SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2226952 - SP (2025/0295345-8)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	JARDIM SARBONY IBITINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRESSA MOGIONI - SP357083 GISLAINE CRISTINA SORENDINO - SP371912 GERALDO BARBIERI JUNIOR - SP358054
RECORRIDO	:	SUIANNY CRISTINA DIAS EDUARDO
ADVOGADOS	:	MARCOS ROBERTO CHARLES - SP401363 MARCOS ROBERTO CHARLES - SP042762

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. 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. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. FUN DAMENTOS DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283/STF.

1. Ação declaratória de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos e compensação por danos morais.

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. A existência de fundamentos do acórdão recorrido não impugnados – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.

Documento eletrônico VDA52607698 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/11/2025 18:10:57
Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: 1e3d1598-7345-46a3-a52e-ddecb6701961

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, 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 parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe 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

Documento eletrônico VDA52607698 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/11/2025 18:10:57
Publicação no DJEN/CNJ de 27/11/2025. Código de Controle do Documento: 1e3d1598-7345-46a3-a52e-ddecb6701961

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2226952 - SP (2025/0295345-8)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	JARDIM SARBONY IBITINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRESSA MOGIONI - SP357083 GISLAINE CRISTINA SORENDINO - SP371912 GERALDO BARBIERI JUNIOR - SP358054
RECORRIDO	:	SUIANNY CRISTINA DIAS EDUARDO
ADVOGADOS	:	MARCOS ROBERTO CHARLES - SP401363 MARCOS ROBERTO CHARLES - SP042762

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. 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. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. FUN DAMENTOS DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283/STF.

1. Ação declaratória de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos e compensação por danos morais.

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. A existência de fundamentos do acórdão recorrido não impugnados – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.

Documento eletrônico VDA51687613 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/10/2025 17:21:37
Código de Controle do Documento: a2897ecc-8c26-4397-b48f-ebcb5f6e45b4

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por JARDIM SARBONY IBITINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, fundamentado, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 25/4/2025.

Concluso ao gabinete em: 12/9/2025.

Ação: declaratória de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos e compensação por danos morais, ajuizada por SUIANNY CRISTINA DIAS EDUARDO em face de JARDIM SARBONY IBITINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, condenando a requerida a restituição dos valores pagos pela autora com retenção de 10% (dez por cento) em até doze parcelas mensais, atualizados desde o desembolso e acrescido de juros de mora legais contados do trânsito em julgado da sentença.

Embargos de declaração: opostos por SUIANNY CRISTINA DIAS EDUARDO, foram rejeitados.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto por SPLF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, nos termos da seguinte ementa:

> Apelação Ação declaratória de rescisão contratual com pedido de devolução de valores Compra e venda Lote de terreno Pagamentos interrompidos pela compradora sob alegação de que o loteamento estaria abandonado, sem obra alguma de infraestrutura Sentença de parcial procedência.
>
> Apelo da autora Pretensão de devolução da integralidade dos valores pagos Rejeição Impossibilidade de reconhecimento de culpa exclusiva da ré, ainda vigente o prazo para entrega do empreendimento Autora que interrompeu, sponte propria, os pagamentos, dias anos antes do prazo fatal previsto no contrato Manutenção da retenção de 10% dos valores pagos Pedido de afastamento da comissão de corretagem Acolhimento Ausência de comprovante do pagamento pela prestação do serviço de corretagem, embora bem destacado o valor no contrato Insistência na condenação ao pagamento de indenização por danos morais Rejeição Resolução que se dá pela desistência da própria compradora Recurso provido em parte.
>
> Apelação da ré Pretensão de incidência da Lei nº 13.786/2018 Incidência que importaria onerosidade excessiva ao consumidor Diálogo das fontes com diploma consumerista Possibilidade de adequação da penalidade pelo magistrado Inteligência

Documento eletrônico VDA51687613 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/10/2025 17:21:37
Código de Controle do Documento: a2897ecc-8c26-4397-b48f-ebcb5f6e45b4

do artigo 413, CC Manutenção da sentença no ponto Pretensão de incidência da cláusula penal Rejeição para manutenção da sentença no ponto Necessário equilíbrio contratual para não importar vantagem excessiva à contratada Cobrança de taxa de fruição Impossibilidade Lote de terreno sem edificação, sem que houvesse, ademais, a disponibilidade do terreno para a compradora - Recurso desprovido.

