



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3065391 - MS(2025/0380929-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SB PHG INCORPORADORA SPE LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : INES LUZIA ALVAREZ DRESCH
ADVOGADOS : RAFAELLA VENITEZ FAGUNDES DE QUEIROZ - MS027911
ANGELA ADÉLIA DRESCH - MS018907

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. CLÁUSULA PENAL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. SÚMULA 543 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com devolução dos valores pagos, em virtude do inadimplemento da promitente compradora.

2. Conforme definido pela Terceira Turma deste STJ, o CDC, como norma especial, prevalece sobre a Lei n.º 13.786/18 em relações de consumo. Desse modo, na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de lote urbano por culpa do consumidor, a cláusula penal não pode ultrapassar o limite de 25% dos valores pagos pelo adquirente (REsp nº 2.106.548/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025).

3. A retenção de 25% dos valores pagos pelo consumidor mostra-se adequada para compensar o vendedor pela extinção do contrato por fato imputado ao adquirente, evitando, por outro lado, o enriquecimento sem causa daquele.

4. Segundo o entendimento consolidado pela Terceira Turma desta Corte, a restituição somente ao término da obra ou de forma

parcelada, como prevista no § 1º do art. 32-A da Lei n.º 6.766/79, 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 do STJ.

5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

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 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3065391 - MS(2025/0380929-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SB PHG INCORPORADORA SPE LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : INES LUZIA ALVAREZ DRESCH
ADVOGADOS : RAFAELLA VENITEZ FAGUNDES DE QUEIROZ - MS027911
ANGELA ADÉLIA DRESCH - MS018907

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. CLÁUSULA PENAL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. SÚMULA 543 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com devolução dos valores pagos, em virtude do inadimplemento da promitente compradora.

2. Conforme definido pela Terceira Turma deste STJ, o CDC, como norma especial, prevalece sobre a Lei n.º 13.786/18 em relações de consumo. Desse modo, na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de lote urbano por culpa do consumidor, a cláusula penal não pode ultrapassar o limite de 25% dos valores pagos pelo adquirente (REsp nº 2.106.548/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025).

3. A retenção de 25% dos valores pagos pelo consumidor mostra-se adequada para compensar o vendedor pela extinção do contrato por fato imputado ao adquirente, evitando, por outro lado, o enriquecimento sem causa daquele.

4. Segundo o entendimento consolidado pela Terceira Turma desta Corte, a restituição somente ao término da obra ou de forma

parcelada, como prevista no § 1º do art. 32-A da Lei n.º 6.766/79, 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 do STJ.

5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SB PHG INCORPORADORA SPE LTDA. (SB PHG) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, assim ementado:

RECURSO DE APELAÇÃO – DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C ANULAÇÃO DE CLÁUSULA E RESTITUIÇÃO DE VALORES – PRELIMINAR DE IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA – REJEITADA – MÉRITO – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – INADIMPLENTO DO COMPRADOR – RETENÇÃO DE DEZ POR CENTO (10%) DOS VALORES PAGOS – CABIMENTO - RESTITUIÇÃO IMEDIATA - TAXA DE OCUPAÇÃO/FRUIÇÃO – TERRENO NÃO EDIFICADO – IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO – DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – MANUTENÇÃO – VALOR DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS - INCIDÊNCIA SOBRE O PROVEITO ECONÔMICO - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta contra sentença proferida em Ação de Rescisão Contratual C/C Anulação de Cláusula e Restituição de Valores, que tem por objeto a rescisão de contrato de Compra e Venda de Imóvel e a revisão dos termos contratuais com relação ao quantum a ser restituído ao comprador.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Discute-se no presente recurso: a) a impugnação à justiça gratuita concedida à autora; b) a retenção de 10% do valor do contrato; c) a restituição de forma parcelada; d) a retenção dos valores referentes a fruição do imóvel pela autora; e) a redistribuição dos ônus sucumbenciais; e f) a alteração da base de cálculo dos honorários.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Muito embora possa a parte adversa oferecer impugnação à justiça gratuita, o ônus de provar alteração na situação financeira do impugnado ou de que tem ele plenas condições de arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, é do impugnante,

mediante a juntada aos autos de documentos hábeis a justificar a revogação do benefício, o que não ocorreu na hipótese. Impugnação à justiça gratuita rejeitada.

4. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido à Lei nº 8.078, de 11/09/1990 - 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 (Súmula 543/STJ). 5. A Segunda Seção da Corte Superior – que congrega a Terceira e Quarta Turmas – já firmou o posicionamento no sentido de que, nos casos em que inexistente qualquer peculiaridade no caso concreto, e que a rescisão decorre da insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, o percentual mais justo, que mais bem cumpre o papel indenizatório e cominatório, é o de 10% das parcelas pagas. 6. É vedada a cobrança de taxa de fruição de lote de terreno não edificado, especialmente quando não há demonstração de proveito econômico em favor do consumidor, a exemplo do caso concreto. Precedentes do STJ e do TJ/MS. 7. O artigo 86, do CPC/2015 determina que se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídos entre eles as despesas. Mantido o rateio da sucumbência. 8. O Superior Tribunal de Justiça nos Recursos Especiais Repetitivos nº 1.850.512/SP, 1877883/SP, 1.906.623/SP e 1.906.618/SP (Tema 1.076), estabeleceu que: "i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo".

9. A par disso, deve-se adotar o valor do proveito econômico como base de cálculo, fixando-se o percentual de quinze por cento (15%), consoante com os parâmetros previstos no art. 85, § 2º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO

10. Apelação Cível conhecida e parcialmente provida (e-STJ, fls. 388/389).

Nas razões do presente agravo, SB PHG alegou a não incidência das Súmula 7 e 83 desta Corte, além da demonstração do dissídio jurisprudencial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 506-508).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação de distrato de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com a restituição dos valores pagos ajuizada por INES LUZIA ALVAREZ DRESCH contra SB PHG, alegando dificuldades financeiras que a impediram de prosseguir com o pagamento das parcelas avençadas.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, para declarar a rescisão do contrato descrito na inicial, com a determinação de que a devolução de valores observe as regras contidas na Lei n.º 6.766/79, devendo a cláusula penal ser aplicada no percentual de 10% sobre as parcelas pagas. Em relação aos valores a serem devolvidos deverá incidir correção monetária pelo IGPM/FGV desde o desembolso de cada parcela quitada, bem como juros de mora de 1% ao mês, desde a data do trânsito em julgado desta sentença. A devolução dos valores a que tem direito o requerente deve ocorrer em parcela única, após o prazo de 180 dias, contado da data desta sentença. Em razão da sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento, *pro rata*, de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, ficando suspensa a exigibilidade em relação ao autor, tendo em vista ser beneficiário da gratuidade judiciária (e-STJ, fls. 319-333).

Irresignada, SB PHG apelou, e o TJMS deu parcial provimento ao recurso, apenas para fixar o valor do honorários advocatícios em 15% sobre o proveito econômico obtido pela parte autora, mantida a proporção da sucumbência recíproca determinada na sentença (e-STJ, fl. 408).

Os embargos de declaração opostos por INES e por SB PHG foram rejeitados (e-STJ, fls. 427-434).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, SB PHG alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 32-A da Lei n.º 13.786/2018, e 8º e 926 do CPC, ao sustentar **(1)** que na hipótese de rescisão da promessa de compra e venda por iniciativa do consumidor, a aplicação da cláusula penal deve observar o valor do contrato; e **(2)** a possibilidade de devolução dos valores pagos de forma parcelada, em até 12 vezes, respeitado o prazo de carência previsto na referida lei.

(1) Do valor da cláusula penal

Sobre o tema, a Terceira Turma deste Superior Tribunal de Justiça, em recente julgamento, consolidou o entendimento de que, em relações de consumo, o CDC, como norma especial, prevalece sobre a Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato), de modo que, para evitar o enriquecimento sem causa da vendedora, na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de lote urbano por culpa do consumidor, a retenção não pode ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo adquirente.

Conforme entendeu este Sodalício, na esteira do voto da Relatora, ilustre Ministra Nancy Andrighi, o art. 53 do CDC – que não foi revogado pela Lei do Distrato – impede tanto a perda total das prestações pagas pelo consumidor como também a perda substancial do montante adimplido, na medida em que o objetivo da norma é assegurar o retorno ao estado anterior, evitando o enriquecimento sem causa do vendedor que estaria caracterizado caso pudesse reter parte relevante do valor pago, além de retomar o imóvel.

