



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2200898 - SP (2025/0073804-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : L FURTADO CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : FABIO NEVES ALTEIA - SP318593
RECORRIDO : JULIA VIEIRA BORGES SOARES
RECORRIDO : VITOR HUGO CAVALHEIRO DE OLIVEIRA
ADVOGADA : NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. LEI N. 13.786/2018. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE 80% DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

I. Razões de decidir

1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

2. *"Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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"* (REsp n. 1.300.418/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe de 10/12/2013.)

3. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

II. Dispositivo

4. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2200898 - SP (2025/0073804-5)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : L FURTADO CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : FABIO NEVES ALTEIA - SP318593
RECORRIDO : JULIA VIEIRA BORGES SOARES
RECORRIDO : VITOR HUGO CAVALHEIRO DE OLIVEIRA
ADVOGADA : NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. LEI N. 13.786/2018. INADIMPLENTO DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE 80% DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

I. Razões de decidir

1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

2. *"Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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"* (REsp n. 1.300.418/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe de 10/12/2013.)

3. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts.

255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

II. Dispositivo

4. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 238):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS C. C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. SENTENÇA PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELA RÉ. CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA GARANTIDO ATRAVÉS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. EMPRESA PÚBLICA QUE É APENAS GESTORA DOS RECURSOS FINANCIADOS. QUESTÃO DE FUNDO QUE DIZ SOBRE O CONTRATO PRINCIPAL DE COMPRA E VENDA, NÃO ACERCA DO PACTO ADJETO DE MÚTUO FIRMADO ENTRE OS AUTORES E A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. RESCISÃO POR CULPA DOS ADQUIRENTES. CONDENAÇÃO DA RÉ A RESTITUIR 80% DOS VALORES PAGOS. APLICAÇÃO, EM TESE, DAS DISPOSIÇÕES DA LEI Nº 13.786/2018 (NOVA LEI DO DISTRATO). CONTUDO, A RÉ NÃO SE INSURGE ESPECIFICAMENTE QUANTO A TAIS VALORES, PLEITEANDO TÃO SOMENTE A IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

Em suas razões (fls. 254-260), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 475 do CC, sustentando que “a parte lesada pelo inadimplemento pode requerer a rescisão contratual”, sendo a construtora a parte lesada, pois não recebeu a entrada e o imóvel pertence à CEF, razão pela qual não caberia a condenação em restituição de 80% dos valores pagos (fls. 257-259) e

(ii) art. 478 do CC, alegando que não houve onerosidade excessiva nem acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, de modo que seria indevida a resolução com devolução de valores (fls. 257-259).

Contrarrazões apresentadas (fls. 269-279).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

A parte recorrente não rebateu, de modo específico, os seguintes fundamentos do acórdão (fl. 250):

Destarte, e não obstante o contrato ter previsto o decaimento do preço pago em parâmetros deveras distintos daqueles previstos em lei (cláusula 12.3 fl. 45), não havendo a ré se insurgido neste ponto mas apenas sustentado a improcedência da presente ação deve ser mantida a restituição em 80% dos valores pagos pelos apelados.

Nesse sentido, a fixação da restituição de 80% dos valores pagos aos recorridos decorreu da ausência de impugnação da recorrente quanto ao fundamento de que o contrato previa o decaimento do preço pago em parâmetros distintos daqueles admitidos pela legislação aplicável (cláusula 12.3), tendo a defesa se limitado a sustentar genericamente a improcedência da demanda. Assim, o recurso não enfrenta a premissa adotada pelo Tribunal de origem de que inexistiu insurgência específica acerca da validade da referida cláusula contratual e dos critérios de retenção nela previstos, fundamento autônomo e suficiente para justificar a manutenção do percentual de restituição fixado. Desse modo, a ausência de impugnação específica desse fundamento inviabiliza o conhecimento do recurso, nos termos da Súmula n. 283/STF.

