



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2092167 - RJ (2023/0295020-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **VIVERDE 3 SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA**
ADVOGADOS : **GUILHERME MACHADO CABRAL DE ALMEIDA - RJ224483**
 ADRIANA MOURA MACHADO SILVA - RJ155818
RECORRIDO : **WANDERLEI DA SILVA NETO**
ADVOGADO : **VICTOR AZEVEDO RIBEIRO SCHUELER - RJ154268**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO UNILATERAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. RESPONSABILIDADE POR IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que, em ação envolvendo resilição unilateral de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, fixou: (i) percentual de retenção de 15% dos valores pagos; (ii) termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão; e (iii) responsabilidade da construtora pelo pagamento de IPTU e taxas associativas até a entrega do imóvel.

2. A recorrente alegou violação dos arts. 389, 402, 413 e 884 do Código Civil, do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964 e do entendimento do STJ sobre contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, sustentando que o percentual de retenção deveria ser de 25%, que os juros de mora deveriam incidir desde a citação e que o comprador deveria arcar com o IPTU e as taxas associativas até a data da sentença.

II. Questão em discussão

3. Há três questões em discussão: (i) saber se o percentual de retenção de 15% dos valores pagos é adequado; (ii) saber se o termo inicial dos juros de mora deve ser o trânsito em julgado da decisão ou a citação; e (iii) saber se a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas associativas deve ser atribuída ao comprador até a data da sentença.

III. Razões de decidir

4. O percentual de retenção de 15% está em conformidade com a jurisprudência do STJ, que considera razoável a retenção entre 10% e 25%, observando as circunstâncias do caso concreto.

5. O termo inicial dos juros de mora, em contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, deve ser o trânsito em julgado da decisão, conforme tese fixada no julgamento do Tema n. 1.002 pelo STJ.

6. A responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas associativas é da construtora até a entrega do imóvel, considerando que o comprador não foi imitado na posse e que o imóvel nem sequer havia sido edificado no momento da rescisão unilateral.

IV. Dispositivo e tese

Recurso especial improvido.

Tese de julgamento:

1. O percentual de retenção em contratos de promessa de compra e venda de imóvel pode variar entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias do caso concreto.

2. Nos contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, os juros de mora em caso de rescisão unilateral pelo comprador incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

3. A responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas associativas é da construtora até a entrega do imóvel ao comprador.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 389, 402, 413 e 884; Lei n. 4.591/1964, art. 67-A; CTN, art. 32.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.740.911/DF, Min. Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/8/2019; STJ, AgInt no AREsp 1.942.925/PR, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023; STJ, AgInt no REsp 1.931.878/SP, Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/10/2021.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2092167 - RJ (2023/0295020-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **VIVERDE 3 SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA**
ADVOGADOS : **GUILHERME MACHADO CABRAL DE ALMEIDA - RJ224483**
 ADRIANA MOURA MACHADO SILVA - RJ155818
RECORRIDO : **WANDERLEI DA SILVA NETO**
ADVOGADO : **VICTOR AZEVEDO RIBEIRO SCHUELER - RJ154268**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO UNILATERAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. RESPONSABILIDADE POR IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que, em ação envolvendo resilição unilateral de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, fixou: (i) percentual de retenção de 15% dos valores pagos; (ii) termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão; e (iii) responsabilidade da construtora pelo pagamento de IPTU e taxas associativas até a entrega do imóvel.

2. A recorrente alegou violação dos arts. 389, 402, 413 e 884 do Código Civil, do art. 67-A da Lei n. 4.591/1964 e do entendimento do STJ sobre contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, sustentando que o percentual de retenção deveria ser de 25%, que os juros de mora deveriam incidir desde a citação e que o comprador deveria arcar com o IPTU e as taxas associativas até a data da sentença.

II. Questão em discussão

3. Há três questões em discussão: (i) saber se o percentual de retenção de 15% dos valores pagos é adequado; (ii) saber se o termo inicial dos juros de mora deve ser o trânsito em julgado da decisão ou a citação; e (iii) saber se a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas associativas deve ser atribuída ao comprador até a data da sentença.

III. Razões de decidir

4. O percentual de retenção de 15% está em conformidade com a jurisprudência do STJ, que considera razoável a retenção entre 10% e 25%, observando as circunstâncias do caso concreto.

