



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2106496 - SP (2023/0392804-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **ALTA ITALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
ADVOGADOS : **LOURIVAL JOÃO TRUZZI ARBIX - SP024491**
: **NIVALDO LOPES RODRIGUES - SP080284**
RECORRIDO : **JULIANA CAROLINE DE SOUSA SABIA**
ADVOGADO : **BIANCA TREVISAN - SP334124**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. LEI 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO) INTERPRETADA EM CONSONÂNCIA COM O CDC. ART. 32-A, § 1º, II, DA LEI 6.766/1979. ART. 53 E ART. 51, IV, DO CDC. SÚMULA 543/STJ E SÚMULAS 1 E 2 DO TJSP. DEVOUÇÃO EM PARCELA ÚNICA. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 85, CAPUT, E 85, §2º, DO CPC. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto, com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, manteve a devolução das quantias pagas em parcela única, sob aplicação do Código de Defesa do Consumidor e de súmulas pertinentes, afastando a tese de incidência automática do art. 32-A, §1º, II, da Lei 6.766/1979 em detrimento das normas consumeristas.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há violação do art. 32-A, §1º, II, da Lei 13.786/2018, com possibilidade de restituição parcelada em hipóteses de resolução por iniciativa e culpa do comprador em relações de consumo; (ii) ocorre ofensa ao art. 85, caput, e ao art. 85, §2º, do CPC; (iii) incide o óbice da Súmula 7/STJ quando a controvérsia envolve a harmonização entre a Lei do Distrato e o CDC, bem como a moldura fática e contratual apreciada pelas instâncias ordinárias.

3. A Lei 13.786/2018 se interpreta em consonância com o CDC,

prevalecendo a disciplina consumerista quando o parcelamento da restituição e as penalidades do art. 32-A importam desvantagem exagerada, impondo-se a devolução em parcela única para preservar o equilíbrio contratual e a tutela do consumidor.

5. A conclusão decorre da fundamentação que: aplica o art. 53 do CDC, em conjunto com as Súmulas 1 e 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo e a Súmula 543/STJ; reconhece a abusividade do parcelamento por colocar o comprador em extrema desvantagem; destaca que o contrato foi celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, sem afastar o regime protetivo do CDC; e evidencia que a revisão das premissas fático-contratuais e processuais atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

4. Recurso especial não provido.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2106496 - SP (2023/0392804-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **ALTA ITALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**
ADVOGADOS : **LOURIVAL JOÃO TRUZZI ARBIX - SP024491**
: **NIVALDO LOPES RODRIGUES - SP080284**
RECORRIDO : **JULIANA CAROLINE DE SOUSA SABIA**
ADVOGADO : **BIANCA TREVISAN - SP334124**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. LEI 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO) INTERPRETADA EM CONSONÂNCIA COM O CDC. ART. 32-A, § 1º, II, DA LEI 6.766/1979. ART. 53 E ART. 51, IV, DO CDC. SÚMULA 543/STJ E SÚMULAS 1 E 2 DO TJSP. DEVOLUÇÃO EM PARCELA ÚNICA. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 85, CAPUT, E 85, §2º, DO CPC. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto, com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, manteve a devolução das quantias pagas em parcela única, sob aplicação do Código de Defesa do Consumidor e de súmulas pertinentes, afastando a tese de incidência automática do art. 32-A, §1º, II, da Lei 6.766/1979 em detrimento das normas consumeristas.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há violação do art. 32-A, §1º, II, da Lei 13.786/2018, com possibilidade de restituição parcelada em hipóteses de resolução por iniciativa e culpa do comprador em relações de consumo; (ii) ocorre ofensa ao art. 85, caput, e ao art. 85, §2º, do CPC; (iii) incide o óbice da Súmula 7/STJ quando a controvérsia envolve a harmonização entre a Lei do Distrato e o CDC, bem como a moldura fática e contratual apreciada pelas instâncias ordinárias.

3. A Lei 13.786/2018 se interpreta em consonância com o CDC, prevalecendo a disciplina consumerista quando o parcelamento da

restituição e as penalidades do art. 32-A importam desvantagem exagerada, impondo-se a devolução em parcela única para preservar o equilíbrio contratual e a tutela do consumidor.

