



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2238376 - DF (2025/0397342-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **LEONARDO BRUNO DE OLIVEIRA FREITAS GOULART**
ADVOGADO : **RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537**
RECORRIDO : **PONTUAL INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : **LARIANNE CRISTINA PEREIRA - MG159972**
LETICIA PERNOMIAN BARBOSA - MG214133
LEONARDO DE LIMA - MG208255

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO PARCELADA. NÃO CABIMENTO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. PRECEDENTE RECENTE DA TERCEIRA TURMA, JULGADO POR MAIORIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Conforme o recente entendimento 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/STJ. Considerando a prevalência do CDC, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula nº 543 do STJ.

2. Recurso especial 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POSTERIOR À LEI 13.786/18. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE VALORES. MULTA CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO PARCELADA. TAXA DE FRUIÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PARCIAL PROVIMENTO DE AMBOS OS RECURSOS.

I. CASO EM EXAME

1. Apelações cíveis interpostas contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido, na ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, declarando a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel relativo ao Lote 12, da Quadra 06, do loteamento “Jardim Vitória II – Coromandel”, determinando a devolução dos valores pagos pelo autor, descontados os débitos em aberto, a comissão de corretagem (R\$ 4.004,84) e 10% a título de cláusula penal, em parcela única.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) Estabelecer o percentual de retenção devido em razão da cláusula penal. (ii) Determinar se a devolução dos valores deve ocorrer de forma parcelada ou em parcela única. (iii) Verificar a possibilidade de cobrança de taxa de fruição, em caso de terreno não edificado. (iv) Definir se é válida a retenção do valor correspondente à comissão de corretagem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A quantia a ser retida, a título de cláusula penal, não pode se traduzir em valor que coloque o consumidor em excessiva desvantagem e proporcione o enriquecimento indevido do fornecedor, sendo abusiva (CDC, art. 51, IV), no caso, a cláusula VIII (item II), que prevê a retenção de 10% (dez por cento) do valor do contrato

4. A cláusula penal de 10% sobre os valores pagos é considerada razoável e suficiente para compensar as perdas e danos da vendedora, em conformidade com a Súmula 543 do STJ e o art. 413 do Código Civil, que permite a moderação judicial em caso de penalidade excessiva.

5. A Lei n. 13.786/18, que alterou a Lei n. 6.766/79, autoriza a devolução parcelada dos valores em até 12 meses após o distrato, prevalecendo a previsão legal e contratual nesse sentido, afastando a aplicação da Súmula 543 do STJ aos contratos celebrados após a vigência da referida lei.

6. A cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem exige prévia informação clara e destacada do valor, conforme o Tema 938 do STJ e o art. 26-A, II, da Lei n. 6.766/79. Ausente a devida informação no contrato, a retenção do valor é indevida.

7. A prevalência do pedido do autor enseja o reconhecimento da sucumbência mínima, impondo à ré a responsabilidade integral pelas despesas processuais e pelos honorários advocatícios, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recursos providos, em parte (e-STJ, fls. 284/285).

Os embargos de declaração opostos por PONTUAL INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A (PONTUAL) foram rejeitados (e-STJ, fls. 332 /338).

Nas razões do presente recurso, LEONARDO alegou a violação ao art. 32-A, § 1º, II, da Lei nº 6.766/79, ao sustentar que a devolução dos valores pagos, descontada a retenção pela multa contratual, deve ocorrer em parcela única, visto que decorrente de rescisão contratual determinada em sentença judicial.

Foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar.

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/STJ.

Considerando a prevalência do CDC, assim, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula nº 543 do STJ.

A propósito, cito precedente julgado por maioria:

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 n. 2.106.548/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025 - sem grifos no original)

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial, reconhecendo a necessidade de restituição dos valores pagos em parcela única.

Apesar do provimento do presente inconformismo, fica mantida a distribuição das verbas sucumbenciais como definida na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.238.376 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0397342-2

Número de Origem:

07161029320248070018 7161029320248070018

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LEONARDO BRUNO DE OLIVEIRA FREITAS GOULART

ADVOGADO : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537

RECORRIDO : PONTUAL INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S/A

ADVOGADOS : LARIANNE CRISTINA PEREIRA - MG159972

LETICIA PERNOMIAN BARBOSA - MG214133

LEONARDO DE LIMA - MG208255

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025