5. O termo inicial dos juros de mora, em contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, deve ser o trânsito em julgado da decisão, conforme tese fixada no julgamento do Tema n. 1.002 pelo STJ.

6. A responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas associativas é da construtora até a entrega do imóvel, considerando que o comprador não foi imitado na posse e que o imóvel nem sequer havia sido edificado no momento da rescisão unilateral.

IV. Dispositivo e tese

Recurso especial improvido.

Tese de julgamento:

1. O percentual de retenção em contratos de promessa de compra e venda de imóvel pode variar entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias do caso concreto.

2. Nos contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, os juros de mora em caso de rescisão unilateral pelo comprador incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

3. A responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas associativas é da construtora até a entrega do imóvel ao comprador.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 389, 402, 413 e 884; Lei n. 4.591/1964, art. 67-A; CTN, art. 32.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.740.911/DF, Min. Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/8/2019; STJ, AgInt no AREsp 1.942.925/PR, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023; STJ, AgInt no REsp 1.931.878/SP, Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/10/2021.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por VIVERDE 3 SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA., com base no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado (fl. 482):

APELAÇÕES CÍVEIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. Contrato de promessa de compra e venda de unidade residencial. Rescisão unilateral de contrato de promessa de compra e venda. Ausência de mora por parte da ré. Autor que manifestou o desejo de proceder a rescisão unilateral do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, não obtendo resposta da ré no tocante à devolução dos valores já pagos. Sentença de procedência. O Superior Tribunal de Justiça entende pela possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por parte do comprador quando não for suportável o adimplemento contratual. Distrato que rende ao promissário comprador o direito de restituição das parcelas pagas, sendo razoável a retenção de percentual a título de indenização, consubstanciado em 15% do valor pago. Juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença. Pequeno reparo na sentença apelada. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DA PARTE RÉ.

Nas razões do recurso, a recorrente alegou que o acórdão recorrido violou os arts. 389, 402, 413 e 884 do Código Civil, ao fixar o percentual de retenção em 15%, contrariando o entendimento consolidado no STJ de que o percentual adequado é de 25%. Sustenta que o acórdão desconsiderou o art. 67-A da Lei n. 4.591/1964, que regula a retenção de valores em contratos de promessa de compra e venda de imóveis, bem como afrontou o entendimento do STJ de que, em contratos celebrados antes da Lei n. 13.786 /2018, a rescisão deve ser considerada como sentença constitutiva, com efeitos *ex nunc*, e que o termo inicial para os juros de mora deve ser o trânsito em julgado. Ainda, alegou que a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas associativas deveria ser atribuída ao comprador até a data da sentença, conforme jurisprudência desta Corte.

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 543-543).

Admitido o recurso na origem (fls. 545-551), vieram os autos ao Superior Tribunal de Justiça.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Cinge-se a controvérsia recursal a decidir sobre de três principais pontos relacionados à resilição unilateral de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por parte do promitente comprador: (a) o percentual de retenção dos valores pagos; (b) o termo inicial para os juros de mora e data da rescisão; e (c) a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas associativas.

O Tribunal de origem, soberano na análise das circunstâncias fático-probatórias, por unanimidade, deu provimento em parte ao recurso da ré, para reconhecer a

possibilidade de rescisão unilateral do contrato pelo comprador, mantendo a retenção em 15%, considerado razoável, e em conformidade com a Súmula 543 do STJ, que estabelece parâmetros entre 10% e 25% para retenção em casos de rescisão por iniciativa do comprador.

Assim, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ, respectivamente:

"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja Recurso Especial".

"A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial".

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. OFENSA AOS LIMITES DA LIDE E REFORMATIO IN PEJUS. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDUÇÃO DO VALOR ECONÔMICO DO NEGÓCIO. DANO MATERIAL. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL. DANO MORAL. MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.
2. Não caracteriza violação do princípio da congruência, adstrição ou correlação quando o provimento jurisdicional é decorrência lógica da pretensão, compreendido como corolário da interpretação lógico-sistemática dos pedidos, e analisa a matéria devolvida aplicando o direito à espécie.
3. O mero descumprimento contratual não enseja indenização por dano moral.
4. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
5. A incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos E Dcl no AR Esp n. 2.444.112/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, D Je de 6/11/2024.)