Recurso especial: alega violação do art. 32-A, I a V, da Lei nº 6.766/79.

Afirma que embora reconhecida a necessidade de a presente ação sujeitar-se aos ditames previstos na Lei nº 13.786/2018, houve mitigação de sua aplicação com fundamento em princípios e normas consumeristas.

Assegura que a referida lei "deve ser observada segundo seus critérios objetivos, notadamente no que tange às consequências pecuniárias do desfazimento contratual, editadas pelo legislador sem qualquer margem de interpretação, relativização ou "mitigação" (e-STJ fl. 286).

Requer, ao final, seja dado provimento ao recurso, para que a devolução dos valores à recorrida se dê com os descontos previstos no art. 32-A, I a V, da Lei nº 6.766/79, quais sejam: aplicando-se a multa contratual compensatória de 10% do valor do contrato, a taxa de fruição e a retenção de comissão de corretagem.

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 -

Documento eletrônico VDA51687613 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/10/2025 17:21:37
Código de Controle do Documento: a2897ecc-8c26-4397-b48f-ebcb5f6e45b4

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 prevista no contrato (item 1 de fl. 33) porque o lote não esteve à disposição da consumidora para dele usufruir. Com efeito, a taxa de fruição só é devida quando for ocupada pelo comprador - ou estiver ao menos disponível e com edificação, o que não era o caso" (e-STJ fl. 276).

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

- Da existência de fundamento não impugnado

Constata-se, ainda, da leitura das razões recursais, que o recorrente não impugnou, de maneira específica e consistente, os seguintes fundamentos do acórdão recorrido:

> "A comissão de corretagem, a outro giro, deve ser afastada, embora expressa e didaticamente prevista no quadro resumo (fl. 32). De fato, a condenação dos consumidores ao pagamento de quantia sob essa rubrica exigia, além de cobrança destacada do preço, prova de quitação da despesa, pela ré, perante profissional ou empresa atuantes na área, porque, é evidente, pressupõe-se concreta prestação de

Documento eletrônico VDA51687613 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/10/2025 17:21:37
Código de Controle do Documento: a2897ecc-8c26-4397-b48f-ebcb5f6e45b4

serviço de corretagem. Não basta a mera previsão em contrato, sob pena de enriquecimento ilícito da promitente.

Cabe, portanto, afastar a retenção (ou desconto dos valores a devolver) da comissão de corretagem cobrada da consumidora diante da inexistência de pagamento aos valores prestados a este título, acolhendo-se o apelo da autora nesse ponto." (e-STJ fls. 275/276)

Desse modo, deve-se manter o acórdão recorrido, ante a incidência, na espécie, da Súmula 283/STF.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, 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.

Documento eletrônico VDA51687613 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/10/2025 17:21:37
Código de Controle do Documento: a2897ecc-8c26-4397-b48f-ebcb5f6e45b4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.226.952 / SP

Número Registro: 2025/0295345-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10025739620228260236

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

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	:	JARDIM SARBONY IBITINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GISLAINE CRISTINA SORENDINO - SP371912
		ANDRESSA MOGIONI - SP357083
		GERALDO BARBIERI JUNIOR - SP358054
RECORRIDO	:	SUIANNY CRISTINA DIAS EDUARDO
ADVOGADOS	:	MARCOS ROBERTO CHARLES - SP401363
		MARCOS ROBERTO CHARLES - SP042762

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

TERMO

Documento eletrônico VDA52586747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:44:36
Código de Controle do Documento: f6808b4f-c142-4b99-821f-ebc92fa6ef7c

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

Documento eletrônico VDA52586747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:44:36
Código de Controle do Documento: f6808b4f-c142-4b99-821f-ebc92fa6ef7c