



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2248272 - SP (2025/0480653-8)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**
 : **LTDA**
ADVOGADA : **ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605**
AGRAVADO : **FORTUNA COMERCIO DE EMBALAGENS PLASTICAS**
 : **LTDA**
ADVOGADO : **LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055**

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEI DO DISTRATO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. SÚMULAS N. 7 E 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, com fundamento nos óbices das Súmulas n. 7/STJ e 83/STJ, em ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel em loteamento urbano, cumulada com restituição das quantias pagas.

2. O acórdão recorrido reconheceu a incidência da Lei n. 13.786/2018 e do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, mas entendeu que a penalidade de 10% sobre o valor total do contrato acarretaria perda desproporcional dos valores pagos pela adquirente, configurando onerosidade excessiva, razão pela qual limitou a retenção a 10% das quantias efetivamente desembolsadas, com fundamento no Código de Defesa do Consumidor, no art. 413 do Código Civil e no controle de abusividade de cláusula penal.

3. A parte agravante sustenta que as premissas fáticas relevantes já foram fixadas pelo Tribunal de origem (contrato celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018, controvérsia restrita às cláusulas penais e base de devolução, incidência do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979) e afirma que o recurso especial veicula apenas reenquadramento jurídico quanto à possibilidade de substituir a disciplina legal específica da cláusula penal pela retenção calculada sobre os valores pagos, com base em juízo genérico de abusividade.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se, diante de acórdão que limita a cláusula penal a percentual incidente sobre os valores efetivamente pagos, é possível, em recurso especial,

afastar os óbices das Súmulas n. 7/STJ e 83/STJ sob o argumento de que se trata apenas de reenquadramento jurídico, sem reexame do quadro fático-probatório; e (ii) saber se a decisão do Tribunal de origem, que em relação de consumo modulou a penalidade contratual para 10% dos valores pagos, mitiga indevidamente a disciplina específica do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 e da Lei n. 13.786/2018, em desconformidade com a jurisprudência desta Corte Superior.

III. Razões de decidir

5. O acórdão recorrido aplicou a Lei n. 13.786/2018 em diálogo com o Código de Defesa do Consumidor e com o art. 413 do Código Civil, exercendo o controle de abusividade da cláusula penal, ao reconhecer que a penalidade de 10% sobre o valor total do contrato geraria perda desproporcional dos valores pagos, alinhando-se à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que admite a modulação judicial da cláusula penal em contratos submetidos ao CDC, dentro de patamar considerado razoável.

6. A jurisprudência desta Corte Superior se consolidou no sentido de que, em contratos de compra e venda de imóvel em relações de consumo, os descontos autorizados pelo art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 devem respeitar os limites extraídos do CDC, em especial o patamar de retenção situado entre 10% e 25% dos valores pagos pelo consumidor, de modo que a fixação, pelo Tribunal de origem, de retenção de 10% dos valores efetivamente pagos se harmoniza com esse entendimento, atraindo a incidência da Súmula n. 83/STJ.

7. A aferição da abusividade ou onerosidade excessiva da cláusula penal, assim como a definição do percentual e da base econômica da retenção, demanda análise das circunstâncias fáticas do caso concreto, providência que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno não 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2248272 - SP(2025/0480653-8)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO : FORTUNA COMERCIO DE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA
ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEI DO DISTRATO. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. SÚMULAS N. 7 E 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, com fundamento nos óbices das Súmulas n. 7/STJ e 83/STJ, em ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel em loteamento urbano, cumulada com restituição das quantias pagas.

2. O acórdão recorrido reconheceu a incidência da Lei n. 13.786/2018 e do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, mas entendeu que a penalidade de 10% sobre o valor total do contrato acarretaria perda desproporcional dos valores pagos pela adquirente, configurando onerosidade excessiva, razão pela qual limitou a retenção a 10% das quantias efetivamente desembolsadas, com fundamento no Código de Defesa do Consumidor, no art. 413 do Código Civil e no controle de abusividade de cláusula penal.

3. A parte agravante sustenta que as premissas fáticas relevantes já foram fixadas pelo Tribunal de origem (contrato celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018, controvérsia restrita às cláusulas penais e base de devolução, incidência do art. 32 -A da Lei n. 6.766/1979) e afirma que o recurso especial veicula apenas reenquadramento jurídico quanto à possibilidade de substituir a disciplina legal específica da cláusula penal pela retenção calculada sobre os valores pagos, com base em juízo genérico de abusividade.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se, diante de acórdão que limita a cláusula penal a percentual incidente sobre os valores efetivamente pagos, é possível, em recurso especial, afastar os óbices das Súmulas n. 7/STJ e 83/STJ sob o argumento de que se trata apenas de reenquadramento jurídico, sem reexame do quadro fático-probatório; e (ii) saber se a decisão do Tribunal de origem, que em relação de consumo modulou a penalidade contratual para 10% dos valores pagos, mitiga indevidamente a disciplina específica do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 e da Lei n. 13.786/2018, em desconformidade com a jurisprudência desta Corte Superior.

