SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1834089 - RJ(2021/0033964-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	VIVERDE 3 SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS	:	VICTOR LOIOLA RODRIGUES GASPAR - RJ207356 CYNTHIA TOTA CHRISTO E OUTRO(S) - RJ210629 GUILHERME MACHADO CABRAL DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ224483
AGRAVADO	:	EUQUIMEIA OLIVEIRA DA SILVA GUERSON
AGRAVADO	:	RODRIGO LIMA GUERSON
ADVOGADOS	:	MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961 GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - RJ211001

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE PARCELA. VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de compra de imóvel, por iniciativa do comprador, em cujo acórdão ficou estabelecido o percentual de retenção em 20%, com devolução integral e imediata, vedado o desconto dos valores relativos às cotas condominiais e ao IPTU.

2. Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, o percentual de retenção de 25% dos valores pagos é adequado para compensar custos administrativos e desestimular a rescisão unilateral do contrato, mesmo em contratos anteriores à Lei 13.786/2018.

3. A devolução dos valores pagos deve ser imediata e integral, conforme a Súmula 543 do STJ, sendo vedada a devolução parcelada.

4. A dedução dos valores relativos às cotas condominiais e ao IPTU não é cabível, pois ficou consignada, pelas instâncias ordinárias, a ausência de imissão na posse do imóvel pelos compradores.

5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, fixando o percentual de 25% de retenção.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA55099506 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/03/2026 21:08:00
Publicação no DJEN/CNJ de 23/03/2026. Código de Controle do Documento: ab2179bd-9c69-462e-9e5e-954712b0dc55

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA55099506 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/03/2026 21:08:00
Publicação no DJEN/CNJ de 23/03/2026. Código de Controle do Documento: ab2179bd-9c69-462e-9e5e-954712b0dc55

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1834089 - RJ(2021/0033964-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	VIVERDE 3 SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS	:	VICTOR LOIOLA RODRIGUES GASPAR - RJ207356 CYNTHIA TOTA CHRISTO E OUTRO(S) - RJ210629 GUILHERME MACHADO CABRAL DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ224483
AGRAVADO	:	EUQUIMEIA OLIVEIRA DA SILVA GUERSON
AGRAVADO	:	RODRIGO LIMA GUERSON
ADVOGADOS	:	MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961 GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - RJ211001

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE PARCELA. VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de compra de imóvel, por iniciativa do comprador, em cujo acórdão ficou estabelecido o percentual de retenção em 20%, com devolução integral e imediata, vedado o desconto dos valores relativos às cotas condominiais e ao IPTU.

2. Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, o percentual de retenção de 25% dos valores pagos é adequado para compensar custos administrativos e desestimular a rescisão unilateral do contrato, mesmo em contratos anteriores à Lei 13.786/2018.

3. A devolução dos valores pagos deve ser imediata e integral, conforme a Súmula 543 do STJ, sendo vedada a devolução parcelada.

4. A dedução dos valores relativos às cotas condominiais e ao IPTU não é cabível, pois ficou consignada, pelas instâncias ordinárias, a ausência de imissão na posse do imóvel pelos compradores.

5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, fixando o percentual de 25% de retenção.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA54651384 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:39
Código de Controle do Documento: 6bd18a6e-c8fe-4cf7-9879-7740d682a1b4

