



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2077523 - SP (2023/0188275-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : IMOBILIARIA CRUZEIRO DO SUL LTDA
OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA CRUZEIRO DO SUL S/S LTDA
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319
AGRAVADO : OSEIAS AUGUSTO DE ALMEIDA
ADVOGADO : FERNANDO MARCOS DE OLIVEIRA ROCHA - SP422731

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO (TERRA NUA). AUSÊNCIA DE PROVEITO ECONÔMICO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. FIXAÇÃO EM 10%. REVISÃO DOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE E EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de ser indevida a cobrança de taxa de fruição ou ocupação na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado, haja vista a ausência de uso efetivo do bem capaz de gerar proveito econômico ao adquirente ou enriquecimento sem causa. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. A modificação do percentual de retenção fixado pelas instâncias ordinárias com base nas peculiaridades da causa demanda, inevitavelmente, o revolvimento do arcabouço fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2077523 - SP (2023/0188275-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : IMOBILIARIA CRUZEIRO DO SUL LTDA
OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA CRUZEIRO DO SUL S/S LTDA
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319
AGRAVADO : OSEIAS AUGUSTO DE ALMEIDA
ADVOGADO : FERNANDO MARCOS DE OLIVEIRA ROCHA - SP422731

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO (TERRA NUA). AUSÊNCIA DE PROVEITO ECONÔMICO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. FIXAÇÃO EM 10%. REVISÃO DOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE E EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de ser indevida a cobrança de taxa de fruição ou ocupação na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado, haja vista a ausência de uso efetivo do bem capaz de gerar proveito econômico ao adquirente ou enriquecimento sem causa. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. A modificação do percentual de retenção fixado pelas instâncias ordinárias com base nas peculiaridades da causa demanda, inevitavelmente, o revolvimento do arcabouço fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por IMOBILIÁRIA CRUZEIRO DO SUL LTDA., com fundamento no artigo 1.021 do Código de Processo Civil, c/c o artigo 259 do Regimento Interno do STJ, contra a decisão monocrática de minha relatoria, acostada às fls. 412-417, que, ao negar provimento aos embargos de declaração, manteve a decisão de fls. 387-394, a qual não conheceu do recurso especial interposto pela ora agravante.

Em suas razões recursais, acostadas às fls. 422-427, a agravante sustenta que a decisão agravada merece reforma integral por incorrer em equívoco ao aplicar os óbices das Súmulas n. 7 e 83 deste Tribunal. Alega, em síntese, que a controvérsia não demanda o reexame do acervo fático-probatório, mas sim a reavaliação jurídica de premissas fáticas incontroversas e soberanamente fixadas no acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Aponta, especificamente, três pontos de insurgência. Primeiramente, sustenta a viabilidade da análise do mérito recursal sobre a taxa de fruição, arguindo que a posse contratual de lote urbano, ainda que sobre lote não edificado, possui valor econômico e que seu afastamento automático implica enriquecimento sem causa do adquirente inadimplente. Argumenta que a definição dos efeitos da privação da disponibilidade econômica e negocial do bem frente aos artigos 402, 403, 475 e 884 do Código Civil é matéria estritamente de direito.

O segundo ponto, conforme aduz, refere-se à natureza jurídica e à insuficiência do percentual de retenção de 10% (dez por cento) fixado pelas instâncias ordinárias. Defende que a majoração para o parâmetro-base de 25% (vinte e cinco por cento) prescinde de revolvimento de provas quando configurado o inadimplemento exclusivo do comprador, visto que o montante fixado na origem se mostra desproporcional e inábil para recompor os custos operacionais e administrativos presumíveis da vendedora.

Por fim, aponta a inaplicabilidade da Súmula n. 83/STJ sob o argumento de que o entendimento adotado no acórdão recorrido diverge da orientação geral desta Corte Superior. Sustenta que a jurisprudência ordinária do Superior Tribunal de Justiça admite a flutuação do patamar de retenção e que a tese de imunidade indenizatória por se tratar de "terra nua" não pode ser convertida em regra absoluta em desfavor da alienante. Diante de tais fundamentos, a agravante requer a reconsideração do julgado ou a submissão do recurso ao órgão colegiado para que seja conhecido e provido o recurso especial.

Instado a se manifestar, o agravado OSEIAS AUGUSTO DE ALMEIDA apresentou impugnação às fls. 433-435, arguindo preliminarmente o não conhecimento do recurso por flagrante inovação recursal e por ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão monocrática, atraindo o óbice da Súmula n. 182/STJ. No mérito, pugna pelo desprovimento do agravo com a manutenção da decisão combatida, além da condenação da imobiliária ao pagamento da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil e da majoração dos honorários advocatícios recursais.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

O agravo interno é cabível, tempestivo e preenche os demais pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

De plano, adianto que a irresignação não merece prosperar.

Feitas essas considerações, passo à análise das razões recursais (fls. 422-427).

I) Da incidência das Súmulas n. 7 e 83/STJ

O ponto nevrálgico do presente agravo interno reside na insurgência contra a aplicação das Súmulas n. 7 e 83 desta Corte. A agravante empreende considerável esforço argumentativo para tentar convencer de que a lide versa sobre matéria exclusivamente de direito — a saber, a fixação de taxa de fruição sobre lote de terra nua e a majoração do percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) —, buscando, com isso, afastar os referidos óbices e viabilizar a análise do mérito de seu recurso especial.

