



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2109503 - SP (2023/0410594-3)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : EMAIS BARRIONUEVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA
RECORRENTE : EMAIS VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : MARCOS AURELIO GOMES DE MORAIS
RECORRIDO : MARIA DAS DORES MAGALHAES DE MORAIS
ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTEAMENTO). RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. LEI N. 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 1.022 DO CPC. RETENÇÃO DE VALORES. PERCENTUAL SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. COMPATIBILIZAÇÃO COM O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DIÁLOGO DAS FONTES. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. SÚMULA N. 543/STJ. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem julga a causa de forma fundamentada, ainda que de modo contrário aos interesses da parte.

2. A aplicação das disposições da Lei n. 13.786/2018 deve ser compatibilizada com o sistema de proteção ao consumidor (diálogo das fontes), de modo a evitar a perda substancial das prestações pagas e garantir o equilíbrio contratual (arts. 51 e 53 do CDC).

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta que a retenção deve se limitar ao patamar de 10% a 25% dos valores efetivamente pagos, sendo abusiva a incidência do percentual sobre o valor total do contrato quando resultar em desvantagem exagerada ao consumidor.

4. A restituição dos valores deve ocorrer de forma imediata e em parcela única, sendo o parcelamento do reembolso prática abusiva nas relações de consumo (Súmula n. 543/STJ).

5. A revisão do percentual de retenção e a análise da abusividade das cláusulas contratuais demandariam o reexame de fatos, provas e interpretação de cláusulas, o que atrai os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. Incidência da Súmula n. 83/STJ ante a consonância entre o acórdão recorrido e a orientação firmada nesta Corte Superior.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2109503 - SP (2023/0410594-3)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : EMAIS BARRIONUEVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA
RECORRENTE : EMAIS VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : MARCOS AURELIO GOMES DE MORAIS
RECORRIDO : MARIA DAS DORES MAGALHAES DE MORAIS
ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTEAMENTO). RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. LEI N. 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 1.022 DO CPC. RETENÇÃO DE VALORES. PERCENTUAL SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. COMPATIBILIZAÇÃO COM O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DIÁLOGO DAS FONTES. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. SÚMULA N. 543/STJ. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem julga a causa de forma fundamentada, ainda que de modo contrário aos interesses da parte.

2. A aplicação das disposições da Lei n. 13.786/2018 deve ser compatibilizada com o sistema de proteção ao consumidor (diálogo das fontes), de modo a evitar a perda substancial das prestações pagas e garantir o equilíbrio contratual (arts. 51 e 53 do CDC).

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta que a retenção deve se limitar ao patamar de 10% a 25% dos valores efetivamente pagos, sendo abusiva a incidência do percentual sobre o valor total do contrato quando resultar em desvantagem exagerada ao consumidor.

4. A restituição dos valores deve ocorrer de forma imediata e em parcela única, sendo o parcelamento do reembolso prática abusiva nas relações de consumo (Súmula n. 543/STJ).

5. A revisão do percentual de retenção e a análise da abusividade das cláusulas contratuais demandariam o reexame de fatos, provas e interpretação de cláusulas, o que atrai os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. Incidência da Súmula n. 83/STJ ante a consonância entre o acórdão recorrido e a orientação firmada nesta Corte Superior.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por EMAIS VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e EMAIS BARRIONUEVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO no julgamento da Apelação Cível n. 1012510-80.2022.8.26.0576.

Na origem, MARCOS AURÉLIO GOMES DE MORAIS e MARIA DAS DORES MAGALHÃES DE MORAIS ajuizaram ação declaratória de rescisão contratual cumulada com restituição de valores em face das ora recorrentes. Alegaram, em síntese, a celebração de contrato de compra e venda de imóvel (lote urbano) em 12/2/2019, mas que, por dificuldades financeiras, não possuíam mais condições de manter o ajuste, pleiteando a rescisão com a retenção de apenas 10% (dez por cento) dos valores pagos. (fls. 1-14).

O Juízo de primeiro grau proferiu sentença julgando os pedidos parcialmente procedentes para declarar a rescisão do contrato e determinar a restituição dos valores pagos, autorizando **a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato**, nos termos do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, com redação dada pela Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato). Determinou, ainda, o parcelamento da restituição em até 12 vezes (fls. 120-126).

