



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2207712 - SP (2025/0125239-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : NIETHE CAROLINA RAMOS DE OLIVEIRA
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
RECORRIDO : SPO VITTA RESIDENCIAL 73 SPE LTDA
ADVOGADO : WESLEY CÉSAR REQUI VIEIRA - SP238737

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. 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.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de valores pagos.
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% (vinte e cinco por cento) 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. Recurso especial conhecido e 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 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar 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, 17 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2207712 - SP (2025/0125239-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : NIETHE CAROLINA RAMOS DE OLIVEIRA
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
RECORRIDO : SPO VITTA RESIDENCIAL 73 SPE LTDA
ADVOGADO : WESLEY CÉSAR REQUI VIEIRA - SP238737

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. 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.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de valores pagos.

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% (vinte e cinco por cento) 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. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por NIETHE CAROLINA RAMOS DE OLIVEIRA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de valores pagos, ajuizada pela recorrente, em desfavor de SPO VITTA RESIDENCIAL 73 SPE LTDA.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente, nos termos da seguinte ementa:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA RETENÇÃO POR PARTE DA RÉ DE 50% SOBRE O VALOR PAGO, FUNDAMENTADA EM CLÁUSULA CONTRATUAL - NÃO ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA, QUE ATENDE AO LIMITE LEGAL - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - ART. 67-A, §5º, DA LEI 4.591/64, ALTERADO PELA LEI 13.786/18, APLICÁVEL - PRECEDENTES - RECURSO NÃO PROVIDO.

I- Pertinente a rescisão de contrato de venda e compra de imóvel objeto de incorporação imobiliária ante a confessada incapacidade financeira da parte adquirente;

II- Considerando ser o empreendimento submetido ao regime de afetação, nos termos da Lei 13.786/2018, que alterou o art. 67- A, da Lei 4.591/64, pertinente, em caso de desfazimento do contrato, a retenção pela ré do percentual de 50% do saldo dos valores pagos, nos termos da previsão contratual (e-STJ fl. 166).

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 51 e 53 do CDC, bem como dissídio jurisprudencial. Insurge-se contra a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, ainda que se trate de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação. Pugna para que a retenção seja fixada em percentual entre 10% a 25% da quantia paga.

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%”

(vinte e cinco por cento) 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).

No particular, o limite de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção dos valores pagos não foi adequadamente observado pelas instâncias ordinárias, merecendo reforma, portanto, o acórdão recorrido.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, para determinar que a recorrida restitua à recorrente, 75% (setenta e cinco) por cento dos valores pagos por esta.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.207.712 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0125239-6

Número de Origem:
10079786520248260003

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NIETHE CAROLINA RAMOS DE OLIVEIRA

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

RECORRIDO : SPO VITTA RESIDENCIAL 73 SPE LTDA

ADVOGADO : WESLEY CÉSAR REQUI VIEIRA - SP238737

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar 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, 15 de dezembro de 2025