SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2210138 - SP(2025/0146923-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	KARINNE PINHEIRO DA SILVA
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
RECORRIDO	:	TARGET - CONSTRUCAO E VENDA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	ERICK FREITAS MEDEIROS DE OLIVEIRA - CE016419

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. RESILIÇÃO UNILATERAL (DESISTÊNCIA) POR PARTE DO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. NATUREZA IRRETRATÁVEL DA AVENÇA APÓS O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS. AUSÊNCIA DE TRANSFERÊNCIA REGISTRAL (ESCRITURA PÚBLICA). IRRELEVÂNCIA PARA FINS DE DESFAZIMENTO DO VÍNCULO. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA (RESP 2.023.670/SP). BOA-FÉ OBJETIVA. SEGURANÇA JURÍDICA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A controvérsia cinge-se a definir a possibilidade de o promitente comprador rescindir unilateralmente (desistir), sem motivo legítimo, contrato de compromisso de compra e venda de imóvel após o pagamento integral do preço, sob o fundamento de que a propriedade ainda não foi formalmente transferida no registro imobiliário.

2. *"4. Na hipótese de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, em regra, é lícito ao consumidor resilir unilateralmente o contrato (direito de desistência), assegurado ao vendedor não culpado pela desconstituição do negócio o direito de retenção de parcela do valor já adimplido. 5. O adimplemento das prestações por ambas as partes de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor."* (REsp 2.023.670/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023.)

3. O adimplemento integral do preço pelo consumidor exaure a finalidade econômica primária do contrato do ponto de vista obrigacional do adquirente, tornando o negócio jurídico perfeito e acabado.

4. Admitir a resilição unilateral de contrato quitado, anos após sua celebração, a pretexto de ausência de escritura pública, vulneraria a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*) e a boa-fé objetiva (*venire contra factum proprium*), além de fomentar a especulação imobiliária e gerar insegurança jurídica, permitindo ao adquirente desfazer o negócio conforme a oscilação de mercado, em prejuízo da coletividade de contratantes.

5. Hipótese em que não se verifica inadimplemento da vendedora ou vício de consentimento, mas mera conveniência da adquirente em desfazer o negócio após a quitação.

6. Recurso especial desprovido.

Documento eletrônico VDA54866221 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:31:07
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: b3e3be19-9a7e-4f04-8a0c-acccb3e4eacb

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54866221 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:31:07
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: b3e3be19-9a7e-4f04-8a0c-acccb3e4eacb

RECURSO ESPECIAL Nº 2210138 - SP(2025/0146923-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	KARINNE PINHEIRO DA SILVA
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
RECORRIDO	:	TARGET - CONSTRUCAO E VENDA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	ERICK FREITAS MEDEIROS DE OLIVEIRA - CE016419

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. RESILIÇÃO UNILATERAL (DESISTÊNCIA) POR PARTE DO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. NATUREZA IRRETRATÁVEL DA AVENÇA APÓS O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS. AUSÊNCIA DE TRANSFERÊNCIA REGISTRAL (ESCRITURA PÚBLICA). IRRELEVÂNCIA PARA FINS DE DESFAZIMENTO DO VÍNCULO. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA (RESP 2.023.670/SP). BOA-FÉ OBJETIVA. SEGURANÇA JURÍDICA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A controvérsia cinge-se a definir a possibilidade de o promitente comprador rescindir unilateralmente (desistir), sem motivo legítimo, contrato de compromisso de compra e venda de imóvel após o pagamento integral do preço, sob o fundamento de que a propriedade ainda não foi formalmente transferida no registro imobiliário.

2. *"4. Na hipótese de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, em regra, é lícito ao consumidor resilir unilateralmente o contrato (direito de desistência), assegurado ao vendedor não culpado pela desconstituição do negócio o direito de retenção de parcela do valor já adimplido. 5. O adimplemento das prestações por ambas as partes de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor."* (REsp 2.023.670/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023.)

Documento eletrônico VDA54612630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:29
Código de Controle do Documento: af1adcac-9438-4300-ad12-567f3a971a2a

3. O adimplemento integral do preço pelo consumidor exaure a finalidade econômica primária do contrato do ponto de vista obrigacional do adquirente, tornando o negócio jurídico perfeito e acabado.