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VIVERDE 3 SPE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DOS PROMITENTES COMPRADORES. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL, COMISSÃO DE CORRETAGEM, TERMO INICIAL DE JUROS, DEVOLUÇÃO PARCELADA, RETENÇÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS E IPTU, E REFORMA DO ÔNUS SUCUMBENCIAL. REFORMA PARCIAL DO JULGADO. Alegação de error in procedendo por ausência de despacho saneador. Inocorrência. Juiz que é o destinatário da prova. Ausência de despacho saneador que, por si só, não acarreta nulidade do julgamento, uma vez que o juiz é o destinatário da prova e a ele incumbe a condução do processo e a análise das provas. Discussão acerca do percentual de retenção que é ventilada desde a inicial. Mérito. Percentual de 20% (vinte por cento) fixado em sentença que se mostra razoável e proporcional ao caso, mais próximo ao máximo (25%) admitido pela jurisprudência. Inexistência de diferença do presente caso com relação a dezenas de casos similares julgados pela Corte. Precedentes. Devolução parcelada. Impossibilidade. Jurisprudência pacífica no sentido de que a devolução deve ser integral e imediata. Legislação alegada que é posterior à avença, não podendo sobre ela incidir. Retenção de cotas condominiais e IPTU em aberto. Impossibilidade. Inexistência de comprovação de imissão na posse do bem. Comissão de corretagem. Apelante que não deve restituí-la, uma vez que o serviço foi prestado. Compra e venda que não se concretizou por culpa dos compradores apelados. Termo inicial dos juros moratórios que deve ser o trânsito em julgado, e não a citação. Requerimento de sucumbência recíproca. Inexistência. Ônus sucumbenciais que devem ser mantidos como lançados em sentença. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO PARA FIXAR O TERMO INICIAL DOS JUROS A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO E EXCLUIR A COMISSÃO DE CORRETAGEM DO MONTANTE A SER RESTITUÍDO." (e-STJ, fls. 334-336)*

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 381-384).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

Documento eletrônico VDA54651384 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:39
Código de Controle do Documento: 6bd18a6e-c8fe-4cf7-9879-7740d682a1b4

(i) Art. 413 do Código Civil, pois teria ocorrido a redução da cláusula penal compensatória sem a devida fundamentação, sendo necessário que o Juízo realizasse um juízo de equidade corretiva, considerando as circunstâncias do caso concreto;

(ii) Art. 373, I, do Código de Processo Civil, pois a recorrente sustenta que caberia aos autores comprovar a alegada incapacidade financeira que justificaria a resilição unilateral do contrato, o que não teria sido feito;

(iii) Art. 489, § 1º, V, e art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois o acórdão recorrido teria deixado de enfrentar questões essenciais ao deslinde da controvérsia, como a necessidade de comprovação da incapacidade financeira dos autores e a aplicação de critérios objetivos para a redução da cláusula penal compensatória;

(iv) Art. 51 do Código de Defesa do Consumidor, pois a recorrente argumenta que a cláusula que prevê a devolução dos valores de forma parcelada não seria abusiva, especialmente considerando a legislação superveniente que admite tal prática;

(v) Art. 32-A, § 1º, II, da Lei 6.766/99, introduzido pela Lei 13.786/2018, pois a recorrente defende que a legislação superveniente deveria ser aplicada ao caso, permitindo a devolução dos valores de forma parcelada.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (e-STJ, fls. 463-478).

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

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido tratou de uma ação de rescisão contratual envolvendo promessa de compra e venda de imóvel, na qual os autores, promissários-compradores, pleitearam a rescisão do contrato e a devolução de valores pagos, alegando dificuldades financeiras.

A apelante, Viverde 3 SPE Incorporação Imobiliária Ltda., insurgiu-se contra a sentença, alegando, preliminarmente, *error in procedendo* pela ausência de despacho saneador. No mérito, argumentou que o percentual de retenção deveria ser mantido em 30% ou, alternativamente, reduzido para 25%; que os juros de mora deveriam incidir a partir do trânsito em julgado; que a devolução dos valores deveria ser feita de forma parcelada; que os valores pagos a título de comissão de corretagem não deveriam ser restituídos; que deveria ser autorizada a retenção de cotas condominiais e IPTU vencidos; e que os ônus sucumbenciais deveriam ser repartidos de forma equitativa (e-STJ, fls. 329-331).

