



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2276477 - RN (2023/0006730-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : PRISCILA CRISTINA CUNHA DO Ó - RN010270
ARTHUR CÉSAR DANTAS SILVA - RN010829
CAMILA GOMES CAMARA - RN008905
AGRAVADO : CHARLES NASCIMENTO DE LIMA
ADVOGADA : ANNA CLÁUDIA LEANDRO DE CARVALHO COSTA - RN011742

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. JUROS DE MORA. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em ação de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, com devolução de valores pagos, em razão da desistência do adquirente por impossibilidade de adimplemento.
2. O acórdão recorrido reconheceu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) à relação jurídica, admitindo a rescisão unilateral por iniciativa do devedor, com retenção de percentual entre 10% e 25% dos valores pagos, conforme as peculiaridades do caso concreto, e determinou que os juros de mora incidissem a partir do trânsito em julgado da decisão.
3. O recurso especial foi inadmitido com fundamento nas Súmulas 83, 5 e 7 do STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência da Corte Superior e por vedar o reexame de cláusulas contratuais e matéria fático-probatória.

II. Questão em discussão

4. Discute-se se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a irretratabilidade prevista no art. 25 da Lei 6.766/79, autorizando a rescisão unilateral do contrato pelo consumidor, bem como o momento de incidência dos juros de mora sobre os valores a serem restituídos.

III. Razões de decidir

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é consolidada no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor se aplica às ações de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, prevalecendo sobre normas gerais ou especiais em caso de conflito.

6. A cláusula de irretratabilidade prevista no art. 25 da Lei 6.766/79 não impede a rescisão unilateral pelo consumidor, sendo considerada abusiva a perda substancial dos valores pagos, devendo a retenção observar o limite de 25%, conforme entendimento pacificado no STJ.

7. Os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos devem ser contados a partir do trânsito em julgado da decisão, conforme precedentes da Corte.

8. A análise das alegações de violação aos dispositivos legais indicados exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2276477 - RN (2023/0006730-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : PRISCILA CRISTINA CUNHA DO Ó - RN010270
ARTHUR CÉSAR DANTAS SILVA - RN010829
CAMILA GOMES CAMARA - RN008905
AGRAVADO : CHARLES NASCIMENTO DE LIMA
ADVOGADA : ANNA CLÁUDIA LEANDRO DE CARVALHO COSTA - RN011742

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. JUROS DE MORA. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em ação de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, com devolução de valores pagos, em razão da desistência do adquirente por impossibilidade de adimplemento.
2. O acórdão recorrido reconheceu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) à relação jurídica, admitindo a rescisão unilateral por iniciativa do devedor, com retenção de percentual entre 10% e 25% dos valores pagos, conforme as peculiaridades do caso concreto, e determinou que os juros de mora incidissem a partir do trânsito em julgado da decisão.
3. O recurso especial foi inadmitido com fundamento nas Súmulas 83, 5 e 7 do STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência da Corte Superior e por vedar o reexame de cláusulas contratuais e matéria fático-probatória.

II. Questão em discussão

4. Discute-se se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a irretratabilidade prevista no art. 25 da Lei 6.766/79, autorizando a rescisão unilateral do contrato pelo consumidor, bem como o momento de incidência dos juros de mora sobre os valores a serem restituídos.

III. Razões de decidir

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é consolidada no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor se aplica às ações de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, prevalecendo sobre normas gerais ou especiais em caso de conflito.

6. A cláusula de irretratabilidade prevista no art. 25 da Lei 6.766/79 não impede a rescisão unilateral pelo consumidor, sendo considerada abusiva a perda substancial dos valores pagos, devendo a retenção observar o limite de 25%, conforme entendimento pacificado no STJ.

7. Os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos devem ser contados a partir do trânsito em julgado da decisão, conforme precedentes da Corte.

8. A análise das alegações de violação aos dispositivos legais indicados exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, assim ementado:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO POR PARTE DO ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE. ADMITIDA A RETENÇÃO DE PERCENTUAL ENTRE 10% E 25%. PRECEDENTES DO STJ. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE DO STJ. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA A SER SUPORTADO

PELO RÉU, POR TER DADO CAUSA À AÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (e-STJ, fls. 319-327)

Os embargos de declaração opostos por PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 337-338).

Em seu recurso especial, a recorrente alega dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 25 da Lei 6.766/79, pois teria sido negada vigência à norma que estabelece a irretratabilidade dos compromissos de compra e venda de lotes urbanos, ao permitir a rescisão unilateral do contrato pelo consumidor, em afronta à especialidade da legislação de parcelamento do solo urbano.

