



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2057697 - SP (2023/0076515-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : RESIDENCIAL HOSOUME DRACENA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA.
ADVOGADO : ROGÉRIO MENDES BAZZO - SP146091
RECORRIDO : MARCIO GODOY
ADVOGADO : MAXIMEIRE ALMEIDA MATIAS - SP274150

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/18. CLÁUSULA PENAL. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. ART. 53 DO CDC. REDUÇÃO EQUITATIVA. POSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. DESCABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não obstante a vigência da Lei do Distrato, a aplicação de suas disposições não pode conduzir a supressão dos direitos básicos do consumidor, devendo-se realizar a compatibilização normativa (diálogo das fontes).
2. Em caso de conflito que resulte em onerosidade excessiva ou perda substancial das prestações pagas, prevalecem as normas de ordem pública do Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de diploma mais específico a tutela da relação consumerista.
3. A aplicação da cláusula penal nos moldes do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/79 (percentual sobre o valor total do contrato) que resultar em retenção excessiva, comprometendo a finalidade da norma consumerista, pode ser revista, com fixação de montante que se revela

adequado para compensar o vendedor pelas despesas administrativas do negócio desfeito.

4. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de ser indevida a cobrança de taxa de ocupação ou fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que não há efetiva utilização do bem pelo adquirente, o que afasta a alegação de enriquecimento sem causa do comprador ou de empobrecimento do vendedor.

5. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2057697 - SP (2023/0076515-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : RESIDENCIAL HOSOUME DRACENA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA.
ADVOGADO : ROGÉRIO MENDES BAZZO - SP146091
RECORRIDO : MARCIO GODOY
ADVOGADO : MAXIMEIRE ALMEIDA MATIAS - SP274150

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/18. CLÁUSULA PENAL. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. ART. 53 DO CDC. REDUÇÃO EQUITATIVA. POSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. DESCABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Não obstante a vigência da Lei do Distrato, a aplicação de suas disposições não pode conduzir a supressão dos direitos básicos do consumidor, devendo-se realizar a compatibilização normativa (diálogo das fontes).
2. Em caso de conflito que resulte em onerosidade excessiva ou perda substancial das prestações pagas, prevalecem as normas de ordem pública do Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de diploma mais específico a tutela da relação consumerista.
3. A aplicação da cláusula penal nos moldes do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/79 (percentual sobre o valor total do contrato) que resultar em retenção excessiva, comprometendo a finalidade da norma

consumerista, pode ser revista, com fixação de montante que se revela adequado para compensar o vendedor pelas despesas administrativas do negócio desfeito.

4. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de ser indevida a cobrança de taxa de ocupação ou fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que não há efetiva utilização do bem pelo adquirente, o que afasta a alegação de enriquecimento sem causa do comprador ou de empobrecimento do vendedor.

5. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RESIDENCIAL HOSOUME DRACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. (RESIDENCIAL), com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob a relatoria do Desembargador J. B. Paula Lima, assim ementado:

COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DIÁLOGO DAS FONTES. Deve ser empregada a técnica do “diálogo das fontes” para harmonizar a aplicação concomitante de dois diplomas legais ao mesmo negócio jurídico; no caso, a norma específica que regula a resolução do contrato Lei 13.786/18 e o Código de Defesa do Consumidor. Considerando as leis consumeristas, o valor do contrato e a quantia desembolsada pelo adquirente, entendo que a retenção de 20% dos valores pagos, a título de perdas e danos, é suficiente à finalidade a que se propõe e atende aos ditames legais. Os tributos que recaem sobre o imóvel são devidos pelo comprador enquanto estiver na posse do imóvel. Comissão de corretagem. Ausência de prova do pagamento. Fruição. Tratando-se de lotes sem construção, não merece acolhida a pretensão relativa à indenização pela fruição do imóvel, notadamente porque não houve efetiva utilização do bem pelo adquirente, sequer prejuízo da apelante diante da possibilidade de nova comercialização do lote. Precedentes. Recurso parcialmente provido.(e-STJ, fls. 170-181)

Nas razões do presente recurso, RESIDENCIAL alegou a violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/79, com a redação dada pela Lei n. 13.786/2018, ao sustentar, em

síntese, que (1) a referida norma, por ser especial e posterior, deve prevalecer sobre o Código de Defesa do Consumidor, sendo de rigor a aplicação da cláusula penal contratual que prevê a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, e não sobre os valores pagos, como decidido pelo Tribunal de origem; e (2) é devida a indenização pela fruição do imóvel, no percentual de 0,75% sobre o valor do contrato, independentemente da existência de edificação no lote, conforme expressa previsão legal no inciso I do mesmo dispositivo legal. Requer, ao final, a reforma do acórdão para julgar totalmente improcedentes os pedidos iniciais, com a inversão dos ônus sucumbenciais (e-STJ, fls. 188/189).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 205-211).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

(1) Cláusula pena e necessidade de compatibilização com o CDC

RESIDENCIAL pretende a aplicação irrestrita do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/79, incluído pela Lei n. 13.786/2018, que autoriza, em caso de resolução contratual por culpa do adquirente, a retenção a título de cláusula penal e despesas administrativas de até 10% do valor atualizado do contrato. O Tribunal paulista, contudo, afastou a incidência literal do dispositivo para fixar a retenção em 20% dos valores efetivamente pagos pelo recorrido, por entender que a aplicação da referida norma, no caso concreto, colocaria o consumidor em desvantagem exagerada.