4. Admitir a resilição unilateral de contrato quitado, anos após sua celebração, a pretexto de ausência de escritura pública, vulneraria a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*) e a boa-fé objetiva (*venire contra factum proprium*), além de fomentar a especulação imobiliária e gerar insegurança jurídica, permitindo ao adquirente desfazer o negócio conforme a oscilação de mercado, em prejuízo da coletividade de contratantes.

5. Hipótese em que não se verifica inadimplemento da vendedora ou vício de consentimento, mas mera conveniência da adquirente em desfazer o negócio após a quitação.

6. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por KARINNE PINHEIRO DA SILVA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Na origem, a recorrente ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas em face da recorrida, objetivando o desfazimento de compromisso de compra e venda de lotes (LTN LT 37 e LTN LT 38) firmado em 13 de março de 2013, sob a alegação de desinteresse na continuidade do negócio. Informou ter realizado a quitação integral do preço em abril de 2022.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, sob o fundamento de que, com a quitação integral do valor, o negócio jurídico tornou-se perfeito e acabado, não havendo falar em rescisão por vontade unilateral da compradora (e-STJ fls. 144/146).

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso de apelação da autora (e-STJ fls. 208/216). Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ fls. 266/269).

Em cumprimento ao art. 1.030, II, do CPC, os autos retornaram à Câmara Julgadora para eventual juízo de retratação frente ao REsp 1.300.418/SC (Tema 577). O Tribunal *a quo* manteve o acórdão recorrido, distinguindo o caso dos autos do precedente vinculante, uma vez que houve quitação integral do preço (e-STJ fls. 286/296).

Eis a ementa do acórdão recorrido:

> *"APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Partes que firmaram contrato de venda e compra de imóvel urbano em março/2013. Reapreciação do recurso de apelação por determinação da Egrégia Presidência deste Tribunal de Justiça em observância ao REsp n° 1300418/SC conforme art. 1.030, II do CPC. Rescisão pedida pela compradora, por não ter mais interesse na compra. Pretensão de recebimento de 90% dos valores pagos. Sentença de improcedência, vez que houve a quitação do preço. Irresignação da Requerente. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL.*

Documento eletrônico VDA54612630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:29
Código de Controle do Documento: af1adcac-9438-4300-ad12-567f3a971a2a

Inocorrência. A repetição dos fundamentos da petição inicial ou da contestação não é motivo suficiente para inviabilizar o conhecimento da apelação quando há demonstração inequívoca das razões e intenção de reforma da sentença. Precedentes STJ. DIREITO À RESCISÃO. Impossibilidade de rescisão do contrato cujo preço foi integralmente adimplido pelo adquirente. Elemento de divergência do caso concreto em relação ao julgamento do REsp n° 1300418/SC. Compra e venda perfeita e acabada. Adquirentes que foram imitidos na posse precária do imóvel quando da celebração do contrato. Registro da compra e venda junto ao registro imobiliário que não autoriza a rescisão contratual pelo adquirente. Princípio da preservação dos contratos. Manutenção da r. Sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP. Recurso desprovido." (e-STJ fls. 287/288).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 219/242), a recorrente aponta violação aos arts. 481 do Código Civil, 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor e 23 da Lei nº 9.514/97. Sustenta, em síntese, que a quitação do preço não aperfeiçoa o contrato de compra e venda enquanto não houver a transferência da propriedade mediante registro (escritura pública), sendo possível a rescisão com a devolução de percentual dos valores pagos, sugerindo 90%.

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 303/304).

É o relatório.

VOTO

O recurso satisfaz os pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

A controvérsia cinge-se a definir se o consumidor, promitente comprador, tem o direito de rescindir unilateralmente (desistir) o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel após o pagamento integral do preço, sob o argumento de que a propriedade ainda não foi transferida no registro imobiliário.

O Tribunal de origem, ao analisar o caso em juízo de retratação, consignou expressamente que "*o negócio que a autora pretende rescindir é compra e venda imobiliária perfeita e acabada desde abril/2022 [...], o que por si só justifica o reconhecimento da improcedência da demanda"* (e-STJ fl. 294). Destacou-se que a autora tomou a iniciativa da rescisão por não ter mais interesse na compra, inexistindo qualquer vício de consentimento ou inadimplemento por parte da vendedora (e-STJ fl. 293).