5. A conclusão decorre da fundamentação que: aplica o art. 53 do CDC, em conjunto com as Súmulas 1 e 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo e a Súmula 543/STJ; reconhece a abusividade do parcelamento por colocar o comprador em extrema desvantagem; destaca que o contrato foi celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, sem afastar o regime protetivo do CDC; e evidencia que a revisão das premissas fático-contratuais e processuais atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

4. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ALTA ITALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (ALTA ITALIA), com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do desembargador Salles Rossi, assim ementado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES Parcial procedência decretada Insurgência da ré visando a restituição dos valores de forma parcelada Descabimento - Aplicação das Súmulas 1 e 2 deste E. Tribunal de Justiça e art. 53 do CDC, bem como Súmula nº 543 do STJ ao caso concreto Contrato firmado na vigência da Lei 13.786/2018 que não afasta a incidência do CDC ao caso concreto A forma parcelada de restituição colocaria o comprador em situação de extrema desvantagem, não podendo ser acolhida, haja vista a flagrante desproporcionalidade Sucumbência recíproca corretamente imposta - Sentença confirmada Recurso desprovido. (e-STJ, fl. 138)

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ALTA ITALIA apontou **(1)** violação do art. 32 -A, § 1º, II, da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato), por negativa de aplicação do parcelamento da restituição em hipóteses de resolução por iniciativa e culpa do comprador, afirmando inexistir conflito com o art. 53 e o art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor; **(2)** ofensa ao art. 85, *caput*, do Código de Processo Civil (CPC), sustentando que, à luz do princípio da causalidade, não deveria ser condenada em honorários, pois não se opôs à rescisão e apenas postulou observância à Lei do Distrato; **(3)** ofensa ao art. 85, § 2º, do CPC, por fixação de honorários no percentual máximo (20%) em grau recursal, reputado desproporcional considerando a concordância com a rescisão e a controvérsia restrita à forma de devolução; **(4)** inaplicabilidade do óbice da

Súmula 7/STJ, por se tratar de matéria exclusivamente de direito, com adequada indicação dos dispositivos legais federais e debate explícito no acórdão recorrido; **(5)** necessidade de uniformização e segurança jurídica sobre a compatibilidade entre a Lei do Distrato e o CDC em contratos firmados após 2018, ante alegada resistência do Tribunal estadual em aplicar o art. 32-A, § 1º, II, em relações de consumo (e-STJ, fls. 144-153).

Houve apresentação de contrarrazões por JULIANA CAROLINE DE SOUZA SABIÁ (JULIANA), pugnando pelo não conhecimento do recurso por ausência de prequestionamento e incidência de óbices sumulares (Súmulas 7, 126, 211 e 182/STJ), e, no mérito, pela manutenção do acórdão recorrido, com aplicação do CDC (arts. 2º, 3º e 53), das Súmulas 1, 2 e 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo e da Súmula 543/STJ, além da majoração dos honorários com base no art. 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 165-172).

É o relatório.

VOTO

Na origem, o caso cuida de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas proposta por JULIANA contra ALTA ITALIA, referente a compromisso de compra e venda de lote firmado em 8/3/2021, sob a égide da Lei 13.786/2018.

JULIANA alegou impossibilidade de continuar adimplindo por desemprego, requereu a rescisão e a devolução de 90% do total pago, enquanto a ré concordou com o desfazimento, mas defendeu retenções contratuais e legais, com restituição em 12 parcelas e incidência de encargos conforme o art. 32-A da Lei 6.766/1979 (incluído pela Lei do Distrato).

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedente o pedido para rescindir o contrato, determinar a devolução em parcela única, abatendo comissão de corretagem e IPTU, e aplicar retenção sancionatória com correção e juros, além de impor sucumbência recíproca com honorários de 15% (e-STJ, fls. 106-110).

O Tribunal estadual, ao julgar apelação da ALTA ITALIA, negou provimento, afirmando a aplicação do CDC e das Súmulas 1 e 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo e 543/STJ, reputando abusiva a restituição parcelada por colocar o comprador em extrema desvantagem e mantendo a sucumbência recíproca, com majoração dos honorários da apelante para 20% (e-STJ, fls. 137-141).