III. Razões de decidir

5. O acórdão recorrido aplicou a Lei n. 13.786/2018 em diálogo com o Código de Defesa do Consumidor e com o art. 413 do Código Civil, exercendo o controle de abusividade da cláusula penal, ao reconhecer que a penalidade de 10% sobre o valor total do contrato geraria perda desproporcional dos valores pagos, alinhando-se à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que admite a modulação judicial da cláusula penal em contratos submetidos ao CDC, dentro de patamar considerado razoável.

6. A jurisprudência desta Corte Superior se consolidou no sentido de que, em contratos de compra e venda de imóvel em relações de consumo, os descontos autorizados pelo art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 devem respeitar os limites extraídos do CDC, em especial o patamar de retenção situado entre 10% e 25% dos valores pagos pelo consumidor, de modo que a fixação, pelo Tribunal de origem, de retenção de 10% dos valores efetivamente pagos se harmoniza com esse entendimento, atraindo a incidência da Súmula n. 83/STJ.

7. A aferição da abusividade ou onerosidade excessiva da cláusula penal, assim como a definição do percentual e da base econômica da retenção, demanda análise das circunstâncias fáticas do caso concreto, providência que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que não conheceu do recurso especial com fundamento nos óbices das Súmulas n. 7/STJ e 83/STJ.

A decisão agravada estabeleceu que o acórdão recorrido, embora tenha reconhecido a aplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 ao caso, ponderou que suas disposições não podem ser interpretadas de forma a aniquilar os direitos básicos do consumidor, notadamente a proteção contra cláusulas abusivas que o coloquem em desvantagem exagerada. Com base nesse fundamento, concluiu que a aplicação da penalidade de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato resultaria em perda desproporcional dos valores pagos pela adquirente, configurando onerosidade excessiva vedada pelo ordenamento jurídico. Assim, manteve a decisão de primeiro grau que fixou a retenção em 10% (dez por cento) sobre as quantias efetivamente desembolsadas pela compradora.

A parte agravante argumenta que as premissas fáticas relevantes foram expressamente fixadas no acórdão recorrido: (a) o contrato foi celebrado sob a égide da Lei nº 13.786/2018; (b) a controvérsia versa sobre cláusulas penais (taxa de fruição, deduções e cláusula penal) e sobre o percentual/base de devolução; (c) o Tribunal reconheceu a incidência do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, mas mitigou sua aplicação por entender “excessivamente onerosa” a penalidade de 10% sobre o valor do contrato, fixando retenção de 10% sobre as quantias pagas, sob fundamentos de CDC e “diálogo das fontes”. Diante desse quadro fático já estabilizado, o recurso especial postula apenas o reenquadramento jurídico: se, à luz do art. 32-A, II, é juridicamente admissível substituir a disciplina legal específica (que fixa a cláusula penal “limitada a 10% do valor atualizado do contrato”) por retenção calculada sobre “valores efetivamente pagos”, com base em juízo genérico de abusividade, sem demonstração de excepcionalidade concreta que autorize a incidência do art. 413 do CC.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos já expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (fls. 282-287):

Trata-se de Recurso Especial interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com fundamento no

art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado (e-STJ, fls. 208/222):

[...]

O acórdão recorrido, embora tenha reconhecido a aplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 ao caso, ponderou que suas disposições não podem ser interpretadas de forma a aniquilar os direitos básicos do consumidor, notadamente a proteção contra cláusulas abusivas que o coloquem em desvantagem exagerada.

Com base nesse fundamento, concluiu que a aplicação da penalidade de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato resultaria em perda desproporcional dos valores pagos pela adquirente, configurando onerosidade excessiva vedada pelo ordenamento jurídico. Assim, manteve a decisão de primeiro grau que fixou a retenção em 10% (dez por cento) sobre as quantias efetivamente desembolsadas pela compradora.

Ao assim decidir, o Tribunal a quo alinhou-se perfeitamente à jurisprudência recente e consolidada desta Corte Superior. Com efeito, o entendimento que prevalece nas Turmas de Direito Privado do STJ é o de que a "Lei do Distrato", apesar de estabelecer parâmetros objetivos para as penalidades em caso de rescisão, não conferiu uma carta branca para a estipulação de cláusulas que, no caso concreto, se mostrem manifestamente excessivas e contrárias à boa-fé objetiva.