A tese, contudo, não se sustenta. A decisão monocrática agravada aplicou corretamente os enunciados sumulares, e os argumentos da agravante não são capazes de demover tal conclusão.

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, firmou seu convencimento com base em uma premissa central, extraída soberanamente da análise do caso concreto: a de que o imóvel transacionado consiste em um lote de terra nua, sem nenhuma benfeitoria ou edificação realizada, razão pela qual o comprador inadimplente não obteve proveito econômico apto a justificar a fixação de indenização por fruição. A Corte paulista consignou expressamente que, em tais hipóteses, a ausência de uso efetivo do bem afasta a ocorrência de enriquecimento sem causa do adquirente, tornando indevida a taxa de fruição.

A pretensão da agravante, ao postular a reforma desse julgado sob a alegação de que a controvérsia seria puramente jurídica quanto à exegese dos artigos 402, 403, 475 e 884 do Código Civil, colide frontalmente com a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça. O entendimento firmado pelo Tribunal de origem alinha-se perfeitamente à orientação desta Corte Superior, cuja diretriz pacificou-se no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado, atraindo a incidência obstativa da Súmula n. 83/STJ. A propósito, cito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE

COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões, em virtude de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

3. A superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelo promitente comprador, o qual arcou com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização.

4. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 2.223.398/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 19/12/2025, grifo meu.)

Ademais, no que tange ao pleito subsidiário de majoração do percentual de retenção dos valores pagos para o patamar de 25% (vinte e cinco por cento), a alteração do entendimento manifestado pelas instâncias ordinárias esbarra invariavelmente no óbice da Súmula n. 7/STJ. Isso ocorre porque o Tribunal *a quo* estipulou o percentual de retenção em 10% (dez por cento) sopesando as especificidades do caso concreto e o montante adimplido, de modo que rever os critérios de razoabilidade e a suficiência do valor fixado para cobrir os prejuízos administrativos da vendedora exigiria uma nova e aprofundada incursão no arcabouço fático-probatório dos autos, providência vedada na via do recurso especial.

A tentativa de transmutar a natureza da controvérsia, apresentando-a como uma questão puramente jurídica sobre a exegese dos artigos 402, 403, 475 e 884 do Código Civil, é uma estratégia que não pode ser acolhida. A discussão legal sobre o enriquecimento sem causa ou sobre o direito à recomposição de perdas e danos somente teria lugar se as premissas fáticas estabelecidas na origem — a ausência de edificação no lote e a suficiência do percentual de retenção fixado em 10% (dez por cento) para cobrir os custos administrativos — fossem desconsideradas, o que exigiria reavaliar os elementos de convicção constantes dos autos, especialmente as cláusulas pactuadas e o montante financeiro efetivamente despendido pelas partes.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior é uníssona no sentido de que a aferição do proveito econômico obtido por adquirente e a definição do patamar razoável de retenção de parcelas pagas demandam o reexame direto de fatos e provas.

Inviável, portanto, a utilização do recurso especial como terceira instância revisora para reavaliar o convencimento formado pelo Tribunal *a quo* com base nas circunstâncias fáticas que envolveram a relação contratual e o inadimplemento do comprador. Nesse sentido, cito:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. RAZOABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional ou falta de fundamentação se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de ser devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio.

3. O tribunal de origem divergiu do entendimento deste Superior Tribunal de Justiça ao determinar a restituição da comissão de corretagem, apesar de estar expressamente consignado no acórdão que não foi constatada falha na atividade de intermediação e que o negócio jurídico não foi concretizado pela desistência dos vendedores. Súmula nº 568/STJ. 4.

É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador.

5. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela recorrente exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

6. A revisão da proporcionalidade da cláusula penal demandaria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

7. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim afastar a condenação da recorrente de realizar a devolução da quantia recebida a título de comissão de corretagem.

Portanto, o acórdão recorrido está solidamente ancorado em fundamentos de fato e em consonância com as teses jurídicas desta Corte, e a revisão de tais fundamentos é inviável na via do recurso especial. A decisão agravada, ao aplicar os óbices das Súmulas n. 7 e 83/STJ, agiu em estrita conformidade com a pacífica e reiterada jurisprudência desta Corte de Uniformização.

Desse modo, não havendo argumentos novos capazes de alterar o panorama jurídico delineado, a manutenção da decisão agravada é medida que se impõe.

Dispositivo

Ante o exposto, conheço do agravo interno e, no mérito, nego-lhe provimento.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.077.523 / SP

Número Registro: 2023/0188275-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10128563820188260037 1012856382018826003750000 20220000885311

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IMOBILIARIA CRUZEIRO DO SUL LTDA

OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA CRUZEIRO DO SUL S/S LTDA

ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

RECORRIDO : OSEIAS AUGUSTO DE ALMEIDA

ADVOGADO : FERNANDO MARCOS DE OLIVEIRA ROCHA - SP422731

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IMOBILIARIA CRUZEIRO DO SUL LTDA

OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA CRUZEIRO DO SUL S/S LTDA

ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

AGRAVADO : OSEIAS AUGUSTO DE ALMEIDA

ADVOGADO : FERNANDO MARCOS DE OLIVEIRA ROCHA - SP422731

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026