Diante disso, ALTA ITALIA interpôs recurso especial visando reformar o acórdão quanto à forma parcelada de devolução prevista no art. 32-A, §1º, II, da

Lei 13.786/2018 e quanto à condenação em honorários, invocando os arts. 85, caput e §2º, do CPC, além de afastar a incidência de óbices sumulares, enquanto JULIANA apresentou contrarrazões buscando o não conhecimento do apelo nobre e, subsidiariamente, sua improcedência (e-STJ, fls. 144-153; 165-172).

O recurso foi admitido pela Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo para melhor exame pelo Superior Tribunal de Justiça, com menção à pertinência da matéria e ao atendimento dos pressupostos recursais (e-STJ, fls. 173/174).

Trata-se de recurso especial que busca a reforma do acórdão estadual que manteve a restituição das parcelas pagas em parcela única e a sucumbência recíproca.

O objetivo recursal é decidir se (i) há violação do art. 32-A, §1º, II, da Lei 13.786/2018, com a possibilidade de restituição parcelada em hipóteses de resolução por iniciativa e culpa do comprador, mesmo em relações de consumo; (ii) a condenação em honorários sucumbenciais imposta à recorrente viola o art. 85, *caput*, do CPC, à luz do princípio da causalidade, e se o percentual fixado observa a proporcionalidade prevista no art. 85, § 2º, do CPC; (iii) incidem óbices sumulares ao conhecimento do recurso especial ou se a controvérsia é exclusivamente de direito, dispensando revolvimento do conjunto fático-probatório.

(1) Violação do art. 32-A, §1º, II, da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato)

Nas razões do recurso especial, ALTA ITALIA sustentou violação do art. 32-A, § 1º, II, da Lei 13.786/2018, por entender que o acórdão recorrido negou a aplicação do parcelamento da restituição nas hipóteses de resolução por iniciativa e culpa da compradora, JULIANA, em contratos firmados sob a égide da Lei do Distrato.

Argumentou que não há conflito entre o regime do art. 32-A, §1º, II, e o Código de Defesa do Consumidor (CDC), notadamente com os arts. 53 e 51, IV, porque o art. 53 trata de vedar a perda total de prestações e não disciplina a forma de restituição, enquanto o art. 51, IV, é norma aberta e não especifica parcelamento como desvantagem exagerada; assim, o parcelamento previsto na lei especial seria compatível com a proteção do consumidor e necessário para preservar a sustentabilidade do setor, evitando transferência de riscos extraordinários ao empreendedor em desfazimentos por incapacidade financeira do adquirente.

Invocou, para tanto, que o Tribunal estadual tem sistematicamente afastado a incidência da Lei do Distrato amparando-se em súmulas anteriores ao diploma de 2018 e na leitura extensiva do CDC, o que esvazia o conteúdo normativo do art. 32-A, § 1º, II (e-STJ, fls. 144-151). A propósito, o Juízo de primeira instância transcreveu o art. 32-A da

Lei 6.766/1979, incluído pela Lei 13.786/2018, destacando o inciso II: o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% do valor atualizado do contrato (e-STJ, fl. 108).

A tese de ALTA ITALIA não se sustenta diante do que foi decidido nas instâncias ordinárias. O acórdão recorrido, ao reafirmar a incidência do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e das Súmulas 1 e 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo, bem como da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, concluiu que a restituição parcelada coloca o comprador em situação de extrema desvantagem, razão pela qual não pode ser acolhida, confirmando a determinação de devolução em parcela única e reputando abusivas as penalidades previstas no art. 32-A para a hipótese dos autos (e-STJ, fls. 138-141).

Nesse quadro, não procede a alegação de inexistência de conflito entre o art. 32-A, § 1º, II, da Lei 13.786/2018 e os arts. 53 e 51, IV, do CDC: o Tribunal estadual expressamente harmonizou as normas e, à luz da proteção consumerista e da jurisprudência consolidada, afastou o parcelamento por gerar desproporcionalidade e desvantagem exagerada ao consumidor, exatamente o que o art. 51, IV, repudia (e-STJ, fls. 139-141).