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação dos autores, deu provimento ao recurso para reformar a sentença, **fixando a retenção em 10% (dez por cento) sobre os valores efetivamente pagos** e determinando a restituição em parcela única, em acórdão assim ementado:

Apelação cível. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão de contrato cumulada com restituição dos valores pagos. Adquirentes alegam falta de condições financeiras e desinteresse em permanecer no negócio jurídico. Sentença de procedência parcial. Resilição do contrato. Pretensão regida pela Lei nº 13.786/18. Contrato firmado em momento posterior à sua entrada em vigor (ano de 2019). Aplicação das Súmulas 1 e 2 do TJSP. Devolução das parcelas pagas. Retenção de 10% do valor do contrato que representa perda de grande parte das quantias desembolsadas pelos adquirentes. Princípios da equidade e da boa-fé que regem as relações de consumo, bem como o do equilíbrio contratual. Aplicação dos artigos 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Alteração da r. sentença para fixar retenção de 10%, com devolução pela ré de 90% dos valores pagos. Parcelamento da devolução dos valores pagos. Inadmissibilidade. Aplicação da Súmula 2 desta C. Corte. Devolução que deve ser feita de uma só vez. Correção monetária. Incidência a partir dos desembolsos das parcelas. Aplicação dos índices da tabela prática desta

C. Corte. Sucumbência. Alteração de parte do resultado da r. sentença. Ré que sucumbiu em maior parte na ação. Verbas sucumbenciais que devem ser arcadas integralmente pela ré. Honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação. Resultado. Recurso provido.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente aponta, preliminarmente, ofensa ao art. 1.022 do CPC, sustentando omissão do Tribunal *a quo* quanto ao exercício regular de direito e à aplicação dos percentuais de retenção previstos na Lei n. 13.786/2018. No mérito, aduz violação dos arts. 32-A da Lei n. 6.766/1979 e 187, 188 e 944 do Código Civil. Sustenta a legalidade da retenção de 10% sobre o valor total do contrato, a retenção da comissão de corretagem, o desconto de tributos incidentes sobre o imóvel e a possibilidade de parcelamento da devolução. Aponta divergência jurisprudencial com arestos desta Corte Superior quanto à eficácia da Lei do Distrato.

Foram apresentadas contrarrazões, nas quais os recorridos pleiteiam o não conhecimento do recurso pela incidência das Súmulas n. 7/STJ e n. 284/STF, e, no mérito, a manutenção do acórdão por violação dos arts. 51 e 53 do CDC (fls. 216-226).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem, com a remessa dos autos a esta Corte (fls. 227-228).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

De início, quanto à preliminar de nulidade por negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem enfrentou, de forma fundamentada, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia.

O acórdão recorrido consignou que, embora o contrato tenha sido firmado sob a égide da Lei n. 13.786/2018, a resolução da avença por iniciativa do adquirente impõe a compatibilização entre a referida norma e o Código de Defesa do Consumidor. A Corte local asseverou expressamente que a retenção prevista contratualmente, ao incidir sobre o valor total do contrato, representaria a perda de grande parte das quantias desembolsadas, ferindo os princípios da equidade e da boa-fé. Nesse sentido, o Tribunal *a quo* concluiu que a retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores efetivamente pagos revela-se razoável para compensar os gastos administrativos, garantindo o equilíbrio contratual e evitando o enriquecimento sem causa (fls. 180-186).

Dessa forma, da atenta leitura dos autos, verifica-se que a prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada. O Tribunal de origem examinou as questões que lhe foram submetidas, concluindo, de maneira expressa e motivada, pelo provimento do recurso dos ora recorridos para fixar a retenção sobre os

valores pagos e determinar a restituição em parcela única, em observância à Súmula n. 2 do TJSP e aos preceitos do CDC.

Resta evidente, portanto, que a Corte de origem se manifestou sobre todos os pontos reputados relevantes para o deslinde da controvérsia, inclusive sobre a aplicação da Lei do Distrato, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente no que tange à aplicação literal dos descontos previstos no art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 e ao parcelamento da restituição.

É pacífico o entendimento desta Corte Superior no sentido de que o julgador não está obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas ou a responder um a um todos os seus argumentos. A decisão contrária ao interesse da parte não se confunde com negativa de prestação jurisdicional.

Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. FIXAÇÃO EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal estadual, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

2. A intervenção desta egrégia Corte para alterar os valores fixados pelas instâncias ordinárias a título de reparação por danos morais somente se justifica nas hipóteses em que estes se mostrem ínfimos ou exorbitantes, o que não ocorreu no caso dos autos.

3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.911.840/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025, grifo meu.)

Assim, não há que se falar em violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

I) Do mérito recursal: incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ

A controvérsia em debate cinge-se à possibilidade de compatibilização entre os parâmetros de retenção estabelecidos pelo art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 e as normas

protetivas do Código de Defesa do Consumidor, bem como à legalidade da determinação de devolução de valores em parcela única.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido violou o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 e os arts. 187, 188 e 944 do Código Civil. Argumenta que as disposições da Lei n. 13.786/2018 devem ser aplicadas em sua integralidade, uma vez que o contrato foi firmado sob sua vigência, o que legitimaria a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a dedução da comissão de corretagem, impostos e o parcelamento da restituição em até 12 (doze) vezes (fls. 188-214).