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao julgar a apelação, deu-lhe parcial provimento. A decisão reformou a sentença para fixar o termo inicial dos juros a partir do trânsito em julgado e excluir a comissão de corretagem do montante a ser restituído. O percentual de retenção foi mantido em 20%, considerado razoável e proporcional, e a devolução

Documento eletrônico VDA54651384 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:39
Código de Controle do Documento: 6bd18a6e-c8fe-4cf7-9879-7740d682a1b4

parcelada foi rejeitada com base em jurisprudência pacífica que determina a devolução integral e imediata. Também foi afastada a retenção de cotas condominiais e IPTU, por ausência de comprovação de imissão na posse do imóvel. Quanto aos ônus sucumbenciais, manteve-se a condenação da ré, considerando que os autores sucumbiram de parte mínima (e-STJ, fls. 334-346).

A Viverde 3 interpôs recurso especial, alegando violação aos artigos 413 do Código Civil, 373, I, 489, § 1º, V, e 1.022 do Código de Processo Civil, 51 do Código de Defesa do Consumidor e 32-A, § 1º, II, da Lei 6.766/99. Sustentou que o acórdão recorrido incorreu em omissões, não enfrentando os parâmetros utilizados para a redução da cláusula penal compensatória e a índole abusiva da cláusula que prevê a devolução dos valores em parcelas. Argumentou, ainda, que a resilição unilateral do contrato foi manifestada pelos autores sem comprovação de dificuldades financeiras e que a legislação que admite a devolução parcelada deveria ser aplicada ao caso (e-STJ, fls. 392-419).

Inicialmente, **não há violação aos artigos 1.022 e 489, § 1°, V, do CPC**, uma vez que o acórdão recorrido fundamenta de forma objetiva sobre os pontos controversos:

> *"A insurgência da apelante com relação ao percentual fixado, que teria se dado, de forma genérica, em 20% (vinte por cento), não merece prosperar.*
>
> *Não há, nos autos, elementos para entender que o presente caso seja diferente de diversas outras demandas com objeto idêntico a esta. O percentual fixado pelo juízo a quo não é o mínimo que vem sendo admitido pela jurisprudência dominante (10%), mas se aproxima do máximo (25%).*
>
> *Na presente hipótese, examinando o contexto fático probatório dos autos e utilizando os parâmetros de restituição que vêm sendo estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça e por este Tribunal, entendo que afigura razoável e proporcional a retenção de 20% (vinte por cento) sobre a importância efetivamente paga pelos consumidores, valor este que será suficiente para indenizar a construtora pelos prejuízos oriundos da resilição contratual." (e-STJ, fls. 341-342)*

É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que não há omissão, contradição ou obscuridade quando a matéria é resolvida de forma fundamentada, ainda que contrária ao interesse da parte recorrente:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA RÉ. 1. Violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma ampla e fundamentada, sem omissão ou obscuridade. Precedentes. (...) 4. Agravo interno desprovido."*

Documento eletrônico VDA54651384 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:39
Código de Controle do Documento: 6bd18a6e-c8fe-4cf7-9879-7740d682a1b4

(AgInt no AREsp n. 2.061.945/RJ, relator MINISTRO MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024 - g. n.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ENRIQUECIMENTO INDEVIDO. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O Tribunal recorrido se manifestou de forma expressa e coerente acerca de todos os argumentos relevantes para fundamentar sua decisão, ainda que tenha concluído em sentido diametralmente oposto ao sustentado pela ora agravante, situação que afasta o argumento de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. (...) 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.652.456/MG, relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 1º/10/2024 - g. n.)

No que diz respeito à **cláusula penal**, ao contrário do consignado pela parte recorrente, inexiste a necessidade de "comprovação da insuportabilidade do pagamento das parcelas até o término do contrato" (e-STJ, fl. 400), pois **a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a resolução do contrato "em razão de desistência imotivada do comprador", com a consequente retenção do percentual de 25% dos valores pagos**.

Nesse sentido é o entendimento da **Segunda Seção** desta Corte:

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

*1. Embargos de divergência interpostos contra acórdão que reduziu o percentual de retenção de valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel de 20% para 10%, **em razão de desistência imotivada do comprador**, considerando que a rescisão ocorrera antes da finalização da construção, permitindo à construtora renegociar o imóvel sem prejuízos significativos.*

II. RAZÕES DE DECIDIR

*2. **A retenção de 25% dos valores pagos é considerada adequada para compensar custos administrativos e desestimular a rescisão unilateral do contrato**, conforme precedentes da Segunda Seção do STJ, ressalvada alguma circunstância peculiar que não existe no presente feito.*

(...)

