SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2203606 - SP (2025/0095200-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	ROSANGELA DE ALMEIDA PRADO MOREIRA
ADVOGADA	:	KARINA DE LIMA - SP348611
RECORRIDO	:	EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137

EMENTA

CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. DISTRATO POR INICIAITIVA DO COMPRADOR. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC NÃO CONFIGURADA. PACTO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018, QUE INCLUIU O ART. 32-A NA LEI 6.766/79. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. AFRONTA ÀS NORMAS DO CÓDIGO CIVIL E CONSUMEIRISTAS. ESTIPULAÇÃO DE PERCENTUAL DIVERSO. POSSIBILIDADE. REDUÇÃO PARA 25% DO VALOR PAGO. PRECEDENTES ESPECÍFICOS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não viola o art. 1.022 do CPC o acórdão que aprecia suficientemente as matérias trazidas a debate, e que não incorre em omissão, contradição ou obscuridade.

2. É possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, como no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Precedentes.

3. Em se tratando de relação de consumo, a cláusula penal pelo desfazimento do contrato deve ser reduzida a 20% dos valores pagos pelo comprador desistente. Precedentes.

4. Recurso especial 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

Documento eletrônico VDA52806379 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 10:52:03
Publicação no DJEN/CNJ de 04/12/2025. Código de Controle do Documento: 51227c18-b0a1-441d-a72a-a44c14fd266c

Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52806379 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 10:52:03
Publicação no DJEN/CNJ de 04/12/2025. Código de Controle do Documento: 51227c18-b0a1-441d-a72a-a44c14fd266c

RECURSO ESPECIAL Nº 2203606 - SP (2025/0095200-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	ROSANGELA DE ALMEIDA PRADO MOREIRA
ADVOGADA	:	KARINA DE LIMA - SP348611
RECORRIDO	:	EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137

EMENTA

CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. DISTRATO POR INICIAITIVA DO COMPRADOR. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC NÃO CONFIGURADA. PACTO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018, QUE INCLUIU O ART. 32-A NA LEI 6.766/79. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. AFRONTA ÀS NORMAS DO CÓDIGO CIVIL E CONSUMEIRISTAS. ESTIPULAÇÃO DE PERCENTUAL DIVERSO. POSSIBILIDADE. REDUÇÃO PARA 25% DO VALOR PAGO. PRECEDENTES ESPECÍFICOS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Não viola o art. 1.022 do CPC o acórdão que aprecia suficientemente as matérias trazidas a debate, e que não incorre em omissão, contradição ou obscuridade.

2. É possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, como no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Precedentes.

3. Em se tratando de relação de consumo, a cláusula penal pelo desfazimento do contrato deve ser reduzida a 20% dos valores pagos pelo comprador desistente. Precedentes.

4. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ROSANGELA DE ALMEIDA PRADO MOREIRA (ROSANGELA), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da

Documento eletrônico VDA52545592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/11/2025 09:30:06
Código de Controle do Documento: 498f5753-cfef-48a2-be9d-1f283cf1de05

CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *COMPRA E VENDA. IMÓVEL. LOTEAMENTO. RESCISÃO POR DESISTÊNCIA DA ADQUIRENTE. ATO QUE CAUSA PREJUÍZO À CREDORA. CONTRATO CELEBRADO JÁ SOB A VIGÊNCIA DA 'LEI DO DISTRATO' (LEI N.° 13.786/2018). HIPÓTESE EM QUE FAZ JUS A RÉ À RETENÇÃO DO PERCENTUAL DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, NA FORMA DA CLÁUSULA PENAL VALIDAMENTE PACTUADA, ALÉM DOS TRIBUTOS, TAXAS E OUTRAS DESPESAS INCIDENTES SOBRE O BEM. DISPOSIÇÃO CONVENCIONAL EM CONSONÂNCIA COM OS PARÂMETROS POSTOS PELO NOVEL ART. 32-A DA LEI 6.766/79, COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI DO DISTRATO. COMISSÃO DE CORRETAGEM, NO CASO CONCRETO, QUE NÃO DEVERÁ SER DEDUZIDA, JÁ QUE NÃO FOI PACTUADA DE FORMA SEGREGADA DO PREÇO DO BEM, TENDO A VENDEDORA EXPRESSAMENTE ASSUMIDO A RESPONSABILIDADE POR SEU ADIMPLEMENTO. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA PAGAMENTO. JUROS DE MORA, POR SUA VEZ, QUE DEVERÃO INCIDIR DESDE A DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. SENTENÇA REFORMADA. AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO* (e-STJ, fl. 220).