O recurso, contudo, não ultrapassa a barreira do conhecimento.

Sobre o tema, o Tribunal de origem fundamentou que a aplicação literal da Lei do Distrato, no caso concreto, geraria desvantagem exagerada ao consumidor, consignando que: “Com efeito, a retenção de 10% do valor atualizado do contrato como fixado pela r. sentença configura perda de parte substancial do montante pago e fere a boa-fé, violando o disposto nos artigos 51 e 53 do CDC, posto que coloca o consumidor em desvantagem exagerada (...) Isto porque, o comprador não pode ser penalizado com a perda total das prestações pagas ou com grande parte delas, sob pena de enriquecimento ilícito do vendedor. Da mesma forma, a restituição dos valores devidos deve ser feita de uma só vez, imediatamente e não em parcelas” (fls. 183-184).

Verifica-se que o entendimento do Tribunal *a quo* está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, que admite a compatibilização normativa entre a Lei n. 13.786/2018 e o Código de Defesa do Consumidor para adequar percentuais de retenção e vedar o parcelamento da restituição quando configurada onerosidade excessiva.

Ademais, a orientação consolidada no Superior Tribunal de Justiça é de que a retenção deve se limitar ao patamar máximo de 25% (vinre e cinco por cento) dos valores efetivamente pagos, com a determinação de restituição imediata, nos termos da Súmula n. 543/STJ, sendo o parcelamento do reembolso prática abusiva, inaplicável diante da prevalência das regras protetivas do CDC. Assim, ao fixar a retenção em 10% (dez por cento) sobre as parcelas quitadas, o acórdão recorrido alinhou-se aos princípios da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Por fim, para infirmar a conclusão da Corte local quanto à razoabilidade do percentual de retenção adotado e à necessidade de mitigação das cláusulas contratuais, seria imprescindível o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a reinterpretação de cláusulas do contrato, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7/STJ. No caso, a verificação da suficiência dos 10% (dez

por cento) sobre os valores pagos para cobrir despesas administrativas demandariam nova incursão sobre as provas da transação e os custos operacionais da recorrente.

Em casos análogos, já se posicionou esta Corte:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. LEI DO DISTRATO. APLICAÇÃO DO CDC. LIMITE DE RETENÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. AFASTAMENTO. PRECEDENTES. RECURSO NÃO CONHECIDO. SÚMULA 83/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em ação de rescisão contratual de lote urbano, determinou a retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador, com restituição em parcela única, afastando a incidência de taxa de fruição, por se tratar de lote não edificado.

2. O Tribunal de origem entendeu que o contrato, firmado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, deveria observar o limite de retenção de 25% dos valores pagos, em conformidade com o Código de Defesa do Consumidor (CDC), e que a restituição deveria ocorrer de forma imediata, afastando a aplicação do art. 32-A, §1º, da Lei nº 6.766/1979.

3. A recorrente alegou violação ao art. 32-A da Lei nº 13.786/2018, sustentando que a retenção deveria incidir sobre o valor do contrato e que a restituição deveria ser parcelada, conforme previsto na legislação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se, em contratos de compra e venda de imóvel firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018, é possível limitar a retenção a 25% dos valores pagos e determinar a restituição em parcela única, em observância ao CDC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que estabelece a prevalência do CDC em relações de consumo, limitando a retenção a 25% dos valores pagos e determinando a restituição imediata, conforme a Súmula 543/STJ.

6. A taxa de fruição é indevida em contratos de compra e venda de lote não edificado, pois não há enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, conforme entendimento consolidado no STJ.

7. A restituição parcelada, prevista no art. 32-A, §1º, da Lei nº 6.766/1979, é considerada prática abusiva em relações de consumo, sendo inaplicável diante da prevalência do CDC.

8. O recurso especial não foi conhecido, em razão da aplicação da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento de recurso especial quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.178.845/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025, grifo meu.)

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. LEI 13.786/2018 E CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022, II, DO CPC. INEXISTÊNCIA. RETENÇÃO E DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE LEI 13.786/2018 E CDC. ABUSIVIDADE E EXCESSIVA ONEROSIDADE. ART. 51, IV, DO CDC. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. SÚMULA 2/TJSP. JUROS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. IPTU NÃO DEVIDO PELO COMPRADOR. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. ÓBICES DAS SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão de Tribunal estadual que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com restituição de quantias, manteve sentença que rescindiu o contrato e fixou devolução de 80% dos valores pagos, em parcela única, com retenção de 20%, correção monetária desde os desembolsos e juros a partir do trânsito em julgado.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto ao exercício do direito de retenção e aos parâmetros da Lei 13.786/2018; (ii) devem ser aplicados, em sua inteireza, os descontos do art. 32-A da Lei 6.766/1979, inclusive corretagem integrada ao preço, tributos propter rem e parcelamento da restituição; (iii) há demonstração válida de dissídio jurisprudencial; e (iv) incidem óbices de admissibilidade por deficiência de fundamentação.