Documento eletrônico VDA54651384 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:39
Código de Controle do Documento: 6bd18a6e-c8fe-4cf7-9879-7740d682a1b4

(EAREsp n. 1.518.861/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 3/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

No mesmo sentido, de minha Relatoria:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS PELO ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(...)

*3. **A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção**, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (REsp 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).*

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.327.941/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023.)

Prosseguindo, no que toca à forma de devolução dos valores pagos, a Súmula 543 do STJ estabelece que, "***na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao 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*".

No mesmo sentido, "*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*" (REsp n. 2.106.548/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025).

Documento eletrônico VDA54651384 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:39
Código de Controle do Documento: 6bd18a6e-c8fe-4cf7-9879-7740d682a1b4

Em consequência, não prospera a pretensão da recorrente, no sentido de devolução parcelada do montante devido ao consumidor.

Pleiteia, ainda, a recorrente a "retenção da '**taxa de ocupação**' no percentual de 0,75% sobre o valor atualizado do contrato" (e-STJ, fl. 409) e dos valores devidos a título de **IPTU e cotas condominiais**, invocando para tanto o art. 32-A, I e IV, da Lei 6.766/79.

Sobre o ponto, importa reconhecer que o acórdão recorrido – a quem compete **delimitar a moldura fática da relação controvertida**, insuscetível de rediscussão na forma da Súmula 7/STJ – assim afirmou (e-STJ, fl. 343):

> *O pedido de retenção das cotas condominiais e IPTU em aberto também não merece prosperar.* ***Seria viável tal pedido caso demonstrado que os apelados tivessem sido imitidos na posse do imóvel, o que não ocorreu no caso concreto****.*

Portanto, para fins de apreciação da pretensão recursal, deve-se partir da premissa fática de que **os recorridos não foram imitidos na posse do imóvel** objeto da rescisão contratual.

Em consequência, descabe a retenção pleiteada, pois: *i*) "*nas rescisões de contrato de promessa de compra e venda, seja por culpa do contratante ou da contratada, é cabível a fixação de valor referente à* ***taxa de ocupação*** *do imóvel durante a execução do contrato,* ***desde que haja a imissão na posse do bem pelo adquirente***" (AgInt no REsp n. 1.881.300/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 1º/3/2021, DJe de 3/3/2021); *ii*) "***somente a partir da efetiva posse do imóvel****, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as* ***despesas condominiais e IPTU****, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse*" (AREsp n. 2.829.230/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 19/5/2025).

No mesmo sentido, respectivamente: AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.681.985/GO (relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025) e AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.639.509/SP (relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025).

Ante o exposto, **conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial**, apenas para fixar o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção.

É como voto.

Documento eletrônico VDA54651384 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:39
Código de Controle do Documento: 6bd18a6e-c8fe-4cf7-9879-7740d682a1b4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 1.834.089 / RJ

Número Registro: 2021/0033964-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01214365920168190001 12143659201681900 01 202024501588

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	VIVERDE 3 SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS	:	VICTOR LOIOLA RODRIGUES GASPAR - RJ207356
		CYNTHIA TOTA CHRISTO E OUTRO(S) - RJ210629
		GUILHERME MACHADO CABRAL DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ224483
AGRAVADO	:	EUQUIMEIA OLIVEIRA DA SILVA GUERSON
AGRAVADO	:	RODRIGO LIMA GUERSON
ADVOGADOS	:	MARCELO DE ANDRADE TAPAI - RJ205961
		GISELLE DE MELO BRAGA TAPAI - RJ211001

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA55077520 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:13:21
Código de Controle do Documento: dd522aca-b0d8-44c5-94c9-df79f1cb818d

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55077520 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:13:21
Código de Controle do Documento: dd522aca-b0d8-44c5-94c9-df79f1cb818d