Os embargos de declaração opostos por ROSANGELA foram rejeitados (e-STJ, fls.400-404).

Nas razões do presente recurso, ROSANGELA alegou a violação dos arts. 1.022 do CPC; 6º, V, 51, IV e XV, e 53 do CDC; e 413 do CC, ao sustentar que **(1)** é omisso e obscuro o acórdão recorrido quanto a tese de mérito; e **(2)** é excessiva a retenção de 10% do valor do contrato no caso concreto, por não observar as disposições da legislação do consumidor e significar a retenção do total do montante pago até a rescisão do contrato.

Foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar em parte.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

Documento eletrônico VDA52545592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/11/2025 09:30:06
Código de Controle do Documento: 498f5753-cfef-48a2-be9d-1f283cf1de05

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 a alegação de mérito, o v. acórdão foi claro ao pontuar que considera imprescindível observar a cláusula penal contida no contrato, que, de acordo com o art. 32-A da Lei nº 6.766/79, estabeleceu a retenção de 10% do valor atualizado do contrato em caso de rescisão por responsabilidade do comprador. *Verbis:*

> *Assim, tendo estabelecido o contrato o decaimento do preço pago, neste caso, à razão de 10% do valor atualizado total do contrato (item IX. b do Quadro-Resumo fl. 22) como indenização da vendedora pelas despesas operacionais da venda; e achando-se a disposição, assim convencionada, em consonância com o inciso II do referido artigo 32-A da Lei 6.766/79, perfeitamente cabível tal dedução* (e-STJ, fl. 377).

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)

Documento eletrônico VDA52545592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/11/2025 09:30:06
Código de Controle do Documento: 498f5753-cfef-48a2-be9d-1f283cf1de05

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Do percentual de retenção pela rescisão do contrato por responsabilidade do comprador

Nesse ponto, contudo, o recurso merece prosperar.

Em relação a retenção dos valores pagos, o v. acórdão concluiu que são aplicáveis as disposições do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, estabelecendo seu percentual em 10% sobre o valor atualizado do contrato.

Esse entendimento, porém, encontra-se em dissonância com a atual jurisprudência desta Terceira Turma.

Não se desconhece a disposição trazida pela Lei nº 13.786/2018, que acrescentou à Lei nº 6.766/1979, o art. 32-A que é claro ao dispor que *em caso de resolução contratual por fato impugnado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens: II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato; e V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.*

Contudo, no presente caso, verificada a excepcionalidade da situação, o entendimento adotado pela Corte estadual deve ser revisto.

Explica-se.

Antes de mais nada, importante salientar que o juiz não está adstrito aos fundamentos de direito exarados pelas partes, e sua atividade está delimitada pelo pedido e pelos fatos trazidos a sua apreciação, aplicando o direito à espécie, adstrito, contudo, ao pedido formulado na inicial.

Sobre o mérito da controvérsia, o art. 413 do CC dispõe que *a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.*

Referido dispositivo abre oportunidade para o abrandamento do valor da cláusula penal como forma de proteger não só a pessoa do devedor, mas o próprio interesse público, pela função social do contrato.

Documento eletrônico VDA52545592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/11/2025 09:30:06
Código de Controle do Documento: 498f5753-cfef-48a2-be9d-1f283cf1de05

Sobre o tema, em voto proferido pela eminente Ministra NANCY ANDRIGHI, esta Corte já decidiu que *o exame da função social do contrato é um convite ao Poder Judiciário, para que sele construa soluções justas, rente à realidade da vida prestigiando prestações jurisdicionais intermediárias, razoáveis, harmonizadoras e que, sendo encontradas caso a caso, não cheguem a aniquilar nenhum dos outros valores que orientam o ordenamento jurídico, como autonomia da vontade* (REsp nº 972.436/BA, j. 17/03/2009) .

