressões a respeito da extinção da relação contratual. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2019/1/art20190116-11.pdf>>. Acesso em: 11 ago. 2025.

³⁷ GOÉS, Marcílio Mesquita de. Panorama sobre Direito Imobiliário após Lei 13.786/2018 e Atualidades Jurisprudenciais. Natal: OAB/RN, 2020, p. 8.

Existem entendimentos dos tribunais onde se sustenta a aplicação da cláusula penal de 50%, que entendem pela redução ao limite de 25%, e aqueles que a afastam integralmente em razão da abusividade ou desproporcionalidade.

O Superior Tribunal de Justiça, apesar de já ter fixado várias teses jurídicas nesse tema, deve uniformizar o entendimento de corroborar ou não com as orientações contidas na Lei nº 13.786/2018 para verificar a permissão da imposição da cláusula penal em percentual considerado abusivo por alguns tribunais³⁸.

O fato é que os processos discutindo a validade do artigo 67-A, §5º da Lei nº 13.786/2018 já estão sendo julgados pelo Superior Tribunal de Justiça, sendo adotados posicionamentos favoráveis e contrários ao quanto disposto no regramento legal, refletindo uma insegurança jurídica.

5.1 Jurisprudência favorável à aplicação da cláusula penal no percentual de 50%

Em abril de 2022, o Min. Luis Felipe Salomão do Superior Tribunal de Justiça, Relator do AREsp nº 2062928/SP³⁹, ao corroborar com a cláusula penal e validar a retenção de 50% dos valores pagos em um caso que houve a resolução por inadimplemento do adquirente, esclareceu que se a cláusula penal for estabelecida em consonância com a lei, não há como declarar sua nulidade, ante a prevalência do princípio da *pacta sunt servanda*, conforme trecho do julgado abaixo⁴⁰:

No caso em apreço o contrato foi realizado em junho de 2019, ou seja, posterior a entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018, que introduziu o art. 67- A, II, da Lei 4.591/1964 apontado como violado. Não obstante, o aludido art. 67-A, II, da Lei 4.591/1964, prevê a possibilidade de a pena contratual ser estipulada em até 25% dos valores pagos em caso de rescisão ou resolução. Sendo certo que, como alega o agravante, esse percentual pode ser estabelecido até o limite de 50% da quantia paga, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, tratados nos arts. 31-A a 31-F da Lei n. 4.591/1964, como no caso dos autos. Desse modo, estando o limite estabelecido na cláusula de devolução de valores pactuada entre as partes em conformidade com o estabelecido na lei, não há como declarar sua nulidade, ante a prevalência do princípio da *pacta sunt servanda*. Ante o exposto,

³⁸ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; SILVA, Bruno Mattos e. A recente Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018): o novo cenário jurídico dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e em loteamento. Publicado em 06 jan. 2018. Pag. 4. Disponível em: [https://www.conjur.com.br/dl/ar/artigo-lei-distrato.pdf]. Acesso em: 20 ago. 2025

³⁹ AgInt no REsp 2062928/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, publicado no DJe em 04/04/2022.

⁴⁰ MIGALHAS. Pena convencional: quatro anos de vigência da Lei do Distrato Imobiliário e a aplicabilidade do seu artigo 67-A, § 5º. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/379002/pena-convencional-4-anos-de-vigencia-da-lei-do-distrato-imobiliario. Acesso em: 20 ago. 2025.

conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença - que considerou válida a cláusula de retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos -, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais.

O argumento principal utilizado pelo Ministro para considerar a validade do percentual ajustado a título de cláusula penal foi a consonância do limite estabelecido com o regramento disposto em lei, prevalecendo o princípio do *pacta sunt servanda*. Além disso, o julgador também não verificou desvantagem excessiva do consumidor no caso exposto, sendo incabível a redução da pena convencional.

Seguindo esta linha de fundamentação, no ano de 2023, o Ministro Raul Araújo, da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do AgInt no Recurso Especial nº 2055691 - SP (2023/0058369-5)⁴¹, debateu as questões trazidas no acórdão recorrido que considerou o percentual de 25% como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.

A Corte entendeu pela validade da cláusula penal estipulada em 50% quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, diante da expressa previsão legal autorizadora, bem como do quanto previsto em contrato.

