SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3130809 - SP (2025/0489011-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	MARIA LUCIANA NAZARIO GONCALVES DIAS
ADVOGADO	:	LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VALOR PAGO. PRECEDENTES.
1. Em se tratando de relação de consumo, a soma dos descontos em caso de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, excetuando a taxa de fruição. Precedentes.
2. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA60252857 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/09/2026 16:25:11
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: b3724f52-8ea4-4acd-bb47-5775e73dda73

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3130809 - SP (2025/0489011-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	MARIA LUCIANA NAZARIO GONCALVES DIAS
ADVOGADO	:	LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VALOR PAGO. PRECEDENTES.
1. Em se tratando de relação de consumo, a soma dos descontos em caso de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, excetuando a taxa de fruição. Precedentes.
2. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos c/c pedido de tutela antecipada- Contrato de compra e venda de imóvel - Sentença de parcial procedência - Insurgência da ré - Contrato resolvido por culpa da adquirente e firmado sob a égide do art. 32-A da Lei nº 6.766/79 e da Lei nº 13.786/2018 - Pagamento de encargos moratórios e prestações vencidas incompatível com a resolução contratual - Multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato - Descabimento - Abusividade -Incidência dos arts. 51, IV e §1º, II e III e 53 (caput) do CDC e art. 413 do CC - Fixada devolução em montante equivalente a 80% dos valores pagos à parte vendedora -Razoabilidade - Cobrança da taxa de fruição indevida - Lote de terreno sem edificação (Precedentes do STJ e desta Corte de Justiça). RECURSO DESPROVIDO."* (e-STJ fl. 218)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 229/242), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, porque o acórdão recorrido teria contrariado a disciplina específica da Lei do Distrato ao afastar a cláusula penal contratualmente prevista em 10% (dez por

Documento eletrônico VDA59435900 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:14:01
Código de Controle do Documento: 7d2a8608-8cac-439f-a744-d323c067657f

cento) do valor atualizado do contrato, limite expressamente autorizado pelo dispositivo legal.

As contrarrazões foram apresentadas às e-STJ fls. 256/266.

O recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

O aresto combatido encontra-se alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que entende que, em se tratando de relação de consumo (como reconhecido nos autos), a soma dos descontos em caso de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição.

A propósito:

> *"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.*

Documento eletrônico VDA59435900 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:14:01
Código de Controle do Documento: 7d2a8608-8cac-439f-a744-d323c067657f

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 2.106.548/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)

"CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. DISTRATO POR INICIAITIVA DO COMPRADOR. PACTO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018, QUE INCLUÍU O ART, 32-A, NA LEI 6.766/79. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. AFRONTA ÀS NORMAS DO CÓDIGO CIVIL E CONSUMEIRISTAS. ESTIPULAÇÃO DE PERCENTUAL DIVERSO. POSSIBILIDADE. REDUÇÃO PARA 25% DO VALOR PAGO. PRECEDENTES ESPECÍFICOS. DEVOLUÇÃO PARCELADA. NÃO CABIMENTO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. PRECEDENTE RECENTE DA TERCEIRA TURMA, JULGADO POR MAIORIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
1. É possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando, como no caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Precedentes.
2. Em se tratando de relação de consumo, a cláusula penal pelo desfazimento do contrato deve ser reduzida a 25% dos valores pagos pelo comprador desistente. Precedentes.
3. 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, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula nº 543 do STJ.
4. Recurso especial provido."

Documento eletrônico VDA59435900 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:14:01
Código de Controle do Documento: 7d2a8608-8cac-439f-a744-d323c067657f

(REsp 2.222.066/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

Logo, não merece reparos o acórdão que concluiu no mesmo sentido da jurisprudência consolidada por esta Corte Superior.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% do valor da condenação, ficando a parte recorrente responsável pelo pagamento de 50%, e a parte recorrida, de 50% desse valor, em razão da sucumbência recíproca.

Assim, em observância ao art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários devidos pela recorrente para 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, em favor do patrono da parte recorrida, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59435900 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/08/2026 14:14:01
Código de Controle do Documento: 7d2a8608-8cac-439f-a744-d323c067657f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.130.809 / SP

Número Registro: 2025/0489011-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11059350320238260100

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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	: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	: ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	: MARIA LUCIANA NAZARIO GONCALVES DIAS
ADVOGADO	: LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60239173 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:38:16
Código de Controle do Documento: 8496a657-5d74-4b8a-8f39-50ad9ed2fcb3