Ademais, o fato de a penalidade ter sido ajustada nos limites permitidos pela lei não impede a sua redução, pois como ensina JOSÉ FERNANDO SIMÃO *(...) mesmo respeitados os limites legais, quer seja o limite do art. 412, quer seja aquele previsto em regra especial, a cláusula penal ainda poderá ser reduzida nas hipóteses do art. 413 do CC* (*Código Civil Comentado*. ANDERSON SCHREIBER et al. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 288).

E assim é porque os parâmetros que preponderam na norma do art. 413 do CC não são os limites eventualmente possíveis diante da lei, mas sim a *natureza e a finalidade do negócio.* Logo, como explica ANDRÉ SILVA SEABRA *não há, portanto, um parâmetro fixo, pois o "juízo é de ponderação, e não de mera subsunção, atendendo-se às circunstâncias do caso"* (*Limitação e Redução da Cláusula Penal*. São Paulo: Almedina, 2022, p. 391).

De fato, dentro dessas "circunstâncias do caso" importa ver, como diz NELSON ROSENVALD, *quais as necessidades humanas a que o bem contratado visa satisfazer. Negócios jurídicos incidentes sobre bens essenciais devem ser perspectivados de maneira diversa às relações contratuais que recaiam em bens supérfluos* (*Cláusula Penal. A Pena Privada nas Relações Negociais*. Indaiatuba-SP: Ed. Foco, 2020, p. 213).

Na situação, verifica-se que o contrato visou a venda e compra de imóvel. Portanto, teve por base bem que assume alta relevância na vida das pessoas, principalmente daquelas que só podem adquirir mediante parcelas mensais que perduram por longos anos, durante os quais sobrevêm vicissitudes variadas.

Por outro lado, os imóveis são sabidamente bens que, em regra, permanecem e conservam seu valor e, por vezes, até valorizam, donde a resolução do contrato entre as partes aparentemente não implicará maior prejuízo ao credor, que recuperando-o, poderá novamente vendê-lo a outrem e talvez por preço maior.

Assim, a manutenção da cláusula penal em 10% do valor do contrato, conforme determinado pelo v. acórdão recorrido, significa decretar a perda total do valor pago, o que, além de ser vedado pelo Código de Defesa do Consumidor (art. 51, II), resulta na total frustração do fim do negócio jurídico idealizado.

Documento eletrônico VDA52545592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/11/2025 09:30:06
Código de Controle do Documento: 498f5753-cfef-48a2-be9d-1f283cf1de05

Importante ter em conta, como ensinam ROSA MARIA e NELSON NERY JÚNIOR, que o vínculo jurídico tem também a *(...) natureza lógica de* ***relação de razão, de quantidade, de proporção****, de se saber, exatamente, quanto um deve prestar ao outros, pesado e sopesado, com igualdade e harmonia* (*Instituições de Direito Civil.* Vol. I, tomo I. São Paulo: RT, 2014, p. 357).

Não se pode esquecer, até mesmo, que o capital, antes de tudo, deve ser humanista, ter bom perfume, ter alma.

Por essas razões, seguindo na linha do que já decidido pela Terceira Turma desta Corte, que reconhece a inafastabilidade do Código de Defesa do Consumidor em hipóteses como a presente, como forma de evitar a excessiva onerosidade e o enriquecimento ilícito, a redução da cláusula penal de 10% sobre o valor atualizado do contrato (previsto pelo art. 32-A da Lei nº 6.766/79), para 20% do valor pago se mostra em tudo e por tudo razoável, na medida em que possibilita ao devedor recuperar a maior parte daquilo que despendeu.

A propósito, confiram-se precedentes:

> *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.*
>
> *I. HIPÓTESE EM EXAME*
>
> *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.*
>
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
>
> *2. O propósito recursal é decidir (I) se houve negativa de prestação jurisdicional; 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 da Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.*
>
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
>
> *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*

Documento eletrônico VDA52545592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/11/2025 09:30:06
Código de Controle do Documento: 498f5753-cfef-48a2-be9d-1f283cf1de05

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.