(ii) arts. 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), pois o acórdão recorrido teria aplicado indevidamente as normas consumeristas para afastar a irretratabilidade contratual, considerando abusiva a cláusula de irrevogabilidade, sem observar que o CDC seria norma geral em relação à Lei 6.766/79.

(iii) art. 2º, § 2º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), pois o acórdão recorrido teria desconsiderado o critério de especialidade ao aplicar o CDC em detrimento da Lei 6.766/79, contrariando a regra de convivência entre normas gerais e especiais.

(iv) art. 1.022 do Código de Processo Civil (CPC), pois o acórdão recorrido teria incorrido em omissão ao não enfrentar adequadamente o conflito normativo entre o CDC e a Lei 6.766/79, bem como ao não justificar a prevalência do CDC sobre a legislação especial.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 379).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido versou sobre controvérsia relativa à rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, com devolução dos valores pagos, em razão da desistência do adquirente por impossibilidade de adimplemento. A Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, por unanimidade, deu provimento parcial ao recurso interposto por PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA., determinando que os juros de mora incidissem a partir do trânsito em julgado da decisão, mantendo, contudo, a sentença que declarou rescindido o contrato por culpa do comprador, condenando a ré à restituição de 80% dos valores pagos,

corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora, além do pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 319-327).

A fundamentação adotada pelo Tribunal de origem baseou-se na aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC), reconhecendo a natureza consumerista da relação jurídica, e na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que admite a rescisão unilateral por iniciativa do devedor em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, com retenção de percentual entre 10% e 25% dos valores pagos, conforme as peculiaridades do caso concreto (e-STJ, fls. 320-326). Destacou-se, ainda, que os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado, conforme precedentes da Corte Superior (e-STJ, fls. 321-326).

PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA. interpôs Recurso Especial, com fundamento no art. 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, alegando violação aos arts. 25 da Lei nº 6.766/79, 51, IV, do CDC, e 2º, § 2º, da LINDB. Sustentou que a cláusula de irretratabilidade contratual, prevista no art. 25 da Lei nº 6.766/79, não poderia ser afastada pela aplicação do CDC, por este se tratar de norma geral em relação à legislação especial de parcelamento do solo urbano. Alegou, ainda, que a Súmula 543 do STJ não se aplicaria à hipótese de rescisão unilateral, mas apenas às resoluções contratuais por inadimplemento culposo, e apontou dissídio jurisprudencial com acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (e-STJ, fls. 345-364).

O Recurso Especial foi inadmitido pela Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, com fundamento na Súmula 83 do STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência da Corte Superior, e nas Súmulas 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e matéria fático-probatória. A decisão também considerou incabível a análise do dissídio jurisprudencial, ante a incidência da Súmula 7 do STJ (e-STJ, fls. 379-382).

Contra essa decisão, PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA. interpôs Agravo em Recurso Especial, sustentando a inaplicabilidade das Súmulas 83, 5 e 7 do STJ ao caso concreto. Alegou que a controvérsia envolve reavaliação jurídica, e não reexame de provas, e que o dissídio jurisprudencial foi devidamente demonstrado. Requereu o provimento do agravo para que o Recurso Especial fosse conhecido e analisado pelo STJ (e-STJ, fls. 385-402).

Inicialmente, não merece acolhida a alegação de violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC/2015. O Tribunal de origem enfrentou de forma clara e suficiente os pontos controvertidos, conforme se verifica do seguinte trecho do acórdão:

“Importa ressaltar que a matéria controvertida está sujeita à aplicação das disposições inseridas no Código de Defesa do Consumidor, haja vista que a relação jurídica firmada entre os litigantes possui natureza de consumo. As

partes adequam-se perfeitamente aos conceitos de consumidor e fornecedor insculpidos nos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/90, na medida em que a empresa recorrente expõe no mercado de consumo serviço e produto utilizados pela parte autora, destinatária final destes.

O próprio relato inicial evidencia que a descontinuidade do contrato particular de promessa de compra e venda formalizado pelos litigantes se deveu à iniciativa unilateral do adquirente, no caso, o autor, por impossibilidade de pagamento do saldo devedor.

O STJ já firmou entendimento de que o contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, como é o caso, admite a rescisão unilateral por iniciativa do devedor que não mais reúne condições econômicas de suportar o pagamento das prestações, não havendo que se falar em irretratabilidade:

(...)

