



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2221379 - SP (2025/0230075-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : RICARDO LIMA DAVID
RECORRENTE : ROSELI MARIA DA SILVA DAVID
ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333
RECORRIDO : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545
ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578
MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935
AUGUSTO TEIXEIRA DA SILVA - SP011330

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. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA 284/STF. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de valores pagos.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. 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 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. 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.
6. 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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi.

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, 02 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2221379 - SP (2025/0230075-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : RICARDO LIMA DAVID
RECORRENTE : ROSELI MARIA DA SILVA DAVID
ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333
RECORRIDO : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545
ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578
MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935
AUGUSTO TEIXEIRA DA SILVA - SP011330

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. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA 284/STF. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de valores pagos.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. 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 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. 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.
6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por RICARDO LIMA DAVID e ROSELI MARIA DA SILVA DAVID, 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 pelos recorrentes, em desfavor de CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato entre as partes e condenar a recorrida a restituir à parte autora os valores por ela pagos, em uma única vez, deduzindo-se o percentual de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, a título de retenção por pena convencional e, ainda, comissão de corretagem e eventuais valores devidos a título de IPTU e taxa condominial (e-STJ fls. 89-93 e 192-194).

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela recorrida, para fixar taxa de fruição no importe de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) do valor atualizado do contrato, além da permissão para retenção dos encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelos adquirentes; e deu parcial provimento à apelação interposta pelos recorrentes para o fim de reduzir o percentual de retenção para 30% (trinta por cento) dos valores pagos; e reconhecer que eventuais valores despendidos a título de corretagem já se encontram abrangidos em tal percentual de retenção. O acórdão foi assim ementado:

Compromisso de venda e compra. Dissolução do contrato por iniciativa do adquirente. Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/18. Caso, porém, em que não se aplica a retenção na forma do art. 32-A da Lei 6.766/79, de 10% do valor atualizado do contrato, pois previsto percentual contratual diverso, de 30% dos valores pagos, que resulta em retenção menor. Arras e perdas e danos que se devem entender incluídas na cláusula penal, sendo abusiva a previsão contratual em sentido diverso. Corretagem cujo pagamento não se demonstrou. Taxa de fruição devida, independentemente de se cuidar de lote edificado ou não. Percentual limitado, porém, a 0,75% do valor do contrato, nos termos do art. 32-A da Lei 6.766/79. Possibilidade de retenção dos “encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente”, conforme autorização contida no art. 32-A, III da Lei 6.766/79.

Correção monetária dos valores a serem restituídos que deve ser feita com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, nos termos do art. 32-A, caput, da Lei 6.766. Sucumbência recíproca mantida. Sentença revista em parte. Recursos parcialmente providos (e-STJ fl. 280).

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 51, IV, § 1º, II, III, 53 do CDC; 8º do CPC; 886 e 2.035, parágrafo único, do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Insurge-se contra a condenação de pagamento de taxa de fruição, pois não se trata de lote edificado e, ademais, representa desvantagem excessiva aos recorrentes e enriquecimento sem causa da recorrida. No mais, pugna para que o percentual de retenção seja reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da fundamentação deficiente

Os argumentos invocados pelos recorrentes não demonstram como o acórdão recorrido violou os arts. 8º do CPC; e 2.035, parágrafo único, do CC, uma vez que apenas genericamente indicados nas razões do recurso especial.

- 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% (vinte e cinco por cento) 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).

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.

- 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).

Igualmente, tendo em vista a dissonância entre o entendimento aplicado pelo TJ/SP e o perfilhado por este STJ, merece reforma o acórdão recorrido quanto ao ponto.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto pelos recorrentes e, nesta extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, para determinar que a recorrida restitua aos recorrentes, 75% (setenta e cinco) por cento dos valores pagos por estes, bem como para afastar a condenação a título de pagamento de taxa de fruição.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.221.379 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0230075-1

Número de Origem:

10029869320218260576 100298693202182605762

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

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RICARDO LIMA DAVID

RECORRENTE : ROSELI MARIA DA SILVA DAVID

ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333

RECORRIDO : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545

ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264

IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578

MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935

AUGUSTO TEIXEIRA DA SILVA - SP011330

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE 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, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrigli.

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, 01 de dezembro de 2025