



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2176779 - MS (2024/0366004-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JAQUELINE ROCHA DA SILVA
ADVOGADO : CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467
AGRAVANTE : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
RECORRIDO : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRIDO : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : JAQUELINE ROCHA DA SILVA
ADVOGADOS : BRENO VIEIRA MARQUES - MS028002
CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. 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 declaratória de rescisão contratual c/c devolução 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, 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 2176779 - MS (2024/0366004-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JAQUELINE ROCHA DA SILVA
ADVOGADO : CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467
AGRAVANTE : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
RECORRIDO : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
RECORRIDO : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : JAQUELINE ROCHA DA SILVA
ADVOGADOS : BRENO VIEIRA MARQUES - MS028002
CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. 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 declaratória de rescisão contratual c/c devolução 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 JAQUELINE ROCHA SILVA, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/MS.

Recurso especial interposto em: 1/7/2024.

Concluso ao gabinete em: 16/10/2024.

Ação: declaratória de rescisão de contrato c/c devolução de valores pagos, ajuizada pela recorrente em face de SB MONTE SIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e SÃO BENTO INCORPORADORA LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para: (i) declarar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, a partir do desembolso da última parcela paga (14/04/2022); e (ii) condenar a parte ré, solidariamente, a devolver à parte autora, o saldo indicado à f. 234, nos quais não deverão incidir retenção a título de taxa de fruição. Consignou, ainda, que o pagamento da restituição porventura existente deverá ocorrer, em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, nos 12 (doze) meses subsequentes à liquidação da sentença.

Acórdão: deu parcial provimento aos recursos de apelação e adesivo interpostos pelas partes, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL DA PARTE RÉ – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES – PRELIMINAR DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE – AFASTADA – MÉRITO - TAXA DE FRUIÇÃO – INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL – POSSE E GOZO NÃO COMPROVADOS – APLICAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA PREVISTO NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979 – DATA DA RESCISÃO CORRESPONDENTE À DATA DA SENTENÇA - ÔNUS SUCUMBENCIAL DEVIDAMENTE DISTRIBUÍDO - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Não há ofensa ao princípio da dialeticidade, porquanto se verifica que as razões da peça recursal são suficientes para atacar minimamente os fundamentos da decisão recorrida. Preliminar contrarrecursal rejeitada.

II - Cuidando-se de lote de terreno não edificado e inexistindo demonstração de proveito econômico proporcionado, bem como ausentes evidências de que a apelante tenha deixado de auferir lucro em razão da privação da posse do imóvel, não há falar em cobrança da taxa de fruição, ademais, quando sequer consta no contrato referida cobrança.

III - Conforme expressa previsão legal é possível efetuar a devolução dos valores ao comprador na forma parcelada, devendo ser observado o prazo de carência indicado na norma, a contar da data da rescisão do contrato.

IV - Havendo sucumbência recíproca das partes, devida a distribuição dos ônus sucumbenciais, na forma do art. 86 do CPC.

RECURSO ADESIVO DA PARTE AUTORA - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES – INCIDÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018 - TAXA DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA – IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA – RETENÇÃO DE VALORES A TÍTULO DE IPTU ATÉ A DATA DA RESCISÃO DO CONTRATO PELA SENTENÇA – DEVOLUÇÃO DE VALORES EM PARCELA ÚNICA – IMPOSSIBILIDADE - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I - O aditivo contratual que, de um lado, afasta os encargos da inadimplência do comprador, e de outro, prevê a aplicação da nova legislação (Lei nº 13.786/2018) é válido, vez que corresponde à manifestação livre de vontade de ambos contratantes, com assunção de obrigações e direitos recíprocos, razão pela qual, a título de cláusula penal, deve ser observado o que dispõe o inciso II do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, possibilitando-se um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato.

II - É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da corretagem, o que não ocorreu no caso.

III - Se a obrigação pelo tributo recai sobre o adquirente pelo período em que permaneceu na fruição do imóvel, ou seja: desde o ato de assinatura do contrato, quando o imóvel passa para a posse do promitente-comprador – que pode, então, exercer os direitos de usar, gozar e dispor da coisa –, até a data da rescisão contratual (sentença que declarou a rescisão).

IV - Conforme expressa previsão legal é possível efetuar a devolução dos valores ao comprador na forma parcelada, devendo ser observado o prazo de carência indicado na norma, a contar da data da rescisão.

Recurso especial: alega violação do art. 51, IV, do CDC, bem como dissídio jurisprudencial.

Afirma que, ao ser autorizada a retenção no percentual de 10% do valor total e atualizado do contrato, restou caracterizado o enriquecimento ilícito em benefício das recorridas, haja vista que ocorrerá a perda da maioria dos valores pagos pela recorrente, caracterizando desvantagem exagerada, o que é vedado pelo CDC.

Aduz, ainda, que a restituição parcelada dos valores pagos em até 12 (doze) parcelas após a rescisão do contrato mostra-se abusiva e, portanto, nula de pleno direito, por colocar o consumidor, que desistira do negócio, em situação de extrema desvantagem.

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 em “doze meses após a rescisão do contrato” (E-STJ fl. 356), em dissonância com a jurisprudência desta Corte.

Logo, merece reforma o acórdão recorrido.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para julgar parcialmente procedentes os pedidos, a fim de decretar a resolução do contrato e, por consequência, condenar as recorridas a restituírem à recorrente 75% dos valores pagos por ela, em parcela única e de forma imediata.

Invertida a sucumbência, condeno a parte recorrida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, com base no art. 85, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.176.779 / MS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0366004-8

Número de Origem:

08076508320228120002

0807650832022812000250001

0807650832022812000250002

8076508320228120002 807650832022812000250001 807650832022812000250002

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 : JAQUELINE ROCHA DA SILVA

ADVOGADO : CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467

AGRAVANTE : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

RECORRIDO : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

RECORRIDO : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

AGRAVADO : JAQUELINE ROCHA DA SILVA

ADVOGADOS : CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467

BRENO VIEIRA MARQUES - MS028002

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 dar parcial provimento ao recurso, 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