A própria sentença, embora tenha transcrito o art. 32-A da Lei 6.766/1979 (incluído pela Lei 13.786/2018), concluiu pela devolução em parcela única, sob o fundamento das Súmulas 1, 2 e 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo, e fixou retenções compatíveis, inclusive reconhecendo a abusividade de cláusula penal contratual quando excedente, com base no art. 51, IV, do CDC (e-STJ, fls. 108-110).

Logo, não houve “negação de vigência” à Lei do Distrato; houve, sim, interpretação sistemática que preserva a primazia das normas consumeristas quando a solução prevista na lei especial se revela, no caso concreto, ofensiva aos parâmetros de equilíbrio contratual e vedação de desvantagem exagerada. Além disso, o acórdão sublinhou que o contrato, embora firmado na vigência da Lei 13.786/2018, não afasta a incidência do CDC ao caso concreto, o que inviabiliza a imposição de parcelamento em detrimento da imediata restituição, a qual decorre da tutela do consumidor e da orientação sumulada (e-STJ, fls. 138-140).

Não procede, ainda, a afirmação de que o art. 53 do CDC não disciplina a forma de restituição e, por isso, seria indiferente ao parcelamento. O acórdão expressamente aplicou o art. 53 em conjunto com as Súmulas 1 e 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo e a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, que, em sua linha de compreensão, impõem devolução de uma só vez nas relações de consumo, justamente para evitar agravar a vulnerabilidade do adquirente e perpetuar prejuízos após a resolução, sobretudo quando a rescisão decorre de culpa do comprador e o objetivo é recompor o *status quo ante* sem transferir ônus desproporcionais (e-STJ, fls.

139-141). A invocação genérica de “sustentabilidade do setor” não afasta, por si, a aplicação do regime protetivo consumerista delineado pelo CDC e pela jurisprudência consolidada, que pautaram a solução do caso.

Por fim, a assertiva de que o Tribunal estadual “esvazia” o conteúdo normativo do artigo 32-A, § 1º, II, não encontra suporte no julgado. O voto reconhece a existência da Lei do Distrato, mas deixa claro que sua interpretação deve ser feita em consonância com o CDC, e que, na moldura fática examinada, as penalidades do art. 32-A e o parcelamento pretendido são abusivos, impondo-se a restituição em parcela única, sob pena de desproporcionalidade e desvantagem exagerada do consumidor (e-STJ, fls. 138-140).

Em suma, a conclusão das instâncias ordinárias foi juridicamente fundamentada e orientada pelos parâmetros normativos e sumulares aplicáveis à espécie, razão pela qual não se verifica a alegada violação do art. 32-A, § 1º, II, da Lei 13.786/2018 (e-STJ, fls. 106-110; 138-141; 144-151).

Assim, a insurgência não merece prosperar.

(2) Ofensa ao art. 85, *caput*, do Código de Processo Civil

ALTA ITALIA apontou ofensa ao art. 85, *caput*, do Código de Processo Civil (CPC), afirmando que, à luz do princípio da causalidade, não deveria ser condenada em honorários advocatícios, pois não se opôs à rescisão contratual e apenas pleiteou a observância à Lei do Distrato quanto à forma de devolução de valores.

Defendeu que as verbas de sucumbência não se justificam contra a parte que cumpriu o contrato e não deu causa à ação, porquanto a rescisão decorreu de iniciativa da adquirente e a devolução dos valores com retenções legais seria mera consequência jurídica do retorno ao status quo ante (e-STJ, fls. 152/153).

Ressalte-se que houve condenação em honorários na sentença, em sucumbência recíproca, fixados em 15% sobre o valor da condenação para cada parte (e-STJ, fl. 110), posteriormente majorados pelo acórdão para 20% sobre o valor da condenação devidos pela apelante (e-STJ, fl. 141).

A alegação de ALTA ITALIA de ofensa ao art. 85, *caput*, do Código de Processo Civil, fundada no princípio da causalidade, não se sustenta diante do contexto processual formado nos autos e reconhecido expressamente no acórdão recorrido.

