



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1995229 - RS (2022/0096220-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ALAMEDA DAS FLORES - SPE - INCORPORACOES LTDA**
ADVOGADOS : **MARCO TULIO MACHADO - PR025299**
: **WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269**
RECORRIDO : **FABIO ANDRE SCHMITZ**
ADVOGADA : **LICIANE INÊS SCHABARUM BELLIN - RS080304**
INTERES. : **ABACOBRAIL URBANIZADORA DE OBRAS LTDA.**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CUMULAÇÃO DE ENCARGOS CONTRATUAIS. DEVOLUÇÃO PARCELADA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que, em apelação cível, majorou o percentual de retenção de valores pagos pelo comprador de 10% para 25%, afastando a possibilidade de retenção de encargos adicionais, como taxa de fruição, honorários advocatícios e despesas tributárias, e rejeitou embargos de declaração que alegavam omissões e contradições no julgado.

2. O recurso especial foi admitido pela 3ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que reconheceu a plausibilidade das alegações da recorrente, especialmente quanto à possibilidade de retenção de valores a título de taxa de fruição.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Duas questões centrais são objeto de análise: (I) se o acórdão recorrido incorreu em omissão e contradição ao não enfrentar de forma individualizada os pontos suscitados pela recorrente; e (II) se é juridicamente possível a cumulação da retenção com encargos adicionais previstos contratualmente, como taxa de fruição, honorários advocatícios, despesas tributárias e a devolução parcelada dos valores pagos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a cumulação da taxa de fruição com a retenção de valores, desde que o imóvel esteja edificado, considerando que tal taxa possui natureza jurídica de aluguéis e visa evitar o enriquecimento sem causa.

5. O Tribunal de origem não enfrentou de forma individualizada os pontos suscitados pela recorrente, limitando-se a uma fundamentação genérica quanto ao percentual de retenção.

6. A responsabilidade pelo pagamento de IPTU e despesas condominiais incide a partir da imissão na posse, devendo o Tribunal de origem verificar os períodos de inadimplemento para identificar o responsável pelos encargos.
7. A reanálise das matérias arguidas demanda exame fático-probatório, o que é vedado na via estreita do recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.
8. Recurso provido para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que as matérias sejam reexaminadas com base na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

ACÓRDÃO

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1995229 - RS (2022/0096220-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ALAMEDA DAS FLORES - SPE - INCORPORACOES LTDA**
ADVOGADOS : **MARCO TULIO MACHADO - PR025299**
: **WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269**
RECORRIDO : **FABIO ANDRE SCHMITZ**
ADVOGADA : **LICIANE INÊS SCHABARUM BELLIN - RS080304**
INTERES. : **ABACOBASIL URBANIZADORA DE OBRAS LTDA.**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CUMULAÇÃO DE ENCARGOS CONTRATUAIS. DEVOLUÇÃO PARCELADA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que, em apelação cível, majorou o percentual de retenção de valores pagos pelo comprador de 10% para 25%, afastando a possibilidade de retenção de encargos adicionais, como taxa de fruição, honorários advocatícios e despesas tributárias, e rejeitou embargos de declaração que alegavam omissões e contradições no julgado.

2. O recurso especial foi admitido pela 3ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que reconheceu a plausibilidade das alegações da recorrente, especialmente quanto à possibilidade de retenção de valores a título de taxa de fruição.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Duas questões centrais são objeto de análise: (I) se o acórdão recorrido incorreu em omissão e contradição ao não enfrentar de forma individualizada os pontos suscitados pela recorrente; e (II) se é juridicamente possível a cumulação da retenção com encargos adicionais previstos contratualmente,

como taxa de fruição, honorários advocatícios, despesas tributárias e a devolução parcelada dos valores pagos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a cumulação da taxa de fruição com a retenção de valores, desde que o imóvel esteja edificado, considerando que tal taxa possui natureza jurídica de aluguéis e visa evitar o enriquecimento sem causa.

5. O Tribunal de origem não enfrentou de forma individualizada os pontos suscitados pela recorrente, limitando-se a uma fundamentação genérica quanto ao percentual de retenção.

6. A responsabilidade pelo pagamento de IPTU e despesas condominiais incide a partir da imissão na posse, devendo o Tribunal de origem verificar os períodos de inadimplemento para identificar o responsável pelos encargos.

7. A reanálise das matérias arguidas demanda exame fático-probatório, o que é vedado na via estreita do recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

8. Recurso provido para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que as matérias sejam reexaminadas com base na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ALAMEDA DAS FLORES SPE INCORPORAÇÕES LTDA, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE DA REQUERIDA NÃO DEMONSTRADA. RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO PELO COMPRADOR. POSSIBILIDADE.

Conforme entendimento jurisprudencial desta Corte, é perfeitamente possível a resilição do compromisso de compra e venda, por parte do promissário comprador, quando economicamente insuportável o adimplemento das parcelas do preço. Ocorrendo a resilição do compromisso, deverá o comprador ser parcialmente ressarcido dos valores pagos.

