# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## RECURSO ESPECIAL Nº 2243279 - GO (2024/0403458-8)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | : | **MINISTRA NANCY ANDRIGHI** |
| RECORRENTE | : | VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA |
| ADVOGADOS | : | DANIELA REBOUCAS DE OLIVEIRA - GO046713<br>LUIZ EDUARDO FRANCO COSTA - GO023350 |
| RECORRIDO | : | ANACIR MARTINS DE OLIVEIRA MARQUES |
| RECORRIDO | : | ANTONIO MARQUES DE ATAIDE |
| ADVOGADOS | : | LARA FERNANDES RIBEIRO - GO035015<br>AGNATO FERNANDES RIBEIRO - GO041277<br>MUNIEL AUGUSTO SILVA VIEIRA - GO038077 |

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C RESCISÃO CONTRATUAL E 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.

1. Ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais c/c rescisão contratual e 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. 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.
5. Recurso especial conhecido e provido.

## ACÓRDÃO

**Documento eletrônico VDA53186107 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/12/2025 09:10:46**
**Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: b21c7f8b-8b56-430d-a790-9df972958a62**

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 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar 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, 17 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

**Documento eletrônico VDA53186107 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/12/2025 09:10:46**
**Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: b21c7f8b-8b56-430d-a790-9df972958a62**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## RECURSO ESPECIAL Nº 2243279 - GO (2024/0403458-8)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | : | **MINISTRA NANCY ANDRIGHI** |
| RECORRENTE | : | VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA |
| ADVOGADOS | : | DANIELA REBOUCAS DE OLIVEIRA - GO046713<br>LUIZ EDUARDO FRANCO COSTA - GO023350 |
| RECORRIDO | : | ANACIR MARTINS DE OLIVEIRA MARQUES |
| RECORRIDO | : | ANTONIO MARQUES DE ATAIDE |
| ADVOGADOS | : | LARA FERNANDES RIBEIRO - GO035015<br>AGNATO FERNANDES RIBEIRO - GO041277<br>MUNIEL AUGUSTO SILVA VIEIRA - GO038077 |

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C RESCISÃO CONTRATUAL E 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.

1. Ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais c/c rescisão contratual e 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. 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.

5. Recurso especial conhecido e provido.

## RELATÓRIO

**Documento eletrônico VDA52258431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/11/2025 21:59:26**
**Código de Controle do Documento: 86db36fc-25e1-4121-9e7e-5fef80c07a4c**

## Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/GO.

**Recurso especial interposto em:** 3/10/2024.

**Concluso ao gabinete em:** 6/11/2025.

**Ação:** declaratória de nulidade de cláusulas contratuais c/c rescisão contratual e devolução de valores pagos, ajuizada por ANACIR MARTINS DE OLIVEIRA MARQUES e ANTÔNIO MARQUES DE ATAÍDES em face de VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

**Sentença:** julgou procedentes os pedidos iniciais, para (i) resolver o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária referente ao lote localizado no Residencial Arco do Triunfo II, Rua 44, Quadra 7, Lote 5, Goianira – GO; (ii) declarar a nulidade da aplicação de multa penal de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato, a cobrança da taxa de fruição, bem como a previsão de devolução do saldo de forma parcelada; e (iii) condenar a parte ré à restituir aos autores o valor pago, em parcela única e de forma imediata (Súmula 543 do STJ), decotando-se do total o montante correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor já pago, a título de multa contratual.

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

> DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INCIDÊNCIA DAS NORMAS CONSUMERISTAS. RESOLUÇÃO POR CULPA DOS COMPRADORES. DIREITO A RETENÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO IMEDIATA DAS QUANTIAS PAGAS. IPTU, TAXAS CONDOMINIAIS E TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDOS. 1. DA APLICAÇÃO DO CDC. O contrato de compra e venda de imóvel subordina-se ao diploma consumerista, nos moldes dos artigos 2º e 3º do CDC. 2. DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. A retenção de dez por cento (10%) sobre os valores efetivamente pagos afigura-se razoável e compatível com os precedentes do STJ e deste TJGO. Além disso, a promitente vendedora não demonstrou nenhum elemento que indique a hipótese de prejuízo material superior a 10%. Assim, as peculiaridades do caso demonstram que o juízo antecedente agiu com acerto ao reduzir a multa compensatória para 10% do valor pago. 3. DA TAXA DE FRUIÇÃO. Incabível o pleito de cobrança de taxa de fruição sobretudo diante da inexistência de proveito econômico advindo do imóvel e auferido pelos possuidores, mormente quando se trata de compra e venda de lote, sem prova de edificação. 4. DAS TAXAS CONDOMINIAIS E IPTU. A responsabilidade do comprador pelos tributos municipais e taxas condominiais sobre o imóvel objeto do contrato de compra e venda somente nasce a partir da

**Documento eletrônico VDA52258431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/11/2025 21:59:26**
**Código de Controle do Documento: 86db36fc-25e1-4121-9e7e-5fef80c07a4c**

entrega das chaves e/ou imissão deste na posse do imóvel. 5. DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. Em razão do baixo valor da condenação, entendo pela majoração da porcentagem a incidir sobre o referido montante, devendo ser arbitrados em 15% sobre o valor da condenação.
PRIMEIRA APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. SEGUNDA APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

**Embargos de declaração:** opostos por VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, foram rejeitados.

**Recurso especial:** alega violação do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79, bem como dissídio jurisprudencial.

Afirma, em síntese, que o acórdão recorrido merece reforma para convalidar a cláusula contratual que prevê a aplicação da multa rescisória convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato.

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

**Documento eletrônico VDA52258431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/11/2025 21:59:26**
**Código de Controle do Documento: 86db36fc-25e1-4121-9e7e-5fef80c07a4c**

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.

## DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE 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.

**Documento eletrônico VDA52258431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/11/2025 21:59:26**
**Código de Controle do Documento: 86db36fc-25e1-4121-9e7e-5fef80c07a4c**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
### TERCEIRA TURMA

**REsp 2.243.279 / GO**

Número Registro: 2024/0403458-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
552611880 55261188020238090051

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025

**Relator**

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Subprocurador-Geral da República**

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA |
| ADVOGADOS | : | LUIZ EDUARDO FRANCO COSTA - GO023350 |
| | | DANIELA REBOUCAS DE OLIVEIRA - GO046713 |
| RECORRIDO | : | ANACIR MARTINS DE OLIVEIRA MARQUES |
| RECORRIDO | : | ANTONIO MARQUES DE ATAIDE |
| ADVOGADOS | : | LARA FERNANDES RIBEIRO - GO035015 |
| | | AGNATO FERNANDES RIBEIRO - GO041277 |
| | | MUNIEL AUGUSTO SILVA VIEIRA - GO038077 |

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

**TERMO**

**Documento eletrônico VDA53164301 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/12/2025 00:46:10**
**Código de Controle do Documento: be7603d0-196a-4d97-a154-b52ee62a5284**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar 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, 15 de dezembro de 2025

**Documento eletrônico VDA53164301 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/12/2025 00:46:10**
**Código de Controle do Documento: be7603d0-196a-4d97-a154-b52ee62a5284**