A recorrente invoca o art. 481 do Código Civil, argumentando que, sem a transferência do domínio, o contrato não estaria acabado (e-STJ fl. 230). Contudo, a irresignação não merece prosperar.

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o adimplemento integral do preço pelo promitente comprador obsta o exercício do direito de desistência. O entendimento consolidado na Súmula 543/STJ aplica-se às hipóteses de resolução por culpa ou inadimplemento, mas não autoriza a desconstituição de vínculo obrigacional já exaurido pelo cumprimento das prestações principais.

Documento eletrônico VDA54612630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:29
Código de Controle do Documento: af1adcac-9438-4300-ad12-567f3a971a2a

Conforme assentado no REsp n. 2.023.670/SP, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, **o adimplemento das prestações por ambas as partes de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor**:

> *"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SUBMISSÃO AO CDC. SÚMULA 543 DO STJ. INADIMPLEMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO INTEGRALMENTE QUITADO. DIREITO DE DESISTÊNCIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO.*
> *1. Ação de resolução contratual ajuizada em 3/11/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 17/5/2022 e concluso ao gabinete em 2/9/2022.*
> *2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) se o adimplemento das prestações de ambas as partes em contrato de compra e venda de imóvel submetido ao CDC obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor; e b) as consequências do exercício desse direito, se cabível.*
> *3. De acordo com a Súmula 543 do 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".*
> ***4. Na hipótese de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, em regra, é lícito ao consumidor resilir unilateralmente o contrato (direito de desistência), assegurado ao vendedor não culpado pela desconstituição do negócio o direito de retenção de parcela do valor já adimplido.***
> ***5. O adimplemento das prestações por ambas as partes de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor obsta o exercício do direito de desistência pelo consumidor.***
> ***6. Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois reconheceu, com base nas provas colacionados autos, que houve o cumprimento do contrato por ambas as partes, o que afasta o direito de desistência do promitente comprador, em prestígio à força obrigatória dos contratos, à segurança jurídica e ao princípio da confiança legítima.***
> *7. Recurso especial provido para restabelecer a sentença."*
> *(REsp n. 2.023.670/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023.)*

Do voto condutor no REsp n. 2.023.670/SP extraem-se ainda as seguintes ponderações acerca do risco sistêmico de violação à segurança jurídica e à boa-fé objetiva:

> *"33. Já em hipóteses como a dos autos, em que ambas as partes adimpliram suas obrigações, não há qualquer interesse do vendedor – que já recebeu o preço ajustado - em retomar o bem, sendo certo, ainda, que pode o consumidor usufruir do imóvel adquirido. Não há razão, portanto, para suplantar a força obrigatória dos contratos.*
> *34. Ademais, é imperioso ressaltar que permitir que o consumidor, mesmo após o cumprimento do contrato por ambas as partes, pleiteie a resilição do negócio por mera desistência, **promoveria inegável insegurança jurídica, colocando em risco todos os contratos de compra e venda já integralmente quitados, com o potencial de gerar verdadeiro desequilíbrio no mercado imobiliário**.*
> *35. **Pode-se conjecturar a insegurança jurídica que seria criada se fosse permitido o desfazimento de contratos por mera desistência após cinco, dez ou vinte anos de seu efetivo cumprimento pelas partes.***
> *36. O instituto do direito de desistência deve ser interpretado com prudência e parcimônia, pois, como adverte a doutrina especializada, "o fenômeno da*

Documento eletrônico VDA54612630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:29
Código de Controle do Documento: af1adcac-9438-4300-ad12-567f3a971a2a