As razões expostas pelo Excelentíssimo Ministro do STJ no julgamento destacado confirmam a legalidade/possibilidade de aplicação do percentual de 50% (cinquenta por cento) a título de pena convencional no caso exposto.

Na hipótese, o contrato foi firmado em dezembro de 2019 (fl. 267), portanto, posterior à entrada em vigor da Lei 13.786/2018, que introduziu o art. 67-A, II, da Lei 4.591/64, apontado como violado. Tal situação é clara nos autos, visto que a própria parte ora recorrente afirma que o instrumento contratual foi firmado sob a égide da Lei 13.786/2018, e prevê a restituição do percentual de 50% do montante pago. Dessa forma, consoante salientado alhures, a retenção em questão pode ser estabelecida até o teto de 50% da quantia paga, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, tratado nos arts. 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, como no caso dos autos. Destarte, encontrando-se o limite previsto na cláusula de devolução de valores pactuada entre as partes em consonância com o contido na lei, não há como reconhecer sua nulidade, ante a primazia do princípio do *pacta sunt servanda*. Assim, é correta a decisão agravada ao dar parcial provimento ao recurso especial, para considerar válida a cláusula de retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pelo ora agravante.

⁴¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgInt no Recurso Especial n. 2.055.691/SP. Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze. Julgado em 15 maio 2023. DJe 18 maio 2023.

Vislumbra-se novamente que a linha de fundamentação adotada pela Corte para considerar a validade da pena convencional é justamente a previsão legal expressa aliada com a disposição contratual, em respeito ao princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*).

Os Tribunais de Justiça brasileiros também estão acompanhando o entendimento exarados nos julgados destacados, entendendo pela admissibilidade da pena convencional.

O Relator Adilson de Araújo, nos autos da Apelação Cível nº 1047505-32.2021.8.26.0002 que tramitou no Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, adotou o mesmo posicionamento. Restou consignado que inexistente ilegalidade na previsão contratual ou abusividade que eventualmente viole o CDC, inexistindo onerosidade e enriquecimento ilícito da promitente vendedora⁴².

Fato é que o ordenamento jurídico entende pela validade da disposição legal e cláusula contratual que preveja a aplicação da cláusula penal, ainda que parcialmente.

5.2 Jurisprudência favorável à redução da cláusula penal estipulada no percentual de 50%

Embora haja inúmeros julgados que reconhecem a validade da cláusula penal fixada em 50%, verifica-se que a jurisprudência não se mostra uniforme.

O próprio Superior Tribunal de Justiça, em diversas oportunidades, já afastou a aplicação integral do percentual de 50%, considerando-o excessivamente oneroso ao consumidor. Nesses casos, a Corte tem aplicado os princípios da proporcionalidade e da equidade, bem como as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, para promover a redução da penalidade a patamares mais razoáveis.

Roberto Anjos e Fernando Ferreira⁴³ salientam que apesar de ser reconhecida a importância da lei que introduziu o tema do distrato imobiliário, as inovações trazidas se apresentam de

⁴² SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 1047505-32.2021.8.26.0002. Rel. Des. Adilson de Araujo. Julgado em 14 jun. 2024, 31ª Câmara de Direito Privado. Publicado em 14 jun. 2024.

⁴³ ANJOS, Roberto Corrêa dos; FERREIRA, Fernando Galvão de Andréa. Os impactos da Lei 13.786/2018 nas relações de consumo em imóveis adquiridos na planta nas incorporações imobiliárias. *Ciência Atual – Revista*

forma mais gravosa para os consumidores. Quando é comparada a jurisprudência anterior à publicação da lei com o novo texto legal, percebe-se que ela se mostra desfavorável ao consumidor.

Flavio Tartuce e Marco Aurélio Bandeira de Melo⁴⁴ também apresentam outra crítica à lei no sentido de que o patrimônio de afetação jamais poderia transformar a extinção do contrato em uma fonte de enriquecimento sem causa. Os doutrinadores entendem que a penalidade de retenção de metade do valor pago, acrescida de outros valores, não se sustenta juridicamente, de modo que deve ser reduzida, nos termos do artigo 413 do Código Civil⁴⁵.

