



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2148689 - SP (2024/0203034-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - MG146295
MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935
RECORRIDO : GLEIDSON ROCHA FURTADO
RECORRIDO : LAZARO JOSE TEIXEIRA
ADVOGADO : LAURA CAROLINA SOBRINHO DE BARROS - SP423932

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. IPTU. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.
2. A Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.
3. Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, “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”, em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).
4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.
5. É inviável o conhecimento do recurso especial quando a parte recorrente carece do indispensável interesse recursal.
6. De acordo com o entendimento consolidado na Terceira Turma do STJ, 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.

7. Segundo o entendimento consolidado pela Terceira Turma do STJ, 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.

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente 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, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2148689 - SP (2024/0203034-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - MG146295
MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935
RECORRIDO : GLEIDSON ROCHA FURTADO
RECORRIDO : LAZARO JOSE TEIXEIRA
ADVOGADO : LAURA CAROLINA SOBRINHO DE BARROS - SP423932

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. IPTU. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.
2. A Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.
3. Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, “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”, em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).
4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.
5. É inviável o conhecimento do recurso especial quando a parte recorrente carece do indispensável interesse recursal.
6. De acordo com o entendimento consolidado na Terceira Turma do STJ, 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.
7. Segundo o entendimento consolidado pela Terceira Turma do STJ, 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.

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por CCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, fundamentado, exclusivamente, na alínea “a” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 28/2/2024.

Concluso ao gabinete em: 19/6/2024.

Ação: de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas, ajuizada por LAZARO JOSÉ TEIXEIRA e GLEIDSON ROCHA FURTADO em face da recorrente.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para rescindir o contrato firmado entre as partes e, assim, condenar a ré a devolver à parte autora 50% (cinquenta por cento) das parcelas pagas, deduzidas proporcionalmente as prestações em atraso até o ajuizamento da ação, valores esses a serem apurados em cumprimento de sentença, devidamente corrigidos pelos encargos moratórios contratualmente previstos. Consignou que a correção monetária deverá ter por termo inicial a data de pagamento de cada uma das parcelas a ser restituída, dado que visa promover a recuperação do poder aquisitivo da moeda, e que os juros de mora deverão ser fixados desde o trânsito em julgado, bem como que os valores indicados a título de energia, água, IPTU, impostos e taxas, deverão ser deduzidos do montante a ser devolvido, mediante a comprovação de inadimplemento.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pela recorrente, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO. Compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução das quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. Impugnação da justiça gratuita. Não acolhimento. Alegação de que é devida a retenção do montante equivalente a 10% do valor atualizado do contrato, do valor pago a título de arras, assim como a taxa de fruição, além da comissão de corretagem e demais tarifas incidentes sobre o imóvel. Taxa de ocupação ou fruição indevida, por se tratar de terreno não edificado. Precedente do C. STJ. Retenção de quantia a título de IPTU. Tributo não devido antes da entrega do imóvel, conforme entendimento do C. STJ

firmado em sede de recursos repetitivos (Resp. 1.697.414/SP). Contrato firmado após a vigência da Lei nº 13.786/2018. Pretensão rescisória que deve ser acolhida, dado o desinteresse na manutenção do negócio jurídico e tendo em vista o princípio da autonomia da vontade. Multa contratual. Retenção de dez por cento (10%) do valor do Contrato, fundada no artigo 32-A da Lei 6.766/79, que é incabível, dada a prematuridade do pedido de rescisão contratual, que ultrapassa a integralidade da quantia paga, o que é vedado pelo artigo 53 da Lei 8.078/90. Arras imputado no valor do bem adquirido. Indevida a retenção. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Recurso especial: alega violação do art. 32-A da Lei nº 13.786/2018.

Afirma que, nos termos da Lei do Distrato, “deve ser respeitada integralmente a cláusula desistência com os valores de retenção limitada a 10% sobre o valor do contrato e não 50% sobre o valor total pago”; e “que o valor a restituído deve ser parcelado em até 12 (doze) vezes (e-STJ fls. 195 e 197/198).

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da prevalência do CDC sobre a Lei do Distrato e do percentual máximo de 25% de retenção dos valores pagos

No julgamento dos REsp 2.106.548/SP, 2.117.412/SP, 2.107.422/SP e 2.111.681/SP, a Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, “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**”, em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).

Registra-se que, de acordo com o entendimento firmado, “os descontos autorizados pelos incisos III, IV e V do referido art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 - referentes aos encargos moratórios, comissão de corretagem, tributos e outras taxas sobre o imóvel - devem respeitar, **no total**, o mesmo percentual máximo de retenção de 25% dos valores pagos”, pois, conforme decidido no REsp 1.820.330/SP (DJe 1/12/2020), o “referido percentual [de 25%] possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, 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” (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).

No particular, o limite de 25% de retenção dos valores pagos não foi adequadamente observado pelas instâncias ordinárias, merecendo reforma, portanto, o acórdão recorrido.

No mais, e sendo inviável a averiguação acerca da natureza das arras contratadas, ante a inegável incidência da Súmula 5/STJ, mostra-se imperiosa a aplicação da jurisprudência já consolidada nesta Corte Superior acerca do tema, no sentido de que não é possível a retenção das arras confirmatórias (e-STJ fl. 178) na hipótese de ocorrência de distrato. A propósito, citam-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.731.013/SP, Terceira Turma, DJe de 18/12/2020; AgInt no REsp 1.862.712/SP, Terceira Turma, DJe de 17/8/2020; e AgInt no AgInt no AREsp 1.584.963/RJ, Quarta Turma, DJe de 1/7/2020.

Além disso, no que se refere ao IPTU e outras taxas incidentes sobre o imóvel, carece a recorrente do necessário interesse recursal, visto que não há que falar que o acórdão recorrido reformou a sentença que já acolheu sua pretensão, considerando a incidência da vedação ao *reformatio in pejus*.

Logo, não detém a recorrente interesse para recorrer quanto a esse ponto, mostrando-se, destarte, inviável o conhecimento do recurso especial, quanto ao ponto.

- Do não cabimento de taxa de fruição em lote não edificado

Segundo o entendimento consolidado na Terceira Turma do STJ, “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” (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN de 19/9/2025).

No particular, o TJ/SP concluiu ser indevido o pagamento da taxa de fruição, considerando se tratar, na espécie, de lote sem edificação (e-STJ fl. 176).

Desse modo, não merece reforma o acórdão recorrido, que adotou entendimento em sintonia com a jurisprudência do STJ.

- Do momento de restituição das parcelas pagas - Súmula 543/STJ e Tema 577/STJ

De acordo com o entendimento consolidado na Terceira Turma do STJ, a restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista na Lei do Distrato, “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**” (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).

Nos termos da 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”.

No particular, o acórdão recorrido determinou a restituição de uma só vez, em consonância com a jurisprudência desta Corte.

Logo, no ponto, não merece reforma o acórdão recorrido.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para limitar a soma dos descontos reconhecidos pelas instâncias de origem ao percentual de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, mantida a sucumbência fixada.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.148.689 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0203034-5

Número de Origem:
10062752720228260664

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

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545

IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - MG146295

MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935

RECORRIDO : GLEIDSON ROCHA FURTADO

RECORRIDO : LAZARO JOSE TEIXEIRA

ADVOGADO : LAURA CAROLINA SOBRINHO DE BARROS - SP423932

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 conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 09 de dezembro de 2025