> *desistência em série de contratos de promessa [de compra e venda] recomenda revisão do critério que prioriza o direito individual do inadimplemento ante o interesse comum da coletividade dos contratantes, não somente com vistas à preservação das condições financeiras de realização do programa contratual do empreendimento em que se verifica a ruptura do contrato, mas, também, com a atenção voltada para o risco sistêmico do setor de produção e financiamento imobiliário" (CHALHUB, Melhim. A promessa de compra e venda no contexto da incorporação imobiliária e os efeitos do desfazimento do contrato. Revista de Direito Civil Contemporâneo. vol. 7. ano 3. p. 179. São Paulo: RT, abr.-jun. 2016).*
> *37. Por fim, ressalte-se que* ***facultar ao promitente comprador, após o pagamento de todas as parcelas do preço, a desistência do contrato significaria chancelar verdadeiro comportamento contraditório em afronta à boa-fé objetiva (venire contra factum proprium)****."*

Com efeito, entendimento diverso vulneraria a força obrigatória dos contratos, princípio estruturante da ordem jurídica, e fomentaria a especulação imobiliária, ao atribuir exclusivamente a uma das partes verdadeiro direito potestativo de resolução contratual, desprovido de causa legítima, mesmo após o adimplemento integral das obrigações por ambas as partes, remanescendo apenas a formalização registral do imóvel. Nessa lógica, o adquirente compraria o bem pelo valor de mercado à época da contratação e, conforme a flutuação do mercado imobiliário, poderia desistir do ajuste no momento que lhe fosse economicamente mais favorável, a fim de reaver o preço pago acrescido dos encargos legais, sempre que tal montante se revelasse significativamente superior ao valor do imóvel no momento do distrato. O resultado seria a ruptura da segurança jurídica e da boa-fé objetiva, com o consequente estímulo à especulação imobiliária, acarretando prejuízos ao mercado imobiliário em geral e, de forma especialmente gravosa, aos demais proprietários de imóveis integrantes do loteamento fechado, que teriam suas expectativas legítimas frustradas por comportamentos oportunistas de terceiros.

No caso concreto, é incontroverso que houve a quitação antecipada do contrato em 20/04/2022 (e-STJ fl. 295). O Tribunal *a quo* corretamente observou que *"não há falar em rescisão contratual, uma vez que as partes cumpriram com sua parcela de responsabilidade e alcançaram a finalidade do contrato de compra e venda"* (e-STJ fl. 295).

A pretensão da recorrente de rescindir um contrato quitado, baseada apenas na ausência de escritura pública, desvirtuaria o sistema de proteção ao consumidor, que visa amparar aquele que não suporta mais as prestações, e não aquele que, tendo cumprido sua obrigação, arrepende-se do negócio perfeito. A ausência de registro imobiliário, por si só, não reabre a possibilidade de desistência imotivada quando a obrigação de pagar o preço já foi extinta pelo pagamento.

Nesse sentido, transcrevo trecho do voto condutor do acórdão recorrido, que bem aplicou o direito à espécie:

> *"Com a quitação do valor, o negócio jurídico tornou-se perfeito e acabado e, desse modo, a lei não prejudicará o ato jurídico perfeito, como dispõe Art. 5º, XXXVI da CF/88. [...] Conceder o que se é solicitado, é análogo à admitir a interferência da vontade unilateral de uma das partes no contrato quitado, propiciando uma insegurança jurídica e prejudicando a bilateralidade do contrato." (e-STJ fl. 295/296).*

Documento eletrônico VDA54612630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:29
Código de Controle do Documento: af1adcac-9438-4300-ad12-567f3a971a2a

Não se verifica, portanto, violação aos arts. 51 e 53 do CDC, pois a vedação à perda total das prestações pressupõe a resolução do contrato por inadimplemento ou impossibilidade de cumprimento, o que não ocorre na hipótese de contrato quitado por conveniência exclusiva da adquirente.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios em desfavor da recorrente para 13% (treze por cento) sobre o valor da causa.

É como voto.

Documento eletrônico VDA54612630 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:55:29
Código de Controle do Documento: af1adcac-9438-4300-ad12-567f3a971a2a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.210.138 / SP

Número Registro: 2025/0146923-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10678655120228260002

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	KARINNE PINHEIRO DA SILVA
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
RECORRIDO	:	TARGET - CONSTRUCAO E VENDA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	ERICK FREITAS MEDEIROS DE OLIVEIRA - CE016419

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54847017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:11:30
Código de Controle do Documento: 96cd0b0b-fcfa-4a29-89a3-a2a7d79a1b54