Documento eletrônico VDA52545592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/11/2025 09:30:06
Código de Controle do Documento: 498f5753-cfef-48a2-be9d-1f283cf1de05

11. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau reconheceu a abusividade das cláusulas contratuais, de modo que limitou a retenção dos valores pagos ao percentual de 50%, além de declarar a perda de eventuais benfeitorias e condenar os réus ao pagamento de impostos e despesas associativas relativas ao terreno durante o período em que estiveram na posse do bem; por sua vez, (II) o Tribunal de segundo grau deu parcial provimento à apelação apenas para fixar a indenização pelo tempo de fruição em 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, consignar a incidência dos juros de mora sobre os valores a restituir a partir do trânsito em julgado da condenação, bem como corrigir de ofício o erro material quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais.
IV. DISPOSITIVO
12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.
(REsp n. 2.111.681/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGAS. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO APÓS A LEI N. 13.786/2018. INCLUSÃO DO ART. 32-A NA LEI N. 6.766/79. CLÁUSULA PENAL. DEZ POR CENTO SOBRE O VALOR DO CONTRATO. PECULIARIDADES DA DEMANDA. ABUSIVIDADE. AFRONTA AOS ARTS. 54 DO CDC E SÚMULA 534/STJ. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DA TERCEIRA TURMA/STJ.
1. Ação declaratória de rescisão de contrato cumulada com pedidos de restituição de quantia pagas, ajuizada em 26/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/7/2023 e concluso ao gabinete em 9/11/2023.
2. O propósito recursal consiste em decidir se é possível (I) reduzir a cláusula penal ajustada nos limites autorizados pelo art. 32-A na Lei n. 6.766/79, incluído pela Lei n. 13.786/2018, diante da excepcionalidade das circunstâncias dos autos e (II) cobrar taxa de fruição na espécie.
3. Julgado desta Terceira Turma no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela Lei 13.786/18 quando a sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que inserida.
4. Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo conflito, prevalece o 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.

Documento eletrônico VDA52545592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/11/2025 09:30:06
Código de Controle do Documento: 498f5753-cfef-48a2-be9d-1f283cf1de05

> *5. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. Precedentes.*
> *6. No recurso sob julgamento, deve ser mantido o acórdão estadual que afastou (I) a taxa de fruição, em razão da ausência de edificação do lote, e (II) a retenção de dez por cento sobre o valor atualizado do contrato, porquanto o desconto desse valor acarretaria a perda total das prestações adimplidas pelo consumidor, o que é vedado pelo art. 53 do CDC e pela Súmula 543/STJ. Mantida a retenção de vinte por cento do valor previamente adimplido pelo promitente comprador.*
> *7. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários.*
> (REsp n. 2.107.422/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 17/9/2025)

Assim, merece prosperar o presente recurso para reduzir, no caso específico, a cláusula penal para o patamar de 20% dos valores pagos.

Com o provimento do presente recurso, e considerando a sucumbência mínima de ROSANGELA, condeno EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA. ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, consoante disposto no art. 85 § 2º, do CPC.

Nessas condições, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial nos termos da fundamentação supra.

É o voto.

Documento eletrônico VDA52545592 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/11/2025 09:30:06
Código de Controle do Documento: 498f5753-cfef-48a2-be9d-1f283cf1de05

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.203.606 / SP

Número Registro: 2025/0095200-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10015774020218260396 202400347070

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ROSANGELA DE ALMEIDA PRADO MOREIRA
ADVOGADA	:	KARINA DE LIMA - SP348611
RECORRIDO	:	EMAIS URBANISMO NOVO HORIZONTE 137 SPE LTDA
ADVOGADO	:	LEANDRO GARCIA - SP210137

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA52792607 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:49:57
Código de Controle do Documento: 89dbb780-abab-44ab-9e8e-7a6b2c33d999

Brasília, 01 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52792607 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:49:57
Código de Controle do Documento: 89dbb780-abab-44ab-9e8e-7a6b2c33d999