Embora ALTA ITALIA afirme não ter se oposto à rescisão, é incontroverso que houve resistência quanto às consequências jurídicas, com defesa da restituição parcelada, pleito de retenções e insurgência recursal. O voto do relator registra, de forma

categorica, que a ré ofertou resistência ao pedido, tendo apresentado contestação e apelação para impor a restituição de forma parcelada, motivo pelo qual é nítida e correta a imposição da sucumbência parcial das partes (e-STJ, fl. 140).

A sentença fixou a sucumbência recíproca, condenando cada parte ao pagamento de honorários de 15% sobre o valor da condenação, ressalvada a gratuidade da autora (e-STJ, fl. 110), e o acórdão manteve a solução, com majoração dos honorários devidos pela apelante para 20%, nos termos do art. 85 do CPC, em razão do trabalho adicional em grau recursal e da manutenção integral da decisão vergastada (e-STJ, fl. 141).

Nesse quadro, não há base fática ou jurídica, extraída dos autos, para afastar a incidência do art. 85, *caput*, ou para desconstituir a sucumbência recíproca, pois ALTA ITÁLIA não apenas contestou, como também recorreu para alterar a forma de devolução e ampliar retenções, obtendo, ao final, provimento negativo.

Ademais, a própria moldura da lide evidencia que a controvérsia não se limitou a um reconhecimento consensual de rescisão. A sentença reconheceu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e definiu parâmetros de devolução em parcela única, com retenções específicas e abatimentos, solução enfrentada pela recorrente em contestação e apelação (e-STJ, fls. 106-110; 136-139).

O acórdão confirmou a sentença quanto ao cabimento da restituição em parcela única e à abusividade da forma parcelada e das penalidades invocadas, reafirmando as súmulas aplicáveis e o art. 53 do CDC, e concluiu, de modo expresso, pela correção da sucumbência recíproca diante da resistência da ré (e-STJ, fls. 138-141). Por conseguinte, o princípio da causalidade não é apto a excluir a condenação em honorários, pois, a despeito da origem da rescisão, a recorrente deu causa à continuidade litigiosa e foi vencida nas teses que sustentou em juízo, inclusive no segundo grau.

Cumprе notar, ainda, que JULIANA pleiteou, em contrarrazões, a majoração de honorários com base no art. 85, § 11, do CPC, precisamente em razão da resistência recursal oferecida, o que encontra respaldo no resultado do julgamento e na motivação do acórdão (e-STJ, fl. 172). Assim, mantida a sentença e rejeitadas as pretensões da apelante, mostra-se juridicamente adequada a majoração dos honorários a 20% sobre o valor da condenação, como expressamente decidido (e-STJ, fl. 141).

Em síntese, não se verifica violação do art. 85, *caput*, pois a sucumbência foi corretamente reconhecida à luz da resistência processual da recorrente e da manutenção integral do julgado.

(3) Ofensa ao art. 85, § 2º, do CPC

ALTA ITALIA alegou violação do art. 85, § 2º, do CPC, sob o fundamento de que a fixação de honorários no patamar máximo de 20% em grau recursal é desproporcional, considerando sua concordância com a rescisão e a limitação da controvérsia à forma de restituição, o que exigiria observância aos critérios legais de proporcionalidade e razoabilidade previstos no § 2º do art. 85.

Sustentou que a majoração promovida no acórdão não se coaduna com a extensão e a natureza da discussão, centrada na aplicação de norma legal específica sobre parcelamento da restituição, e que não houve resistência quanto ao desfazimento do negócio (e-STJ, fls. 152/153).

No ponto, o acórdão efetivamente majorou os honorários devidos por ALTA ITALIA para 20% sobre o valor da condenação (e-STJ, fl. 141).

Não obstante, o acórdão recorrido registrou expressamente que houve resistência processual de ALTA ITALIA, tanto na fase de conhecimento, com contestação e apelação visando impor restituição parcelada, quanto no próprio recurso de apelação, em que buscou deslocar integralmente a sucumbência para JULIANA; além disso, não foi acolhido o pedido de retenção do seguro, o que evidenciou sucumbência parcial das partes, razão pela qual a manutenção integral da sentença justificou o incremento dos honorários, em atenção ao trabalho adicional desenvolvido em grau recursal e ao desprovimento da insurgência (e-STJ, fls. 140/141).