Ainda, a parte recorrente alega a negativa de vigência dos arts. 478 do CC, sendo que no ponto o Tribunal de origem assim se manifestou (fls. 241-250).

Como há muito se vem decidindo, em hipóteses de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, o percentual a ser restituído deve ser variável, e isso somente o caso concreto pode explicitar.

Sem muita dificuldade, todavia e sobre esse tema quatro situações, genericamente consideradas, devem ser anotadas. Primeira, a mora exclusiva da devedora, que, por exemplo, não entrega a obra no prazo. A segunda, quando o comprador se coloca em mora, não efetuando o pagamento, mas de imediato pleiteia a rescisão. A terceira, quando o comprador se coloca em mora e somente depois de tempos é que toma a iniciativa. A quarta, quando a iniciativa é tomada pela própria alienante, diante da mora. A isso se acrescentem mais duas situações: o imóvel haver sido ou não ocupado, e bem a permanência nele, ainda, do comprador.

Aliás, a referência nessa ordem não foi aleatória. Objetiva, claramente, demonstrar a gradação que a restituição deve ter em função desses elementos. A jurisprudência, por sinal, tem admitido a retenção de 10% a 30%, conforme as várias hipóteses.

[...]

Mas e como é o caso não se verificando quer a onerosidade excessiva quer a teoria da imprevisão ao contrário, o inadimplemento singelo da parte autora por culpa sua, a retenção é devida.

Tenho para esses casos e não desconhecendo alguma divergência na jurisprudência que a suspensão dos pagamentos sem a imediata comunicação ao credor, causa, por si, prejuízo decorrente do valor não pago, e, no mínimo, do custo financeiro. Aliás, alguma consequência para o descumprimento há de ser fixada, sob pena de incentivo ao inadimplemento, o que o direito não deve admitir. Ademais, sem ciência do intento de rescindir, não pode o credor repassar o bem a terceiro.

[...]

Posta assim a questão, pelo inadimplemento alguma retenção pela vendedora deve-se impor.

[...]

Ocorre que, na hipótese dos autos, o contrato foi celebrado como se relatou em setembro de 2021 (fl. 59), portanto já sob a égide de referida Lei n.º 13.786/2018 tornando suas normas desde logo plenamente aplicáveis à controvérsia

[...]

Destarte, e não obstante o contrato ter previsto o decaimento do preço pago em parâmetros deveras distintos daqueles previstos em lei (cláusula 12.3 fl. 45), não havendo a ré se insurgido neste ponto mas apenas sustentado a improcedência da presente ação deve ser mantida a restituição em 80% dos valores pagos pelos apelados.

Assim, o Tribunal de origem consignou expressamente que não houve onerosidade excessiva, tampouco incidência da teoria da imprevisão, concluindo que a resolução contratual decorreu do simples inadimplemento da parte autora, por fato a ela imputável. Nessa linha, reconheceu ser cabível a retenção de parte dos valores pagos pela adquirente.

Ao estabelecer, contudo, que apenas parcela do montante deveria ser retida em favor da recorrente, a Corte local decidiu em consonância com o entendimento dessa Corte de Justiça, conforme o seguinte precedente:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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.

2. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.300.418/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe de 10/12/2013.)

Incide, portanto, no caso a Súmula n. 83 do STJ.

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização

de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.

No caso dos autos, a recorrente não transcreveu trechos dos acórdãos confrontados nem realizou o exame comparativo. Ainda, a divergência baseada apenas em ementas ou em transcrições isoladas, sem a demonstração de que os fatos subjacentes são idênticos, impede o conhecimento da insurgência.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, **MAJORO** os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.200.898 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0073804-5

Número de Origem:
10022497520228260602

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : L FURTADO CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO : FABIO NEVES ALTEIA - SP318593

RECORRIDO : JULIA VIEIRA BORGES SOARES

RECORRIDO : VITOR HUGO CAVALHEIRO DE OLIVEIRA

ADVOGADA : NATALIA ROXO DA SILVA - SP344310

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026