O entendimento acima ementado, embora verse sobre hipótese de contrato firmado à luz da Lei nº. 4.591/64 (incorporação imobiliária), é perfeitamente aplicável aos casos de contratação com base na Lei nº. 6.766/79 (parcelamento do solo urbano), já que as duas normas estabelecem igualmente que os contratos a elas submetidos devem ser irretratáveis, o que se depreende, respectivamente, do art. 32, § 2º[1] e art. 25[2]. Não se está a negar vigência aos dispositivos em destaque, mas apenas a aplicar lei mais recente e específica às relações de consumo, no caso, o CDC.” (e-STJ, fls. 321 a 322)

É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que não há omissão, contradição ou obscuridade quando a matéria é resolvida de forma fundamentada, ainda que contrária ao interesse da parte recorrente:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA RÉ. 1. Violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma ampla e fundamentada, sem omissão ou obscuridade. Precedentes. (...) 4. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.061.945/RJ, relator MINISTRO MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024 - g. n.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ENRIQUECIMENTO INDEVIDO. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O Tribunal recorrido se manifestou de forma expressa e coerente acerca de todos os argumentos relevantes para fundamentar sua decisão,

ainda que tenha concluído em sentido diametralmente oposto ao sustentado pela ora agravante, situação que afasta o argumento de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. (...) 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.652.456/MG, relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 1/10/2024 - g. n.)

No que tange ao mérito, o recurso igualmente não merece provimento, uma vez que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às ações de rescisão contratual envolvendo promessa de compra e venda de imóvel. Nesse contexto, destaca-se o seguinte precedente:

CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO. I. HIPÓTESE EM EXAME1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição das quantias pagas, da qual foi extraído o presente recurso especial. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO2. O propósito recursal é decidir (I) se houve negativa de prestação jurisdicional; e (II) como deve ocorrer a restituição e a retenção dos valores pagos na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, submetido ao CDC e celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979. III. RAZÕES DE DECIDIR3. Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo um conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.4. Como resultado da interpretação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, esta Corte extraiu a conclusão de que é abusiva a perda substancial dos valores pagos na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, não podendo a retenção ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor.5. O referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade. Precedente.6. Portanto, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, os descontos autorizados no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 devem ser observados como regra geral. Todavia, quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição.

7. A taxa de fruição não integra o referido percentual, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, devendo ser cobrada em separado, salvo quando houver cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, em observância ao Tema 970/STJ. Precedente.8. Mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.9. Assim, quando se tratar de lote edificado e não houver cláusula penal estabelecida em valor equivalente ao locativo, poderá haver a cobrança, em separado, da taxa de fruição até o equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, na forma do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, além da retenção de, no máximo, 25% dos valores pagos em relação aos demais descontos previstos nesse dispositivo.10. A restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543/STJ.11. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau reconheceu a abusividade das cláusulas contratuais, de modo que limitou a retenção dos valores pagos ao percentual de 50%, além de declarar a perda de eventuais benfeitorias e condenar os réus ao pagamento de impostos e despesas associativas relativas ao terreno durante o período em que estiveram na posse do bem; por sua vez, (II) o Tribunal de segundo grau deu parcial provimento à apelação apenas para fixar a indenização pelo tempo de fruição em 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, consignar a incidência dos juros de mora sobre os valores a restituir a partir do trânsito em julgado da condenação, bem como corrigir de ofício o erro material quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais. IV. DISPOSITIVO 12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 2.111.681/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)

Dessa forma, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, sendo aplicável ao caso a Súmula 83/STJ, tanto na alínea “a” quanto na alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal.

No que se refere à alegada violação aos demais dispositivos legais, a análise dos argumentos exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. APLICAÇÃO DO CDC. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. 1. O recurso especial é inviável quando o tribunal de origem decide em consonância com a jurisprudência do STJ (Súmula 83/STJ).2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar cláusulas contratuais e matéria fático-probatória (Súmulas 5 e 7/STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt nos EDcl no

AREsp n. 1.903.693/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

Ademais, cumpre salientar que a controvérsia acerca da irretratabilidade dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, quando submetidos ao regime de incorporação imobiliária, já se encontra pacificada no âmbito do STJ, conforme dispõe a Súmula 543:

Súmula 543/STJ - 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.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial. E, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários sucumbenciais recursais para 11% sobre o valor da condenação.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.276.477 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0006730-2

Número de Origem:

08170049520158205001 8170049520158205001

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PHOENIX EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : PRISCILA CRISTINA CUNHA DO Ó - RN010270

ARTHUR CÉSAR DANTAS SILVA - RN010829

CAMILA GOMES CAMARA - RN008905

AGRAVADO : CHARLES NASCIMENTO DE LIMA

ADVOGADA : ANNA CLÁUDIA LEANDRO DE CARVALHO COSTA - RN011742

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 03 de novembro de 2025