



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2170963 - SP (2024/0352712-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CONSORCIO RESIDENCIAL FIGUEIRA
RECORRENTE : R. M. DEBIAZZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DE
VOTUPORANGA SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : GABRIEL VINICIUS FORESTO
ADVOGADA : ALANA FERREIRA DE AZEVEDO CAMPOLI - SP394666

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE PRÉVIA OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 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. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c pedido de restituição de valores pagos.
2. O reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional exige a prévia oposição dos embargos de declaração, de forma a compelir a Corte de origem a sanar os vícios, esgotando a instância ordinária.
3. 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.
4. 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).
5. 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.
6. 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.

7. 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 2170963 - SP (2024/0352712-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CONSORCIO RESIDENCIAL FIGUEIRA
RECORRENTE : R. M. DEBIAZZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DE
VOTUPORANGA SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : GABRIEL VINICIUS FORESTO
ADVOGADA : ALANA FERREIRA DE AZEVEDO CAMPOLI - SP394666

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE PRÉVIA OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 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. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c pedido de restituição de valores pagos.
2. O reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional exige a prévia oposição dos embargos de declaração, de forma a compelir a Corte de origem a sanar os vícios, esgotando a instância ordinária.
3. 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.
4. 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).
5. 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.
6. 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.

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

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por R. M. DEBIAZZI EMPREENDIMETOS IMOBILIARIOS DE VOTUPORANGA SPE LTDA e CONSORCIO RESIDENCIAL FIGUEIRA, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 4/6/2024.

Concluso ao gabinete em: 27/9/2024.

Ação: de rescisão contratual c/c pedido de restituição de valores pagos, ajuizada por GABRIEL VINICIUS FORESTO em face das recorrentes.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para: (a) declarar rescindido o contrato objeto; e (b) condenar a parte ré a devolver à parte autora em até 12 parcelas mensais (art. 32-A, §1º, II, da Lei 13.786/18) a partir do trânsito em julgado, o valor por ela pago, atualizado desde cada desembolso e com juros de mora de 1% am (um por cento ao mês) desde o trânsito em julgado, e com retenção de: a) até 10% (dez por cento) do valor do contrato, qual seja R\$ 52.172,50 (cinquenta e dois mil, cento e setenta e dois reais e cinquenta centavos), atualizado desde 25/03/2021; b) os encargos moratórios relativos às prestações eventualmente pagas em atraso pelo autor; c) os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão.

Acórdão: deu provimento ao recurso de apelação interposto pelo recorrido, nos termos da seguinte ementa:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - LOTE SEM EDIFICAÇÃO - RESILIÇÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES - Contrato celebrado na vigência da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato) - Autor que manifestou desinteresse no prosseguimento do negócio - Sentença de parcial procedência com restituição de valores nos termos do art. 32-A da Lei 6.766/79 - Retenção de 10%, calculada sobre o valor do contrato e devolução em 12 parcelas mensais, após o trânsito em julgado - Recurso do autor - Acolhimento - Abusividade na retenção autorizada pela r. sentença, na medida em que, como ressaltado pela própria ré, o autor permaneceria devedor,

mesmo após a extinção do contrato pela rescisão, em expressa violação ao art. 53 do CDC - Possibilidade de que, constatada abusividade na aplicação da cláusula penal, sejam observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com redução equitativa, com base no art. 413 do Código Civil Entendimento jurisprudencial deste e. TJSP - Restituição de 90%, calculada sobre os valores pagos, que se mostra adequada para fazer frente às despesas administrativas da loteadora ré - Restituição que deve ocorrer em única parcela e de forma imediata - Súmula 02 deste TJSP - Sentença reformada, com ônus sucumbenciais integralmente pela ré - RECURSO PROVIDO.

Recurso especial: alega violação dos arts. 927, III, 1.022 e 1.040 do CPC, bem como dissídio jurisprudencial.

Além da negativa de prestação jurisdicional, defende a devolução das quantias à parte recorrida de acordo com a nova Lei do Distrato, que prevê a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, valores pagos a título de corretagem, tributos incidentes sobre o imóvel e parcelamento dos valores de devolução.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da violação do art. 1.022 do CPC

É assente na jurisprudência do STJ que o reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional exige a prévia oposição dos embargos de declaração, de forma a compelir a Corte de origem a sanar os vícios, esgotando a instância ordinária, o que não ocorreu na hipótese dos autos.

Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.088.986/MA, Quarta Turma, DJe de 11/4/2023; AgInt nos EDcl no REsp 1.880.012/SP, Quarta Turma, DJe 23/11/2020; e EDcl no REsp 1.593.380/CE, Terceira Turma, DJe 24/11/2016.

Na espécie, a parte recorrente afirma que o acórdão recorrido teria sido “omisso em relação ao exercício regular do direito da Recorrente, cuja previsão de retenção está devidamente assegurada por esta corte com o arbitramento do percentual de retenção juntos a Lei 13.786/2018” (e-STJ fl. 191).

No entanto, a parte recorrente não opôs embargos de declaração em face do referido acórdão para sanar eventual negativa de prestação jurisdicional do TJ/SP, atraindo a incidência da Súmula 284/STF quanto ao ponto.

- 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 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, a sentença, mantida pelo acórdão recorrido no ponto, concluiu ser indevido o pagamento da taxa de fruição, considerando se tratar, na espécie, de “terreno não edificado” (e-STJ fl. 145).

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 em parcela única e de forma imediata (e-STJ fl. 183), 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 2.170.963 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0352712-7

Número de Origem:
10031113020228260575

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 : CONSORCIO RESIDENCIAL FIGUEIRA

RECORRENTE : R. M. DEBIAZZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DE
VOTUPORANGA SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

RECORRIDO : GABRIEL VINICIUS FORESTO

ADVOGADA : ALANA FERREIRA DE AZEVEDO CAMPOLI - SP394666

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - 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