A legislação consumerista e a própria teoria geral dos contratos, por meio do artigo 413 do Código Civil, impõem ao julgador o dever de controlar a abusividade das cláusulas penais, reduzindo-as equitativamente se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Essa função de controle judicial não foi revogada nem mitigada pela Lei nº 13.786/2018, que deve ser interpretada em diálogo com o microsistema de proteção ao consumidor e com os princípios basilares do direito contratual.

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

[...]

Assim, a análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

[...]

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao modular a cláusula penal para um patamar que considerou razoável e proporcional às circunstâncias do caso (10% dos valores pagos), em vez de aplicar literalmente a

previsão contratual baseada no valor do contrato, atuou em estrita conformidade com a orientação jurisprudencial deste Superior Tribunal de Justiça.

Portanto, a dissonância alegada pela recorrente não se sustenta, o que atrai, de forma inarredável, a incidência do óbice previsto na Súmula n. 83/STJ, aplicável tanto para os recursos interpostos com fundamento na alínea "a" quanto na alínea "c" do permissivo constitucional: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."

Ainda que se pudesse superar o óbice anterior, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula n. 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

A aferição da abusividade ou da onerosidade excessiva de uma cláusula penal é questão que depende, fundamentalmente, da análise das circunstâncias fáticas do caso concreto.

O Tribunal de origem, soberano na análise de fatos e provas, examinou as particularidades da relação contratual, como o valor total do contrato, o montante efetivamente pago pela adquirente e o impacto financeiro que a retenção integral da multa contratual acarretaria, para concluir que a penalidade era "excessivamente onerosa" e que sua aplicação literal levaria à "perda de parcela relevante da quantia paga".

Reverter essa conclusão, como pretende a recorrente, exigiria que esta Corte Superior reexaminasse o substrato fático-probatório dos autos para realizar um novo juízo de valor sobre a proporcionalidade da cláusula penal. Seria necessário perscrutar os cálculos, os valores envolvidos e as condições específicas do negócio para determinar se a penalidade era, de fato, excessiva ou não.

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

[...]

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

[...]

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema." (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016)

A parte agravante argumenta que o recurso especial postula apenas o reenquadramento jurídico: se, à luz do art. 32-A, II, é juridicamente admissível substituir a disciplina legal específica (que fixa a cláusula penal "limitada a 10% do valor atualizado do contrato") por retenção calculada sobre "valores efetivamente pagos", com base em juízo genérico de abusividade, sem demonstração de excepcionalidade concreta que autorize a incidência do art. 413 do CC.

Sobre esse ponto, esta Corte Superior já consolidou o entendimento de que se deve 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.

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. 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 os

limites fixados por esta Corte às relações de consumo, isto é, entre 10% e 25% — de modo que o pleito de revisão desses percentuais de retenção, se fixados entre esses marcos, encontra óbice da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido:

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 Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)

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. I. HIPÓTESE EM EXAME

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.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal é decidir (I) se houve negativa de prestação jurisdicional; 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 da Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.

III. RAZÕES DE DECIDIR

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. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau reconheceu a abusividade das cláusulas contratuais, de modo que limitou a retenção dos valores pagos ao percentual de 50%, além de declarar a perda de eventuais benfeitorias e condenar os réus ao pagamento de impostos e despesas associativas relativas ao terreno durante o período em que estiveram na posse do bem; por sua vez, (II) o Tribunal de segundo grau deu parcial provimento à apelação apenas para fixar a indenização pelo tempo de fruição em 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, consignar a incidência dos juros de mora sobre os valores a restituir a partir do trânsito em julgado da condenação, bem como corrigir de ofício o erro material quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.111.681/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. CÁLCULO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA Nº 7/STJ. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CABIMENTO. MULTA.

1. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à forma de se calcular a taxa de fruição, demandaria reapreciar as cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pelos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.

3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a incidência da Súmula nº 7/STJ obsta a admissão do recurso por quaisquer das alíneas do permissivo constitucional. 5. É

incabível a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC, requerida nas contrarrazões, pois a referida penalidade não é automática, por não se tratar de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime.

6. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.233.607/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

Diante dos precedentes citados acima, a manutenção da decisão agravada mostra-se impositiva.

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.248.272 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0480653-8

Número de Origem:
10303504220238260100

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

RECORRIDO : FORTUNA COMERCIO DE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : FORTUNA COMERCIO DE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 01 de junho de 2026