Mostra-se abusiva a cláusula contratual que prevê a significativa retenção dos valores adimplidos pelo comprador, em caso de resilição unilateral da avença, por importar-lhe onerosidade excessiva. De acordo com a jurisprudência pacífica do STJ, o percentual máximo a ser retido pela construtora, em caso de desistência do promissário comprador, é o de 25% dos valores pagos.

PRECEDENTES DO STJ E DESTE TRIBUNAL. APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE. PROVIDA. UNÂNIME.” (e-STJ, fls. 313-314)

Os embargos de declaração opostos por ALAMEDA DAS FLORES SPE INCORPORAÇÕES LTDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 345-350).

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

(i) arts. 32-A, I e IV, da Lei 6.766/79; art. 67-A da Lei 4.591/1964; arts. 402, 409, 411, 421, parágrafo único, 421-A, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do Código Civil: a recorrente sustenta que o acórdão teria violado a legislação ao limitar a retenção a 25% dos valores pagos, afastando a possibilidade de retenção de outros encargos previstos contratualmente, como taxa de fruição, honorários advocatícios e despesas tributárias, além de não se manifestar sobre a devolução parcelada dos valores pagos;

(ii) art. 1.022, I, do Código de Processo Civil: a recorrente alega que o acórdão teria incorrido em omissão e contradição ao não se manifestar sobre a possibilidade de retenção de valores atinentes a encargos em atraso, como IPTU e despesas condominiais, bem como sobre a devolução parcelada dos valores pagos, conforme previsto contratualmente.

Foram apresentadas contrarrazões por FÁBIO ANDRÉ SCHMITZ, nas quais se sustenta a inadmissibilidade do recurso especial, sob o argumento de que este visaria à rediscussão de matéria já decidida, o que não seria cabível em sede de recurso especial (e-STJ, fls. 444-447).

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido versou sobre controvérsia relativa à rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, especificamente quanto à fixação do percentual de retenção dos valores pagos pelo comprador. A Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, por unanimidade, deu parcial provimento à apelação interposta por Alameda das Flores SPE Incorporações Ltda., majorando o percentual de retenção de 10% para 25% dos valores pagos, mas afastando a possibilidade de retenção de encargos adicionais, como taxa de fruição, honorários advocatícios e despesas tributárias.

A decisão fundamentou-se na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que estabelece o limite de 25% como percentual máximo de retenção em casos de desistência do comprador, considerando que tal montante é suficiente para compensar as despesas suportadas pela vendedora com o desfazimento do negócio jurídico, inclusive pela ocupação do imóvel pelo comprador (fls. 310-311). O acórdão também afastou a aplicação retroativa da Lei 13.786/2018, uma vez que o contrato foi celebrado em 2017, antes da vigência da referida norma (e-STJ, fls. 309-314).

Alameda das Flores SPE Incorporações Ltda. opôs embargos de declaração, alegando omissões e contradições no acórdão, especialmente quanto à possibilidade de retenção de encargos previstos contratualmente, como taxa de fruição, honorários advocatícios e despesas tributárias, além da devolução parcelada dos valores pagos. Os embargos foram rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado, entendendo-se que a pretensão da embargante consistia em rediscutir matéria já decidida (e-STJ, fls. 345-350).

Diante disso, a recorrente interpôs Recurso Especial, com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, alegando violação aos arts. 32-A, I e IV, da Lei nº 6.766/79; 67-A da Lei nº 4.591/1964; 402, 409, 411, 421, parágrafo único, 421-A, 475, 884, 944, 1.196 e 1.204 do Código Civil; e 1.022, I, do Código de Processo Civil. Sustentou que o acórdão violou a legislação ao limitar a retenção a 25% dos valores pagos, afastando a possibilidade de retenção de encargos previstos contratualmente, como taxa de fruição, honorários advocatícios e despesas tributárias, além de não se manifestar sobre a devolução parcelada dos valores pagos (e-STJ, fls. 357-387).

O Recurso Especial foi admitido pela Terceira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que reconheceu a plausibilidade das alegações da recorrente, especialmente quanto à possibilidade de retenção de valores a título de taxa de fruição, com base na jurisprudência do STJ, que admite a cobrança de taxa de ocupação em casos de rescisão contratual, sob pena de enriquecimento sem causa (e-STJ, fls. 462-466).

Inicialmente, quanto à alegada violação ao artigo 1.022 do CPC/2015, o Tribunal de origem fundamentou seu acórdão nos seguintes termos:

“Diante disso, no ponto, deve ser parcialmente provido o recurso, para que seja reformada a sentença ora apelada, autorizando-se a retenção, por parte da requerida, de 25% dos valores adimplidos, conforme a jurisprudência do STJ a respeito do tema.

Acerca da questão, cumpre observar que, conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, aplicada pelo Juízo a quo no caso concreto, o percentual em questão tem o condão de compensar todas as despesas suportadas pela requerida com o desfazimento do negócio jurídico, inclusive com a ocupação do bem pelo autor, não havendo falar na comulação com descontos de outras espécies ou sob rubricas distintas.” (e-STJ, fl. 312)

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." (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 1/10/2024 - g. n.)