3. Não se constata negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo claro e suficiente, as questões relevantes, inclusive a compatibilização entre a Lei 13.786/2018 e o Código de Defesa do Consumidor (CDC), a retenção e a forma de restituição, ainda que em sentido desfavorável à recorrente, o que afasta a violação do art. 1.022, II, do CPC.

4. A compatibilização normativa entre a Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato) e o CDC autoriza, em relações de consumo, a revisão de cláusulas abusivas ou excessivamente onerosas (art. 51, IV, do CDC), com adequação do percentual de retenção e vedação ao parcelamento contratual da restituição, podendo-se estabelecer devolução em parcela única e juros a partir do trânsito em julgado, conforme as peculiaridades do caso e a curta vigência contratual. A revisão do percentual e das condições de restituição, quando fundada em análise fático-probatória e interpretação contratual, atrai o óbice da Súmula 7/STJ, além da

aplicação da Súmula 83/STJ quando o acórdão está em harmonia com a jurisprudência da Corte.

5. A demonstração de dissídio jurisprudencial exige cotejo analítico entre julgados com similitude fática e jurídica, não se satisfazendo com a mera transcrição de ementas. A ausência de indicação precisa e correlacionada dos dispositivos legais alegadamente violados configura deficiência de fundamentação, incidindo a Súmula 284/STF.

6. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.068.374/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, grifo meu.)

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DISTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO (LEI 13.786/2018). COMPATIBILIZAÇÃO COM O CDC. LIMITES A RETENÇÃO. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA QUE IMPLIQUE PERDA SUBSTANCIAL OU INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PROVA DE INTEGRAÇÃO AO PREÇO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE CADA DESEMBOLSO. JUROS DESDE O TRÂNSITO EM JULGADO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO A DEMAIS TESES. ÓBICES: SÚMULAS 7/STJ, 83/STJ E 284/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não configurada a negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal estadual enfrenta, de modo claro e suficiente, todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, inclusive a aplicação do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 (Lei nº 13.786/2018), da comissão de corretagem e dos tributos.

2. Contrato celebrado sob a égide da Lei nº 13.786/2018. Compatibilização com o Código de Defesa do Consumidor (arts. 51, incisos II e IV, e 53) e com o Código Civil (arts. 412 e 413) para vedar retenções que importem, no caso concreto, valor superior ao efetivamente pago pelo adquirente. Retenção mantida em 20% sobre as parcelas quitadas, reputada razoável e proporcional às despesas administrativas.

3. Comissão de corretagem. Desconto condicionado à prova de que a corretagem "integra o preço do lote" (art. 32-A, inciso V, da Lei nº 6.766/1979). Ausente comprovação, e constando do contrato que a vendedora assumiu integralmente o custo da assessoria técnico-imobiliária, inviável a dedução.

4. Restituição dos valores pagos em parcela única; correção monetária desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

5. Dissídio jurisprudencial não demonstrado por ausência de cotejo analítico e especificação de similitude fática; demais teses (dedução de tributos e tarifas vinculadas ao lote, termo inicial da correção monetária e dos juros) não

conhecidas por deficiência de fundamentação, incidindo a Súmula 284/STF.

6. Óbices sumulares a pretensão recursal: Súmula 7/STJ (necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório para rediscutir a abusividade e a integração da corretagem ao preço); Súmula 83/STJ (acórdão alinhado a jurisprudência desta Corte quanto a redução e limites de retenção e a restituição imediata) e Súmula 284/STF (deficiência de fundamentação).

7. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.060.878/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025, grifo meu.)

Dessa forma, verificada a consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte e a necessidade de incursão fática e de reanálise de cláusulas contratuais para a alteração do julgado, o recurso não merece conhecimento, ante a incidência dos mencionados óbices sumulares.

Dispositivo

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.

À vista do trabalho adicional realizado em grau recursal, majoro os honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, na forma do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.109.503 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0410594-3

Número de Origem:
10125108020228260576

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EMAIS BARRIONUEVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

RECORRENTE : EMAIS VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

RECORRIDO : MARCOS AURELIO GOMES DE MORAIS

RECORRIDO : MARIA DAS DORES MAGALHAES DE MORAIS

ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026