Daí por que, como resultado da interpretação dos arts. 51, II, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, extraiu-se a conclusão de que a retenção não pode ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor, montante esse que abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor, constituindo, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade.

Confira-se, a propósito, a ementa do referido acórdão paradigma sobre a matéria

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.

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, interposto em 27/6/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.

2. O propósito recursal é decidir (I) se o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei nº 13.786/2018; 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 Lei nº 13.786/2018, diante das

alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.

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 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.

11. Hipótese em que os contratos foram celebrados após a Lei nº 13.786/2018, mas se trata de uma relação de consumo, de modo que a retenção dos valores pagos não pode ultrapassar o percentual de 25%, não sendo devida a taxa de fruição na espécie, por se tratar de lote não edificado.

12. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para julgar parcialmente procedentes os pedidos, a fim de decretar a resolução dos contratos e, por consequência, condenar a recorrida a restituir ao recorrente 75% dos valores pagos por ele.

(REsp nº 2.106.548/SP, Relª. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025)

Quanto ao percentual de retenção, cumpre anotar que o precedente acima destacado reafirmou o entendimento desta Corte, firmado antes mesmo da vigência da Lei n.º 13.786/2018, de que é permitido ao vendedor reter 25% dos valores pagos pelo consumidor, se constatada a abusividade da cláusula penal inserta no contrato.

Deveras, ainda que no passado o STJ tenha adotado o entendimento de que o percentual de retenção podia variar entre 10% a 25% dos valores pagos, a depender das circunstâncias do caso concreto, desde o ano de 2012 a Segunda Seção pacificou a orientação de que a retenção deve corresponder a 25%, porque esse montante se mostra mais consentâneo com o papel indenizatório e cominatório de que deve se revestir a cláusula penal (EAg nº 1.138.183/PE, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, j. em 27/6/2012, DJe de 4/10/2012).

O entendimento, aliás, foi posteriormente ratificado pela Segunda Seção, quando do julgamento do REsp nº 1.723.519/SP, que recebeu a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão"(REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp nº 1.723.519/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, j. em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019)

À luz dessas considerações, observa-se que, no caso dos autos, o TJMS, acertadamente, aplicou o CDC e determinou que a cláusula penal em desfavor dos adquirentes tenha por referencial os valores por ele pagos, e não o valor total do contrato.

Todavia, foi autorizada a retenção de apenas 10% das quantias pagas, o que destoava do entendimento já há muito pacificado por esta Corte, a impor o acolhimento parcial da irresignação recursal no ponto.

(2) Da restituição em parcela única

Por sua vez, conforme o entendimento recente desta Terceira Turma, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte no julgamento do Tema 577 do STJ.

Considerando a prevalência do CDC, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543 do STJ.

A propósito, veja-se precedente julgado por maioria, ficando vencido o voto do eminente Ministro Ricardo Villas Boas Cueva:

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.

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, interposto em 27/6/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.

2. O propósito recursal é decidir (I) se o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei nº 13.786/2018; 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 Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.

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 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.

11. Hipótese em que os contratos foram celebrados após a Lei nº 13.786/2018, mas se trata de uma relação de consumo, de modo que a retenção dos valores pagos não pode ultrapassar o percentual de 25%, não sendo devida a taxa de fruição na espécie, por se tratar de lote não edificado.

12. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para julgar parcialmente procedentes os pedidos, a fim de decretar a resolução dos contratos e, por consequência, condenar a recorrida a restituir ao recorrente 75% dos valores pagos por ele.

(REsp nº 2.106.548/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025 – sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de reformar o acórdão recorrido e autorizar a retenção, por SB PHG, de 25% dos valores pagos pela parte autora, devidamente atualizados desde cada desembolso, a título de cláusula penal.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.065.391 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0380929-5

Número de Origem:

08001551520238120014

0800155152023812001450003

8001551520238120014

800155152023812001450003

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SB PHG INCORPORADORA SPE LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

AGRAVADO : INES LUZIA ALVAREZ DRESCH

ADVOGADOS : ANGELA ADÉLIA DRESCH - MS018907

RAFAELLA VENITEZ FAGUNDES DE QUEIROZ - MS027911

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 18 de maio de 2026