Entretanto, no caso dos autos, embora o Tribunal de origem tenha afirmado que o percentual de 25% de retenção seria suficiente para cobrir todas as despesas suportadas, verifica-se que a fundamentação foi genérica, sem enfrentar de forma individualizada os pontos suscitados pela recorrente. Assim, impõe-se o retorno dos autos à origem para análise específica da possibilidade de cumulação da retenção com taxa de fruição, honorários advocatícios e despesas tributárias, bem como da devolução parcelada dos valores pagos, conforme entendimento consolidado nesta Corte.

Quanto à cumulação, destaca-se que:

"a indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano." (REsp 2.024.829/SC, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023)

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS RÉUS. 1. "A indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano" (REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023.). 2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.294.101/SC, relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL APÓS OCORRIDA A INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM A MULTA PREVISTA EM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE. NÃO PROVIDO. 1. 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 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019). 2. É viável a cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. Incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.063.082/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

O entendimento adotado pelo Tribunal de origem diverge da jurisprudência desta Corte, que admite a cumulação da taxa de ocupação/fruição com a retenção, desde que o lote esteja edificado, o que deverá ser verificado pelo Tribunal de origem. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO URBANO. INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES. SÚMULA N. 7 DO STJ. LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 25% DOS VALORES PAGOS. CONTRATO FIRMADO ANTES DA LEI N. 13.786/08. VIABILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. NÃO PROVIDO. 1."Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022). Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato. Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no REsp n. 2.077.588/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024 - sem grifo no original).

Quanto ao IPTU e às despesas condominiais, esta Corte entende que tais encargos são de responsabilidade do adquirente a partir da imissão na posse, devendo o Tribunal de origem verificar os períodos de inadimplemento para identificar o responsável pelo pagamento. Nesse sentido:

"CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. DISPOSITIVO LEGAL SEM RELAÇÃO COM O TEMA. SÚMULA N. 284/STF. ATRASO NA ENTREGA DE LOTES URBANOS. APLICAÇÃO DO CDC. ATRASO CONFIGURADO. CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. SÚMULA N. 7/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS REFERENTES A IPTU. HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 1. O recurso especial não comporta conhecimento quanto à alegada violação do

art. 369 do CC, visto que esse dispositivo não tem comando normativo apto a amparar a tese recursal, pois deles não se infere nenhuma alusão a cerceamento de defesa. Incidência da Súmula n. 284/STF. 2. O Tribunal de origem indeferiu a prova pleiteada por ser suficiente a prova documental e por ser irrelevante a conclusão parcial das obras, considerando que não comprovada a emissão de termo de conclusão, emitida pelo Poder Executivo Municipal. Infirmar o entendimento do Tribunal de origem para concluir pela imprescindibilidade da produção de outras provas esbarraria na Súmula n. 7/STJ. 3. Os argumentos utilizados pela parte recorrente para refutar a aplicação do CDC e a culpa pelo desfazimento do negócio somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fáticoprobatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ. 4. A responsabilidade pelo pagamento de taxa de fruição, IPTU e despesas condominiais incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de os adquirentes terem que arcar com tais ônus financeiros enquanto estão impossibilitados de usufruir do imóvel (AgInt no AREsp n. 2.148.949/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024). Agravo interno improvido." (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.394.457/BA, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024 - sem grifo no original).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. MORA. CASO FORTUITO. SÚMULA 7/STJ. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. PERÍODO ANTERIOR À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DOS PROMISSÁRIOS-VENDEDORES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Na hipótese, o Tribunal de origem não constatou a ocorrência de excludente de nexo de causalidade, apta a justificar o atraso na entrega do imóvel, pois configurado fortuito interno, inerente ao risco do empreendimento. Incidência da Súmula 7 do STJ. 2. Consoante a jurisprudência desta Corte, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é encargo do adquirente apenas a partir da imissão na posse. Incidência da Súmula 83 do STJ. 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.276.976/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 25/8/2023 - sem grifo no original).

Logo, considerando que as matérias arguidas demandam reanálise fático-probatória, o que é vedado na via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ, impõe-se o retorno dos autos à origem para que as questões sejam reexaminadas à luz da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, dou provimento ao Recurso Especial para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que as matérias sejam reanalisadas com base no entendimento adotado por esta Corte.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.995.229 / RS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0096220-4

Número de Origem:

50007142120208210095 50112927720208210019 5011292772020821001950007142120208210095

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALAMEDA DAS FLORES - SPE - INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : MARCO TULIO MACHADO - PR025299

WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269

RECORRIDO : FABIO ANDRE SCHMITZ

ADVOGADA : LICIANE INÊS SCHABARUM BELLIN - RS080304

INTERES. : ABACOBRAIL URBANIZADORA DE OBRAS LTDA.

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 20 de outubro de 2025