Desse modo, a majoração para 20% sobre o valor da condenação é coerente com a dinâmica do processo e com o resultado do julgamento, não havendo desproporcionalidade quando a tese recursal foi integralmente rejeitada e se reconheceu a resistência da ALTA ITALIA à forma de restituição e às regras de devolução fixadas desde a origem.

Cumprir notar que a sentença havia fixado honorários advocatícios em 15% para cada parte, diante da sucumbência recíproca, com ressalva à gratuidade concedida à autora (e-STJ, fl. 110). Ao confirmar integralmente esse cenário e repelir as pretensões da apelante, o acórdão aplicou, de modo fundamentado, a regra do art. 85 do Código de Processo Civil, determinando a majoração do percentual diante do incremento da atividade jurisdicional em segundo grau e da manutenção do julgado, o que guarda pertinência com a técnica de fixação e majoração de honorários em grau recursal (e-STJ, fl. 141).

Soma-se a isso que JULIANA, em contrarrazões, requereu a majoração com base no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, precisamente em razão da resistência recursal, reforçando a adequação do resultado fixado pelo órgão colegiado (e-STJ, fl. 172).

Em síntese, não se verifica violação do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, pois a majoração decorreu do trabalho adicional, da resistência recursal e da manutenção da sentença, todos elementos explicitados no acórdão.

(4) Inaplicabilidade do óbice da Súmula 7/STJ

ALTA ITALIA afirmou a inaplicabilidade do óbice da Súmula 7/STJ, por se tratar de matéria exclusivamente de direito, com adequada indicação de dispositivos federais e debate explícito no acórdão recorrido sobre a compatibilidade entre a Lei do Distrato e o CDC, além da disciplina de honorários pelo art. 85 do CPC. Frisou que não há necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório, pois o v. aresto firmou compreensão jurídica geral sobre a incidência do art. 32-A, § 1º, II, em relações de consumo, e sobre a sucumbência, de modo que a violação e a negativa de vigência podem ser aferidas diretamente das premissas jurídicas adotadas pelo Tribunal estadual (e-STJ, fls. 145/146).

Contudo, esta tese não se coaduna com o conteúdo das decisões de origem. A solução adotada pelo Tribunal estadual assentou-se em premissas fático-contratuais e processuais específicas dos autos: foram examinados o contrato firmado na vigência da Lei 13.786/2018, a cláusula de parcelamento da restituição, as retenções pleiteadas (comissão de corretagem, seguro prestamista, IPTU), os valores efetivamente pagos e abatidos, bem como a resistência da ré em contestação e apelação.

Para concluir pela abusividade das penalidades do art. 32-A e pela desvantagem excessiva do parcelamento, o acórdão harmonizou o CDC ao caso concreto e valorizou circunstâncias específicas, inclusive precedentes aplicados por analogia, o que reclama revolvimento de fatos e cláusulas contratuais para infirmar o entendimento colegiado (e-STJ, fls. 138-141).

No mesmo sentido, a sentença procedeu à depuração contábil dos pagamentos e abatimentos, qualificou a cláusula penal como abusiva e decidiu pelo pagamento em parcela única, com parâmetros de correção e juros, tópicos que não podem ser reavaliados sem reexame do conjunto fático-probatório (e-STJ, fls. 106-110).

Além disso, a controvérsia sobre honorários sucumbenciais foi decidida a partir da dinâmica processual dos autos: o reconhecimento da sucumbência recíproca e a majoração em grau recursal decorreram da resistência da ALTA ITALIA, que apresentou contestação e apelou para impor restituição parcelada e ampliar retenções, tendo sido integralmente desacolhida, premissas que são fáticas e foram expressamente registradas no voto (e-STJ, fls. 140/141).

Pretender afastar a sucumbência ou reduzir honorários sustentando inexistência de oposição à rescisão demanda revalorar fatos processuais e a extensão do trabalho em segundo grau, providências obstadas pela Súmula 7/STJ.

