



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2203583 - SP (2025/0094325-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : M C E I L
ADVOGADO : RENATO KILDEN FRANCO DAS NEVES - SP171096
RECORRIDO : W D C DE O
ADVOGADO : RENATO RIBEIRO BARBOSA - SP146906

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. 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. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de rescisão de contratual.
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. 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 conhecido e 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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar 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, 25 de novembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2203583 - SP (2025/0094325-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : M C E I L
ADVOGADO : RENATO KILDEN FRANCO DAS NEVES - SP171096
RECORRIDO : W D C DE O
ADVOGADO : RENATO RIBEIRO BARBOSA - SP146906

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. 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. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de rescisão de contratual.

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. 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 conhecido e parcialmente provido.

RELATÓRIO

Examina-se recurso especial interposto por M C E I L, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 9/9/2024.

Concluso ao gabinete em: 7/4/2025.

Ação: de rescisão contratual, ajuizada por W D C DE O em face de M C E I L.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para (i) declarar a rescisão do compromisso de compra e venda firmado entre as partes com relação ao imóvel urbano consistente de um lote de terreno localizado na Rua 07-A, Quadra K, lote nº 11, Bairro Costa Ville; (ii) reintegrar a ré M C E I L, na posse do imóvel objeto do compromisso de compra e venda atrelado à inicial; e (iii) a ré M C E I L a restituir, de uma só vez, 80% (oitenta por cento) do valor total das parcelas adimplidas pelo autor (excluindo comissão de corretagem e os encargos moratórios não impugnados pelo autor, como apontado), ficando autorizado, contudo, que a ré retenha 20% (vinte por cento) do total já pago pela parte Autora, o que deverá ser apurado em sede de cumprimento de sentença.

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por M C E I L, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Propositura da ação pelo promitente comprador, com fundamento em dificuldades financeiras para adimplir as obrigações. Matéria sujeita à incidência da Lei do Distrato e do CDC. Direito de retenção fixado em 25% das prestações pagas que não comporta modificação. Entendimento sufragado, no âmbito do C. STJ, indicando um percentual fixo (25%) de retenção, em casos tais. Critério balizador suficiente a cobrir os gastos administrativos, além de indenizar os vendedores pelo desfazimento prematuro do negócio. Pleito do apelado para fixação em 10% do valor do contrato que não prospera. Precedentes. Taxa de ocupação que não é devida, por se tratar de lote sem edificação. IPTU e demais encargos que são devidos a partir da imissão na posse. Precedentes. Verba honorária. Arbitramento com base no valor da condenação. Manutenção, consoante Tema nº 1.076 do STJ. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

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

Afirma que o acórdão recorrido merece reforma para, declarada a rescisão contratual, condenar a recorrente a restituir os valores pagos pelo recorrido, autorizando-se a retenção de 10% (dez por cento) do valor total do contrato atualizado e taxa de fruição, em 12 (doze) parcelas.

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 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 não cabimento de taxa de fruição em lote não edificado

Segundo 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” (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN de 19/9/2025).

No particular, o TJ/SP concluiu ser indevido o pagamento da taxa de fruição, considerando se tratar, na espécie, de lote sem edificação (e-STJ fl. 250).

Desse modo, não merece reforma o acórdão recorrido, que adotou entendimento em sintonia com a jurisprudência do STJ.

- 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 do recurso especial e 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 2.203.583 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0094325-8

Número de Origem:
10143926020228260032

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : M C E I L

ADVOGADO : RENATO KILDEN FRANCO DAS NEVES - SP171096

RECORRIDO : W D C DE O

ADVOGADO : RENATO RIBEIRO BARBOSA - SP146906

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar 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, 24 de novembro de 2025