



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2820823 - MS (2024/0462740-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : GAP PARTICIPAÇÕES LTDA  
**ADVOGADO** : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720  
**AGRAVADO** : VILMAR GALDINO SILVA  
**ADVOGADO** : KAIQUE RIBEIRO YAMAKAWA - MS022020

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO CONFIGURAÇÃO. DEVOLUÇÃO PARCELADA. NÃO CABIMENTO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. PRECEDENTE RECENTE DA TERCEIRA TURMA, JULGADO POR MAIORIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Em relação ao parcelamento da restituição, o v. acórdão foi claro ao pontuar que este deve ocorrer em parcela única. Assim, não há falar em vício do acórdão ensejador de ofensa ao art. 1.022 do CPC.
2. Conforme o entendimento recente desta Terceira Turma, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte no julgamento do Tema 577/STJ. Considerando a prevalência do CDC, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula nº 543 do STJ.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

### **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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.  
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.  
Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2820823 - MS (2024/0462740-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : GAP PARTICIPAÇÕES LTDA  
**ADVOGADO** : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720  
**AGRAVADO** : VILMAR GALDINO SILVA  
**ADVOGADO** : KAIQUE RIBEIRO YAMAKAWA - MS022020

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO CONFIGURAÇÃO. DEVOLUÇÃO PARCELADA. NÃO CABIMENTO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. PRECEDENTE RECENTE DA TERCEIRA TURMA, JULGADO POR MAIORIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Em relação ao parcelamento da restituição, o v. acórdão foi claro ao pontuar que este deve ocorrer em parcela única. Assim, não há falar em vício do acórdão ensejador de ofensa ao art. 1.022 do CPC.

2. Conforme o entendimento recente desta Terceira Turma, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte no julgamento do Tema 577/STJ. Considerando a prevalência do CDC, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula nº 543 do STJ.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GAP PARTICIPAÇÕES LTDA. (GAP) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, assim ementado:

*EMENTA – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C C DEVOLUÇÃO DE VALORES. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL (AUTORA) – RECURSO CONHECIDO PARCIALMENTE – INOVAÇÃO RECURSAL QUANTO AOS PEDIDOS ALTERNATIVOS EM CASO DE MANUTENÇÃO DA SENTENÇA SOBRE A APLICAÇÃO DA LEI N. 13.786/2018. PEDIDO DE ANULAÇÃO DO ADITIVO CONTRATUAL – INDEFERIDO – O ADITIVO FOI DEVIDAMENTE ASSINADO, SEM RESSALVAS, PELA AUTORA. MULTA DE 10% (RETENÇÃO VALORES) – MANTIDA – TAXA DE CORRETAGEM - RECURSO NÃO CONHECIDO NESSA PARTE, UMA VEZ QUE NÃO HOUVE CONDENAÇÃO NESSE SENTIDO. PRETENSÃO DE EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO DA TAXA DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL – ACOLHIDA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES EM PARCELA ÚNICA – DEFERIDO. TERMO INICIAL DA APLICAÇÃO DOS JUROS MORATÓRIOS – MANTIDO – A RECORRENTE DEU CAUSA AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA, POR DESISTÊNCIA UNILATERAL DO CONTRATO ENTABULADO ENTRE AS PARTES, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM MORA ANTES DO TRANSITO EM JULGADO SOBRE A CONDENAÇÃO À RESTITUIÇÃO DE VALORES. SENTENÇA REFORMA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fl. 284).*

No presente inconformismo, GAP defendeu que foi devidamente demonstrada a violação da legislação infraconstitucional, pleiteando o conhecimento do recurso especial quanto ao seu mérito.

Foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

### **VOTO**

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, GAP alegou a violação dos arts. 1.022 do CPC; e 32-A, § 1º, da Lei nº 13.786/18, ao sustentar que **(1)** é omissa o acórdão recorrido, não obstante a oposição dos aclaratórios; e **(2)** a lei garante o direito à restituição parcelada dos valores pagos pelo promitente-comprador.

#### **(1) Da negativa de prestação jurisdicional**

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

Em relação ao parcelamento da restituição, o v. acórdão foi claro ao pontuar que este deve ocorrer em parcela única, nos seguintes termos:

*Entende a apelante que a devolução dos valores devidos deve ser em parcela única e não em até 12 parcelas como constou da Sentença. A pretensão deve ser deferida. Isso porque traz desvantagem à Apelante, exatamente porque poderá as Apeladas, de posse da propriedade, realizar nova venda daquele imóvel e receber antecipadamente os valores.*

*Ademais, como já mencionado, o contrato em questão subsume-se ao contido no Código de Defesa do Consumidor e, portanto deve ser levado em consideração o contido na Súmula 543 do STJ, que fixou:*

*[...].*

*Com efeito, a restituição deve ser em parcela única (a partir do trânsito em julgado), pelo que defiro o pedido, reformando a Sentença nessa parte (e-STJ, fls. 288/289).*

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.*

*1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.*

*[...]*

*4. Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

**(2) Da restituição em parcela única**

Conforme o entendimento recente desta Terceira Turma, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte no julgamento do Tema 577/STJ.

Considerando a prevalência do CDC, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula nº 543 do STJ.

A propósito, veja-se precedente julgado por maioria, ficando vencido o voto do eminente Ministro Villas Boas Cueva:

*CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.*

*1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição das quantias pagas, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 27/6/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.*

*2. O propósito recursal é decidir (I) se o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei nº 13.786/2018; e (II) como deve ocorrer a restituição e a retenção dos valores pagos na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, submetido ao CDC e celebrado após a vigência Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.*

*3. Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo um conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando*

*preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.*

*4. Como resultado da interpretação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, esta Corte extraiu a conclusão de que é abusiva a perda substancial dos valores pagos na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, não podendo a retenção ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor.*

*5. O referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, 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. Precedente.*

*6. Portanto, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, os descontos autorizados no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 devem ser observados como regra geral. Todavia, 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.*

*7. A taxa de fruição não integra o referido percentual, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, devendo ser cobrada em separado, salvo quando houver cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, em observância ao Tema 970/STJ. Precedente.*

*8. 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.*

*9. Assim, quando se tratar de lote edificado e não houver cláusula penal estabelecida em valor equivalente ao locativo, poderá haver a cobrança, em separado, da taxa de fruição até o equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, na forma do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, além da retenção de, no máximo, 25% dos valores pagos em relação aos demais descontos previstos nesse dispositivo.*

**10. 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.**

*11. Hipótese em que os contratos foram celebrados após a Lei nº 13.786/2018, mas se trata de uma relação de consumo, de modo que a retenção dos valores pagos não pode ultrapassar o percentual de*

*25%, não sendo devida a taxa de fruição na espécie, por se tratar de lote não edificado.*

*12. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para julgar parcialmente procedentes os pedidos, a fim de decretar a resolução dos contratos e, por consequência, condenar a recorrida a restituir ao recorrente 75% dos valores pagos por ele.*

(REsp n. 2.106.548/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025 – sem destaques no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

**MAJORO** em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de VILMAR GALDINO SILVA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.





# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.820.823 / MS**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0462740-8

Número de Origem:

08011749220238120002 0801174922023812000250002 8011749220238120002

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : GAP PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

AGRAVADO : VILMAR GALDINO SILVA

ADVOGADO : KAIQUE RIBEIRO YAMAKAWA - MS022020

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -  
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025