Nos autos do Agravo Interno interposto em sede de Agravo em Recurso Especial nº 2596111 - SP (2024/0085204-3), o Ministro Relator Marco Aurélio Bellizze, destacou que a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça entende ser cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, em que existe cláusula prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, contrariando os preceitos do Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual⁴⁶, conforme trecho da ementa abaixo:

Com efeito, a Terceira Turma desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, às luzes das peculiaridades do caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018 .2. Ademais, o percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato foi mantido mesmo após a vigência da Lei n. 13.786/2018.

No mesmo sentido, o Ministro Relator Moura Ribeiro da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, nos autos do Recurso Especial nº 2073412 - SP (2023/0160572-3)⁴⁷, considerou possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei

Científica Multidisciplinar da UniSãoJosé, Rio de Janeiro, v. 17, n. 2, p. 11-36, 2021.2. Disponível em: <http://revista.saojose.br>. Acesso em: 23 ago. 2025.

⁴⁴ TARTUCE, Flávio; MELO, Marco Aurélio Bezerra. *Primeiras linhas sobre a restituição ao consumidor das quantias pagas ao incorporador na Lei 13.786/2018*. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661995206/primeiras-linhas-sobre-a-restituicao-ao-consumidor-das-quantias-pagas-ao-incorporador-na-lei-13786-2018>. Acesso em: 23 ago. 2025.

⁴⁵ BRASIL. *Código Civil*. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Artigo 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

⁴⁶ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Agravo em Recurso Especial n. 2.596.111/SP. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Terceira Turma. Brasília, 2 set. 2024, DJe 4 set. 2024.

⁴⁷ BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Recurso Especial n. 2.073.412/SP. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Terceira Turma. Brasília, 3 out. 2023, DJe 5 out. 2023.

quando for considerada excessiva. O julgador adentrou as particularidades do caso concreto e expôs as razões para minorar a penalidade, também em atenção ao aspecto protetivo do Código de Defesa do Consumidor:

Na situação, verifica-se que o contrato visou a venda e compra de imóvel. Portanto, teve por base bem que assume alta relevância na vida das pessoas, principalmente daquelas que só podem adquirir mediante parcelas mensais que perduram por longos anos, durante os quais sobrevêm vicissitudes variadas. Por outro lado, os imóveis são sabidamente bens que, em regra, permanecem e conservam seu valor e, por vezes, até valorizam, donde a resolução do contrato entre as partes aparentemente não implicará maior prejuízo ao credor, que o recuperando, poderá novamente vendê-lo a outrem e talvez por preço maior. Assim, a redução da cláusula penal para 10% do valor das prestações pagas se mostra em tudo e por tudo razoável, na medida em que possibilita ao devedor recuperar a maior parte daquilo que despendeu. Manter a cláusula penal em 10% do valor do contrato, conforme pretende a SETPAR, significaria decretar a perda total do valor pago, o que, além de ser vedado pelo Código de Defesa do Consumidor (art. 51, II), como observou o Tribunal Estadual, resultaria na total frustração do fim do negócio jurídico idealizado.

Devem ser observados requisitos específicos para ser realizada a redução por equidade da cláusula penal. A aferição de abusividade necessita considerar o inadimplemento da obrigação e a função social do contrato, pois é da essência da penalidade que seu valor seja maior que o efetivo prejuízo suportado por um dos contratantes. A presunção de que a pena convencional seria abusiva simplesmente por considerar o percentual isolado de até 50%, revelaria a falta de compreensão das operações de financiamento imobiliário⁴⁸.

Cabe a parte lesada requerer a revisão do contrato na esfera judicial e demonstrar cabalmente a eventual abusividade da cláusula penal, em cumprimento ao artigo 373 do Código de Processo Civil⁴⁹, que distribui o ônus da prova entre as partes litigantes conforme sua respectiva posição processual⁵⁰.

Constata-se, portanto, que a controvérsia relativa à cláusula penal estipulada em percentual de 50% nos contratos de promessa de compra e venda imobiliária ainda carece de uniformidade jurisprudencial. Há julgados que validam integralmente a penalidade convencional, ao passo

⁴⁸ MIGALHAS. Pena convencional: quatro anos de vigência da Lei do Distrato Imobiliário e a aplicabilidade do seu artigo 67-A, § 5º. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/379002/pena-convencional-4-anos-de-vigencia-da-lei-do-distrato-imobiliario>. Acesso em: 24 ago. 2025.

