



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2177103 - SP (2024/0393724-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : OSMAR MARIANO DA SILVA
ADVOGADOS : JULIANI DE LIMA SIQUEIRA - SP348610
KARINA DE LIMA - SP348611

EMENTA

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

1. Ação indenizatória.
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. 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.
6. 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 2177103 - SP (2024/0393724-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
RECORRIDO : OSMAR MARIANO DA SILVA
ADVOGADOS : JULIANI DE LIMA SIQUEIRA - SP348610
KARINA DE LIMA - SP348611

EMENTA

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

1. Ação indenizatória.

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. 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.

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

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 15/7/2024.

Concluso ao gabinete em: 23/10/2024.

Ação: indenizatória, ajuizada por OSMAR MARIANO DA SILVA em face de EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para o fim de condenar a ré a restituir ao autor, de uma só vez, a quantia equivalente a 80% da totalidade dos valores pagos (prestações e arras/sinal), abatendo-se eventuais impostos, taxas ou multas devidas à municipalidade e a empresas concessionárias de água/esgoto e energia, vencidos e não pagos até a data da rescisão unilateral do contrato.

Acórdão: negou provimento aos recursos de apelação interpostos por ambas as partes, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Distrato por iniciativa da parte adquirente. Inadimplência do adquirente. Direito de retenção. Manutenção do percentual a ser retido para 20% (vinte por cento). Indenização moral. Descabimento. Ausência de ilicitude na conduta da ré em razão da inadimplência do adquirente. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSOS DESPROVIDOS.

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. 1260).

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 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 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 2.177.103 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0393724-4

Número de Origem:
10026553520228260396

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 : EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

RECORRIDO : OSMAR MARIANO DA SILVA

ADVOGADOS : JULIANI DE LIMA SIQUEIRA - SP348610

KARINA DE LIMA - SP348611

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