



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2148716 - SP (2024/0203255-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : KE 01 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO : THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
RECORRIDO : ANA CLAUDIA MARTINS RIBEIRO
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO 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. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição de valores pagos.

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. 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.

5. Recurso especial conhecido e 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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar 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, 25 de novembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2148716 - SP (2024/0203255-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : KE 01 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO : THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
RECORRIDO : ANA CLAUDIA MARTINS RIBEIRO
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO 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. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição de valores pagos.

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. 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.

5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por KE 01 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 11/3/2024.

Concluso ao gabinete em: 18/6/2024.

Ação: de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, ajuizada por ANA CLAUDIA MARTINS RIBEIRO em face de KE 01 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Sentença: julgou procedentes os pedidos iniciais, para declarar a rescisão do contrato e, mitigada a cláusula penal, condenar a ré à restituição de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pelo preço, com atualização monetária dos desembolsos e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês do trânsito em julgado.

Embargos de declaração: opostos por KE 01 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, foram rejeitados.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto por KE 01 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, nos termos da seguinte ementa:

Compromisso de compra - Ação de rescisão contratual - Resolução motivada pelo adquirente - Contrato celebrado depois da vigência da Lei 13.786/18 (Lei do distrato) Irrelevância, considerando a peculiaridade do caso concreto, no qual o contrato vigeu por pouco é excessivamente onerosa a aplicação das disposições contratuais nos moldes da Lei 13.786/18 deve prevalecer a lei consumerista Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor e do art. 413 do Código Civil, que admitem a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas Penalidades que implicariam em saldo negativo, ocasionando não só a perda total do investimento como dívida do consumidor com a vendedora, o que é inadmissível nos termos do art. 53 do CDC e súmulas 1 do TJSP e 543 do STJ Devolução do percentual sobre o valor da comissão de corretagem que integra o preço devida Demais encargos indevidos - Retenção de 20% das parcelas pagas que é bastante a cobrir as despesas com publicidade e administração e casuais prejuízos da ré com a extinção do contrato Precedentes- Sentença mantida Recurso improvido.

Embargos de declaração: opostos por KE 01 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 53 do CDC e 67-A e 32-A da Lei dos Distratos, bem como dissídio jurisprudencial.

Sustenta que a norma prevista no art. 53 do CDC se destina aos casos de rescisão contratual em que a iniciativa é da parte credora, ou seja, da construtora, e não dos compradores.

Destaca que “a proibição existente é em relação à cláusula que determine a perda total dos valores, fato este dissociado do contrato discutido nos autos”; e que “o contrato prevê a existência de penalidades razoáveis e proporcionais para os casos de rescisão, visando garantir o equilíbrio contratual das partes, estando, portanto, em harmonia com a legislação vigente” (e-STJ fls. 558 e 559).

Afirma que a incorporação em questão se submete ao regime do patrimônio de afetação e que o desfazimento do negócio jurídico foi por culpa da compradora, sendo certo que houve a correta prestação das informações sobre as consequências de tal ato, uma vez que o contrato entabulado pelas partes dispõe expressamente acerca da aplicação da penalidade, de modo que é necessária e perfeitamente aplicável o limite legal de 50% para a cláusula penal de retenção, pois preenchidos todos os requisitos legais para tanto.

Assegura que “a Lei dos Distritos é o posterior a todos os artigos e Súmulas mencionadas anteriormente, além de ser mais específica e detalhada em relação a um determinado aspecto de proteção ao consumidor, assim, ela pode prevalecer sobre o CDC” (e-STJ fl. 563).

Aduz que “não há dúvida de que o caso implica na aplicação de penalidade contratual à parte Recorrida até o limite de 50% das quantias pagas diretamente à incorporadora, não englobando os valores pagos a título de corretagem, exatamente como se previra legalmente, haja vista existir patrimônio de afetação no empreendimento” (e-STJ fl. 563).

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.

- 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 manteve a sentença que 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 do recurso especial e 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 2.148.716 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0203255-5

Número de Origem:
10194396820238260100

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : KE 01 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

ADVOGADO : THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288

RECORRIDO : ANA CLAUDIA MARTINS RIBEIRO

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar 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, 24 de novembro de 2025