⁴⁹ BRASIL. Código de Processo Civil. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Artigo 373: O ônus da prova incumbe: I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito; II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

⁵⁰ ABELHA, André. GOMIDE, Alexandre. Lei 13.786/18: Pode o juiz reduzir a cláusula penal? Migalhas – Coluna Migalhas Edilícias, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/301063/lei-13-786-18--pode-o-juiz-reduzir-a-clausula-penal>. Acesso em: 24 ago. 2025.

que outros reconhecem a necessidade de sua redução, especialmente quando identificada desproporcionalidade em relação ao inadimplemento e aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

Tal cenário evidencia que a interpretação da Lei n.º 13.786/2018 permanece em evolução, impondo ao julgador a tarefa de compatibilizar a autonomia privada com a tutela do consumidor, sem desconsiderar a natureza compensatória da cláusula penal e sua função de conferir estabilidade às relações contratuais.

6 CONCLUSÃO

Com o advento da Lei n.º 13.786/2018, houve profundo impacto na dinâmica das relações imobiliárias, suscitando intensos debates no âmbito jurídico e exigindo da jurisprudência constante enfrentamento dos conflitos decorrentes da rescisão contratual.

A lei introduziu avanços relevantes ao estabelecer critérios mais objetivos para o distrato, conferindo maior previsibilidade às partes e contribuindo para a segurança jurídica no setor imobiliário. Contudo, verificou-se que a estipulação da cláusula penal, fixada em até 50% do valor pago quando a incorporação adotar o regime de patrimônio de afetação, permanece como ponto de intensa controvérsia, descaracterizando a segurança que a legislação buscou assegurar.

Os resultados do presente estudo demonstram que, embora a Lei n.º 13.786/2018 tenha introduzido critérios objetivos para a resolução dos distratos, a aplicação da cláusula penal ainda suscita controvérsias judiciais, refletindo a necessidade de análise concreta em cada caso.

A pesquisa evidenciou que a jurisprudência oscila entre a validação integral do percentual pactuado e a redução da penalidade quando caracterizada desproporcionalidade, causando uma manifesta insegurança jurídica para as relações imobiliárias.

Enquanto parte da jurisprudência reconhece a validade integral dessa penalidade, outra parcela defende sua redução, quando caracterizada desproporcionalidade ou abusividade, à

luz dos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da proporcionalidade, observando-se sempre o aspecto protetivo do Código de Defesa do Consumidor.

Observou-se, ainda, que a aplicação da cláusula penal não pode ser examinada de modo abstrato, exigindo do julgador análise concreta das circunstâncias do inadimplemento e da distribuição do ônus probatório entre as partes.

Portanto, recomenda-se que a matéria seja uniformizada pelo Superior Tribunal de Justiça através de mecanismo processual pertinente. Tal medida contribuiria para evitar decisões conflitantes entre as turmas da Corte e tribunais estaduais, fortalecendo a segurança jurídica e garantindo a aplicação equilibrada da legislação, em consonância com a natureza das relações contratuais entre incorporadores e adquirentes, bem como promovendo maior proteção aos interesses das partes envolvidas.

Diante desse cenário, conclui-se que, embora a Lei nº 13.786/2018 represente marco importante para a disciplina do distrato imobiliário, sua efetividade depende da contínua atuação da jurisprudência na tarefa de compatibilizar a autonomia contratual com a tutela do consumidor.

O tema, portanto, permanece aberto à interpretação judicial, revelando a necessidade de constante ponderação entre estabilidade negocial e justiça contratual.

Assim, a legislação deve ser compreendida não como solução definitiva, mas como instrumento de equilíbrio, cuja aplicação prática será consolidada pela construção doutrinária e jurisprudencial no âmbito do direito contratual contemporâneo.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André. GOMIDE, Alexandre. **Lei 13.786/18: Pode o juiz reduzir a cláusula penal?** Migalhas – Coluna Migalhas Edilícias, 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/301063/lei-13-786-18--pode-o-juiz-reduzir-a-clausula-penal>>. Acesso em: 24 ago. 2025.