Embora a Lei n. 13.786/2018 tenha estabelecido novos parâmetros para a resolução dos contratos de alienação de imóveis em regime de loteamento, suas disposições devem ser interpretadas em harmonia com os princípios e regras do Código de Defesa do Consumidor, diploma de ordem pública e interesse social que visa proteger a parte vulnerável da relação contratual. A técnica do diálogo das fontes impõe a busca por uma solução que compatibilize as normas, e não a exclusão de uma em detrimento da outra.

Nesse contexto, o art. 53 do CDC veda expressamente as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor. Tal vedação abrange não apenas a perda integral, mas também a perda substancial ou excessivamente onerosa, que desvirtue o equilíbrio contratual e imponha ao consumidor

um prejuízo desproporcional. Corrobora esse entendimento o enunciado da Súmula 543/STJ, que assegura a restituição parcial das parcelas pagas na hipótese de resolução por culpa do comprador.

No caso dos autos, as instâncias ordinárias delinearão um quadro fático no qual o valor total do contrato era de R\$ 68.250,00 (sessenta e oito mil, duzentos e cinquenta reais) e o montante adimplido pelo comprador correspondia a R\$ 11.002,21 (onze mil, dois reais e vinte e um centavos). A pretensão da recorrente de reter 10% do valor do contrato (R\$ 6.825,00 – seis mil, oitocentos e vinte e cinco reais) representaria a perda de mais de 60% da quantia paga pelo consumidor, o que se revela manifestamente excessivo e contrário à teleologia do sistema de proteção consumerista. A aplicação da referida cláusula penal, ainda que amparada na literalidade do art. 32-A, esbarraria na vedação ao enriquecimento sem causa do fornecedor e na proteção contra cláusulas abusivas.

Assim, o acórdão recorrido, ao ponderar as particularidades do caso concreto e fixar a retenção em 20% dos valores pagos, adotou solução razoável e proporcional, que, por um lado, indeniza a vendedora pelos custos administrativos do negócio frustrado e, por outro, evita a penalização excessiva do consumidor, em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, que, mesmo antes da Lei do Distrato, já considerava razoável a retenção em percentuais que variavam de 10% a 25% das quantias pagas.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGAS. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO APÓS A LEI N. 13.786/2018. INCLUSÃO DO ART. 32-A NA LEI N. 6.766/79. CLÁUSULA PENAL. DEZ POR CENTO SOBRE O VALOR DO CONTRATO. PECULIARIDADES DA DEMANDA. ABUSIVIDADE. AFRONTA AOS ARTS. 54 DO CDC E SÚMULA 534/STJ. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DA TERCEIRA TURMA/STJ.

1. Ação declaratória de rescisão de contrato cumulada com pedidos de restituição de quantia pagas, ajuizada em 26/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/7/2023 e concluso ao gabinete em 9/11/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é possível (I) reduzir a cláusula penal ajustada nos limites autorizados pelo art. 32-A na Lei n. 6.766/79, incluído pela Lei n. 13.786/2018, diante da excepcionalidade das circunstâncias dos autos e (II) cobrar taxa de fruição na espécie.

3. Julgado desta Terceira Turma no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela Lei 13.786/18 quando a sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que inserida.

4. **Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo conflito, prevalece o 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.**

5. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a rescisão não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. Precedentes.

6. No recurso sob julgamento, deve ser mantido o acórdão estadual que afastou (I) a taxa de fruição, em razão da ausência de edificação do lote, e (II) a retenção de dez por cento sobre o valor atualizado do contrato, porquanto o desconto desse valor acarretaria a perda total das prestações adimplidas pelo consumidor, o que é vedado pelo art. 53 do CDC e pela Súmula 543/STJ. **Mantida a retenção de vinte por cento do valor previamente adimplido pelo promitente comprador.**

7. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários.

(REsp n. 2.107.422/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 17/9/2025 – sem destaque no original)

(2) Descabimento da taxa de fruição

O entendimento pacífico desta Corte é firme no sentido de que é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a rescisão, em tais casos, não enseja nenhum enriquecimento por parte do comprador ou empobrecimento do vendedor que justifique uma contraprestação. A finalidade da taxa de fruição é compensar o promitente-vendedor pelo tempo em que o promitente-comprador utilizou o imóvel, privando o primeiro de sua posse e da possibilidade de auferir rendimentos.

Tratando-se de um lote de terreno vago, sem qualquer edificação, não há como presumir a sua efetiva utilização para moradia ou exploração econômica pelo adquirente. A simples imissão na posse de um terreno não edificado não implica, por si só, proveito econômico para o comprador, nem prejuízo para o vendedor, que, com a

rescisão, retoma o bem e pode renegociá-lo no mercado. A ausência de uso e gozo efetivo do imóvel afasta, portanto, o fato gerador da obrigação de pagar a referida taxa. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. AUSÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

[...]

5. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição em caso de rescisão contratual de lote não edificado, ainda que tenha havido construção posterior pelo promitente-comprador, pois não há enriquecimento sem causa do adquirente (REsp 2.113.745/SP; AgInt no REsp 2.025.121/SP; AgInt no AREsp 2.368.956/MS) .

[...]

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido.

Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido. (AREsp n. 2.833.181/GO, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025 – sem destaque no original)

O acórdão recorrido, ao indeferir tal pleito, alinhou-se perfeitamente à orientação jurisprudencial deste Tribunal.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de MARCIO GODOY, limitados a 20%, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.057.697 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0076515-8

Número de Origem:

10012515120228260168 20220000619351

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

**RECORRENTE : RESIDENCIAL HOSOUME DRACENA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA.**

ADVOGADO : ROGÉRIO MENDES BAZZO - SP146091

RECORRIDO : MARCIO GODOY

ADVOGADO : MAXIMEIRE ALMEIDA MATIAS - SP274150

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA**

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de dezembro de 2025