SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2200352 - MS (2025/0069276-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	E DE F R G
ADVOGADOS	:	BRENO VIEIRA MARQUES- MS028002
		CARLOS VALFRIDO GONÇALVES- MS016467
RECORRIDO	:	CIDADE JARDIM I DOURADOS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
RECORRIDO	:	SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	:	CIDADE JARDIM I DOURADOS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE- MS013720
AGRAVADO	:	E DE F R G
ADVOGADOS	:	BRENO VIEIRA MARQUES- MS028002
		CARLOS VALFRIDO GONÇALVES- MS016467

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 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 de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de valores pagos.

2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF.

3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

4. 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.

5. 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

Documento eletrônico VDA60031389 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/09/2026 11:44:51
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 7266bf4c-e3ee-4979-bda2-395d3889913b

interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).

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, nesta extensão, 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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA60031389 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/09/2026 11:44:51
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 7266bf4c-e3ee-4979-bda2-395d3889913b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2200352 - MS (2025/0069276-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	E DE F R G
ADVOGADOS	:	BRENO VIEIRA MARQUES- MS028002
		CARLOS VALFRIDO GONÇALVES- MS016467
RECORRIDO	:	C J I D E S L
RECORRIDO	:	S B I L
AGRAVANTE	:	C J I D E S L
AGRAVANTE	:	S B I L
ADVOGADO	:	VITOR ARTHUR PASTRE- MS013720
AGRAVADO	:	E DE F R G
ADVOGADOS	:	BRENO VIEIRA MARQUES- MS028002
		CARLOS VALFRIDO GONÇALVES- MS016467

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. 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 de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de valores pagos.

2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF.

3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

4. 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.

5. 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).

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

Documento eletrônico VDA57582105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/06/2026 15:12:54
Código de Controle do Documento: bc00493b-7548-479c-8f1a-5c95dc81a86a

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, nesta extensão, provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por E DE F R G, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de valores pagos, ajuizada pela recorrente, em desfavor de C J I D E S L e S B I L.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para: (a) declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes; (b) condenar as recorridas a restituírem à recorrente os valores pagos relativamente aos referidos contratos, atualizados a partir de cada desembolso, até a data da efetiva restituição, abatidos os seguintes valores: i) o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal; ii) os débitos de IPTU; e iii) taxa de fruição mensal em valor equivalente a 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato. No mais, estabeleceu que os valores deverão ser restituídos em até 12 (doze) parcelas.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela recorrente, apenas para afastar a condenação ao pagamento da taxa de fruição. O acórdão foi assim ementado:

> APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ADITIVO CONTRATUAL FIRMADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/18 – APLICABILIDADE – TAXA DE RETENÇÃO DE 10% DO VALOR DO CONTRATO – PARCELAMENTO DO VALOR A SER RESTITUÍDO – POSSIBILIDADE – TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA – LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> O contrato firmado entre as partes e ora em discussão é válido e eficaz e, portanto, deve ser cumprido, motivo pelo qual deve ser mantida a aplicabilidade da Lei n. 13.786/2018.
>
> 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, possibilitando-se a devolução parcelada em 12 vezes, nos termos do art. 32-A, § 1º, acrescido pela Lei n. 13.786/18.
>
> No caso, não havendo prova de que a autora tenha usufruído do bem, tampouco edificado sobre ele e ainda inexistindo evidências de que a apelada tenha deixado de auferir lucro em virtude da privação da posse do lote, não há falar em retenção de taxa de fruição.
>
> Recurso conhecido e parcialmente provido (e-STJ fl. 329).

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados.

Documento eletrônico VDA57582105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/06/2026 15:12:54
Código de Controle do Documento: bc00493b-7548-479c-8f1a-5c95dc81a86a

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 51, IV, do CDC; 97 da CF; e 926 do CPC, bem como dissídio jurisprudencial. Insurge-se contra a retenção do percentual de 10% (dez por cento) do valor total e atualizado do contrato, uma vez que representa enriquecimento ilícito em benefício da recorrida, com a perda excessiva de valores pagos pela recorrente. Pugna para que haja a retenção de 10% (dez por cento) dos valores efetivamente pagos, com a restituição de 90% (noventa por cento) dos valores pagos, em parcela única. Sustenta a impossibilidade de a restituição dos valores dar-se de forma parcelada. Afirma que os tribunais devem uniformizar a sua jurisprudência, de modo a mantê-la estável, íntegra e coerente.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da violação de dispositivo constitucional

1. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF.

II. Da ausência de prequestionamento

2. O acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não decidiu acerca dos argumentos invocados pela recorrente em seu recurso especial quanto ao art. 926 do CPC, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 211/STJ.

III. Da prevalência do CDC sobre a Lei do Distrato e do percentual máximo de 25% de retenção dos valores pagos

3. 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.

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% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, com exceção da taxa de**

Documento eletrônico VDA57582105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/06/2026 15:12:54
Código de Controle do Documento: bc00493b-7548-479c-8f1a-5c95dc81a86a

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. No particular, o limite de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção dos valores pagos não foi adequadamente observado pelas instâncias ordinárias, merecendo reforma, portanto, o acórdão recorrido.

IV. Do momento de restituição das parcelas pagas. Súmula 543/STJ e Tema 577/STJ

6. Segundo 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).

7. 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".

8. No particular, o acórdão recorrido manteve a sentença que determinou a restituição dos valores de forma parcelada, em dissonância com a jurisprudência desta Corte.

9. Logo, também quanto ao ponto ponto, merece reforma o acórdão recorrido.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto pela recorrente e, nesta extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, para determinar que as recorridas restituam à recorrente, de forma imediata e em parcela única, 75% (setenta e cinco) por cento dos valores pagos por ela.

Documento eletrônico VDA57582105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 12/06/2026 15:12:54
Código de Controle do Documento: bc00493b-7548-479c-8f1a-5c95dc81a86a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.200.352 / MS

Número Registro: 2025/0069276-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08016056320228120002 08016056320228120002500002 08016056320228120002500003
80160563202281200002 80160563202281200025000 2 80160563202281200025000 3

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: E DE F R G
ADVOGADOS	: CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467
	BRENO VIEIRA MARQUES - MS028002
RECORRIDO	: CIDADE JARDIM I DOURADOS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
RECORRIDO	: SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE	: CIDADE JARDIM I DOURADOS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
AGRAVANTE	: SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	: VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO	: E DE F R G
ADVOGADOS	: CARLOS VALFRIDO GONÇALVES - MS016467
	BRENO VIEIRA MARQUES - MS028002

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

Documento eletrônico VDA60021083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:16
Código de Controle do Documento: 8653a05c-e9bd-41c6-aabf-679ee06aa369

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60021083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:16
Código de Controle do Documento: 8653a05c-e9bd-41c6-aabf-679ee06aa369