ANJOS, Roberto Corrêa dos; FERREIRA, Fernando Galvão de Andréa. **Os impactos da Lei 13.786/2018 nas relações de consumo em imóveis adquiridos na planta nas incorporações imobiliárias.** Ciência Atual – Revista Científica Multidisciplinar da UniSãoJosé, Rio de

Janeiro, v. 17, n. 2, p. 11-36, 2021.2. Disponível em: <<http://revista.saojose.br>>. Acesso em: 23/08/2025.

BRASIL. Código de Processo Civil. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 17 mar. 2015.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**: seção 1, Brasília, DF, 28 dez. 2018.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**: seção 1, Brasília, DF, 12 set. 1990.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no Recurso Especial n. 2.055.691/SP**. Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze. Julgado em 15 maio 2023. Diário da Justiça eletrônico, Brasília, DF, 18 maio 2023. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br>>. Acesso em: 21 ago. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no REsp 2062928/SP**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, DF, julgado em 28 mar. 2022. Diário da Justiça Eletrônico, 4 abr. 2022. Disponível em <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1487049421/decisao-monocratica-1487049475>>. Acesso em: 11 ago. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em Recurso Especial n. 2.596.111/SP**. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Terceira Turma. Brasília, 2 set. 2024, DJe 4 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.073.412/SP**. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Terceira Turma. Brasília, 3 out. 2023, DJe 5 out. 2023.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. Súmula n. 543**, de 10 de junho de 2015. “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

CARVALHO, Allan Simões. **Contrato de compra e venda de imóvel**. Migalhas – De Peso, 2023. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/384059/contrato-de-compra-e-venda-de-imovel>>. Acesso em: 10 ago. 2025.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. **Manual de direito civil**: volume único. 7. ed. Salvador: JusPodivm, 2022.

FIUZA, Cezar. **Curso de direito civil**. 24. ed. Belo Horizonte: Inter Saberes, 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

GOÉS, Marcílio Mesquita de. **Panorama sobre direito imobiliário após a Lei n.º 13.786/2018**: atualidades jurisprudenciais. Natal: OAB/RN, 2020.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Lei 13.786/2018 (lei dos “distratos”): primeiras impressões a respeito da extinção da relação contratual**. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/arquivos/2019/1/art20190116-11.pdf>>. Acesso em: 11 ago. 2025.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: contratos em espécie e direito das coisas**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

MIGALHAS. **Pena convencional: quatro anos de vigência da Lei do Distrato Imobiliário e a aplicabilidade do seu art. 67-A, § 5º**. Migalhas, 21 dez. 2022. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/379002/pena-convencional-4-anos-de-vigencia-da-lei-do-distrato-imobiliario>>. Acesso em: 20 ago. 2025.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; SILVA, Bruno Mattos e. **A recente Lei do Distrato (Lei n.º 13.786/2018): o novo cenário jurídico dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e em loteamento**. 06 jan. 2018. Disponível em:

<<https://www.conjur.com.br/dl/ar/artigo-lei-distrato.pdf>>. Acesso em: 10 ago. 2025.

OLIVEIRA, Carlos Elias de; COSTA NETO, João. **Direito civil**: volume único. 2. ed. São Paulo: Método, 2023.

ROCHA, Mauro Antônio. **O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária: uma visão crítica da lei**. Revista de Direito Imobiliário (RDI). Disponível em:

<<https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/854>>. Acesso em: 10 ago. 2025.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. 1047505-32.2021.8.26.0002**. Relator Desembargador Adilson de Araujo. Julgado em 14 jun. 2024, 31ª Câmara de Direito Privado.

Publicado em 14 jun. 2024. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 21 ago. 2025.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mario Luiz. **Código civil comentado**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SOUSA, Gustavo. **Cláusula penal nos contratos de compra e venda de imóvel**. JusBrasil, 2022. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/clausula-penal-nos-contratos-de-compra-e-venda-de-imovel/1586668525>>. Acesso em: 10 ago. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2015.

TARTUCE, Flávio; MELO, Marco Aurélio Bezerra. **Primeiras linhas sobre a restituição ao consumidor das quantias pagas ao incorporador na Lei 13.786/2018**. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661995206/primeiras-linhas-sobre-a-restituicao-ao-consumidor-das-quantias-pagas-ao-incorporador-na-lei-13786-2018>>. Acesso em: 23 ago. 2025.