Ressalta-se que a jurisprudência desta Corte, diante de resilição contratual por iniciativa do consumidor, sedimentou-se acerca das balizas para a aplicação da cláusula penal, permitindo a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos.

A propósito, cito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ABUSIVIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL RELATIVA À RETENÇÃO. ADEQUAÇÃO A PATAMAR ADEQUADO E PROPORCIONAL. SÚMULA 7/STJ. ARESTO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. ENUNCIADO SUMULAR N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O acórdão concluiu pela existência de relação de consumo e abusividade da incidência da multa prevista no negócio jurídico; fixando, para tanto, a retenção em 20% (vinte por cento) da quantia paga, por se mostrar excessivamente onerosa aos adquirentes da unidade imobiliária o montante contratualmente previsto. Essas ponderações foram fundadas na análise fático-probatória e interpretação de termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018. Precedentes.

3. A "jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), observando-se as circunstâncias do caso concreto" (AgInt nos E Dcl no R Esp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, D Je de 18/3/2024) . Óbice do enunciado sumular n. 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.146.383/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024, grifos acrescentados.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. REUNIÃO DOS PROCESSOS. MATÉRIA FÁTICA. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. TAXA DE

FRUIÇÃO. IMÓVEL. EDIFICAÇÃO. AUSÊNCIA. INVIABILIDADE DA COBRANÇA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. SÚMULA Nº 568/STJ. CUMULAÇÃO DAS ARRAS COM A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE.

1. Na hipótese, as conclusões da Corte de origem quanto à alegada existência de conexão entre as demandas decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório dos autos, o que impede a revisão do tema em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.

2 Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador. 4. A modificação do percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).

5. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título).

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.942.925/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023, grifos acrescentados.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DO ADQUIRENTE. DIREITO DE RETENÇÃO. MULTA COMPENSATÓRIA. PERCENTUAL RETIDO. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284 DO STF. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. "A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados" (AgInt no AR Esp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, D Je 29/6/2017).

2. Ademais, não é possível na via especial rever a conclusão contida no aresto atacado acerca do percentual retido a título de cláusula penal melhor condizente com a realidade do caso concreto e a finalidade do contrato, pois a isso se opõem os óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal ao qual teria sido dada interpretação divergente daquela firmada por outro Tribunal importa em deficiência de fundamentação, nos termos da Súmula 284/STF.4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.366.813/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/3/2019, DJe de 1/4/2019, grifos acrescentados.)

No caso, considerando que o percentual fixado pelo Tribunal de origem foi de 15%, o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte

No que tange ao termo inicial dos juros de mora, tendo o contrato sido celebrado em 10/07/2014, sendo, portanto, anterior à Lei n. 13.786/2018, é de se reconhecer que o acórdão recorrido vai ao encontro da jurisprudência consolidada pelo STJ no assunto, ao reformar a sentença para estabelecer o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão.

Nesse sentido, em julgamento repetitivo (Tema n. 1.002):

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - **Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.**

2. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.740.911/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019, grifou-se.)

Por fim, segundo o entendimento desta Corte, o IPTU e as despesas condominiais são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente, tendo em vista que os compromissários compradores não podem ser obrigados a pagar o citado imposto e das taxas pelo uso da área comum referente ao período em que não haviam sido imitados na posse, como no caso, em que o recorrido sequer havia edificado no local quando da rescisão unilateral.

A propósito, cito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pelas recorrentes, quanto à inexistência de mora e ao dever dos agravados de pagar as despesas de IPTU do bem, ante a previsão contratual, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

4. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de ter o IPTU como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.839.792/RJ, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/8/2020, DJe 17/8/2020).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.931.878/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/10/2021, DJe de 8/10/2021, grifou-se.)

Ante o exposto, conheço do recurso especial e nego-lhe provimento.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.092.167 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0295020-5

Número de Origem:

01588972620208190001 1588972620208190001 202325110489

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VIVERDE 3 SPE INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : ADRIANA MOURA MACHADO SILVA - RJ155818

GUILHERME MACHADO CABRAL DE ALMEIDA - RJ224483

RECORRIDO : WANDERLEI DA SILVA NETO

ADVOGADO : VICTOR AZEVEDO RIBEIRO SCHUELER - RJ154268

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025