Dessa forma, não se evidencia matéria exclusivamente de direito, pois a conclusão de abusividade do parcelamento e de desvantagem exagerada, bem como a fixação e majoração de honorários, apoiou-se na moldura fática do contrato e na atuação processual das partes. Para desconstituir tais conclusões seria necessário o reexame do acervo probatório e das cláusulas contratuais, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 106-110; 138-141; 166-172).

(5) Necessidade de uniformização e segurança jurídica sobre a compatibilidade entre a Lei do Distrato e o CDC em contratos firmados após 2018

ALTA ITALIA defendeu a necessidade de uniformização e segurança jurídica sobre a compatibilidade entre a Lei do Distrato e o CDC em contratos firmados após 2018, ante alegada resistência do Tribunal estadual em aplicar o art. 32-A, § 1º, II, às relações de consumo. Assinalou que o tema demanda pronunciamento do Superior Tribunal de Justiça para assegurar correta interpretação do direito e previsibilidade aos agentes do mercado imobiliário, dado que a negativa de incidência do dispositivo especial fragiliza empreendimentos, transfere custos e riscos indevidos, e contraria o contexto legislativo que reconheceu a relevância de regramentos específicos para soluções de distratos; aduziu, ainda, que as súmulas invocadas são anteriores à Lei 13.786/2018 e não podem afastar, em abstrato, a aplicação do parcelamento legalmente previsto (e-STJ, fls. 146-151).

No entanto, o acórdão recorrido expressamente assentou que, embora o contrato tenha sido firmado sob a vigência da Lei 13.786/2018, isso não afasta a incidência do Código de Defesa do Consumidor, aplicando, com transcrição, os enunciados da Súmula 1 e Súmula 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo e da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, que impõem a restituição em parcela única nas relações de consumo e vedam soluções que coloquem o comprador em extrema desvantagem (e-STJ, fls. 138/139). Assim, não há “resistência” infundada do Tribunal estadual, mas interpretação sistemática entre lei especial e CDC, orientada por diretrizes sumulares já firmadas, que, por sua natureza, fornecem previsibilidade e estabilidade decisória no tema, inclusive quanto à imediata restituição das parcelas em hipóteses de resolução por culpa do comprador, de forma parcial (e-STJ, fl. 139).

O voto enfatizou que a forma parcelada de restituição acarretaria flagrante desproporcionalidade e extrema desvantagem ao consumidor, razão pela qual foi afastada no caso, mantendo-se a determinação de devolução de uma só vez e a sucumbência recíproca (e-STJ, fls. 139-141). Desse modo, a tese recursal de que as súmulas seriam “anteriores” à Lei do Distrato e, por isso, inaptas ao enfrentamento do tema não procede: o próprio acórdão articulou a leitura da Lei 13.786/2018 em consonância com o CDC, concluindo pela abusividade das penalidades do art. 32-A no caso concreto e pela inaplicabilidade do parcelamento, justamente porque os princípios e

regras consumeristas permanecem norteadores e prevalecem ante cláusulas e soluções que importem desvantagem exagerada (e-STJ, fls. 139/140).

De igual modo, as contrarrazões reforçam que não há lacuna interpretativa a demandar uniformização, pois a jurisprudência já sedimentada, com precedentes reproduzidos, reconhece a incidência do CDC, veda a devolução parcelada e assegura o pagamento único das quantias na resolução de promessas de compra e venda de imóvel, em proteção ao consumidor e ao equilíbrio contratual (e-STJ, fls. 168-171).

Portanto, o pedido de pronunciamento abstrato de compatibilidade pretendido por ALTA ITALIA não se viabiliza neste recurso especial, que foi interposto apenas com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, sem demonstração de dissídio jurisprudencial, e em face de orientação sumular já aplicada no caso concreto pelas instâncias ordinárias (e-STJ, fls. 143; 138-141).

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

Deixo de majorar os honorários advocatícios considerando que já foram majorados em grau máximo no acórdão recorrido.

É o voto.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.106.496 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0392804-0

Número de Origem:
10151954720228260451

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALTA ITALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : LOURIVAL JOÃO TRUZZI ARBIX - SP024491

NIVALDO LOPES RODRIGUES - SP080284

RECORRIDO : JULIANA CAROLINE DE SOUSA SABIA

ADVOGADO : BIANCA TREVISAN - SP334124

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025