



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2661015 - MS (2024/0204706-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : RIVIERA LOTEAMENTOS LTDA
OUTRO NOME : HEDGE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.
ADVOGADOS : LEONARDO FLORES SORGATTO - MS016258
THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441
AGRAVADO : JOÃO AUGUSTO RAMIRES DUARTE
AGRAVADO : ROSEANE DUARTE VERA
ADVOGADO : MURILO BARBOSA CESAR - MS011750

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IPTU. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO VIOLAÇÃO APÓS A RESCISÃO CONTRATUAL. AOS ARTS. 32 E 34 DO CTN. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 32-A DA LEI 6.766/79. INAPLICABILIDADE. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ART. 884 DO CC. NÃO CONFIGURAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HEDGE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, na qual se discute a responsabilidade pelo pagamento do IPTU durante o período de posse, a aplicação do art. 32-A da Lei 6.766/79 e a configuração de enriquecimento sem causa.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) os compradores são responsáveis pelo pagamento do IPTU durante o período de posse, conforme os arts. 32 e 34 do CTN; (ii) é aplicável o art. 32-A da Lei 6.766/79 a contrato firmado antes da vigência da Lei 13.786/2018; (iii)

a decisão recorrida afronta o art. 884 do CC, ao permitir o enriquecimento sem causa dos compradores; (iv) há dissídio jurisprudencial válido a justificar a reforma do acórdão recorrido.

3. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU, em razão de sua natureza *propter rem*, recai sobre o proprietário do imóvel após a rescisão contratual, conforme entendimento do Tribunal de origem. Alterar essa conclusão demandaria reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. O art. 32-A da Lei 6.766/79, incluído pela Lei 13.786/2018, não se aplica a contratos celebrados anteriormente a sua vigência, em respeito ao princípio da irretroatividade das leis. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

5. Não se configura enriquecimento sem causa quando a responsabilidade pelo pagamento do IPTU é atribuída ao proprietário do imóvel após a rescisão contratual, conforme entendimento do Tribunal de origem. A pretensão de rediscutir essa conclusão esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

6. A ausência de cotejo analítico entre os julgados confrontados e o acórdão recorrido inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea c do art. 105, III, da CF.

7. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2661015 - MS (2024/0204706-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : RIVIERA LOTEAMENTOS LTDA
OUTRO NOME : HEDGE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.
ADVOGADOS : LEONARDO FLORES SORGATTO - MS016258
THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441
AGRAVADO : JOÃO AUGUSTO RAMIRES DUARTE
AGRAVADO : ROSEANE DUARTE VERA
ADVOGADO : MURILO BARBOSA CESAR - MS011750

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IPTU. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO VIOLAÇÃO APÓS A RESCISÃO CONTRATUAL. AOS ARTS. 32 E 34 DO CTN. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 32-A DA LEI 6.766/79. INAPLICABILIDADE. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ART. 884 DO CC. NÃO CONFIGURAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HEDGE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, na qual se discute a responsabilidade pelo pagamento do IPTU durante o período de posse, a aplicação do art. 32-A da Lei 6.766/79 e a configuração de enriquecimento sem causa.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) os compradores são responsáveis pelo pagamento do IPTU durante o período de posse, conforme os arts. 32 e 34 do CTN; (ii) é aplicável o art. 32-A da Lei 6.766/79 a contrato firmado antes da vigência da Lei 13.786/2018; (iii)

a decisão recorrida afronta o art. 884 do CC, ao permitir o enriquecimento sem causa dos compradores; (iv) há dissídio jurisprudencial válido a justificar a reforma do acórdão recorrido.

3. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU, em razão de sua natureza *propter rem*, recai sobre o proprietário do imóvel após a rescisão contratual, conforme entendimento do Tribunal de origem. Alterar essa conclusão demandaria reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. O art. 32-A da Lei 6.766/79, incluído pela Lei 13.786/2018, não se aplica a contratos celebrados anteriormente a sua vigência, em respeito ao princípio da irretroatividade das leis. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

5. Não se configura enriquecimento sem causa quando a responsabilidade pelo pagamento do IPTU é atribuída ao proprietário do imóvel após a rescisão contratual, conforme entendimento do Tribunal de origem. A pretensão de rediscutir essa conclusão esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

6. A ausência de cotejo analítico entre os julgados confrontados e o acórdão recorrido inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea c do art. 105, III, da CF.

7. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HEDGE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA. (HEDGE) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - LOTE DE TERRENO URBANO NÃO EDIFICADO - RESCISÃO POR CULPA DOS COMPRADORES - PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA - AFASTADA - NÃO CUMULAÇÃO DAS ARRAS COM A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA - TAXA DE FRUIÇÃO - RETENÇÃO DE IPTU - FORMA DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES - TERMO INICIAL DOS JUROS - RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

1. Se inexistente na inicial qualquer ponto acerca da comissão de corretagem, de modo que competiria à requerida avariar acerca da necessária dedução em sede de reconvenção, peça processual específica para sua derradeira pretensão, não há vício na sentença que deixa de enfrentar o ponto, dada a sua obediência ao princípio da

adstrição ou congruência.

2. Como as arras possuem também o caráter indenizatório, descabe a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, em razão da proibição do bis in idem, pois haveria incidência de duas sanções de natureza indenizatória em razão do mesmo fato, qual seja o descumprimento integral do contrato. Entendimento em conformidade com a orientação da Corte Superior no julgamento do Resp 1.617.652/DF.

3. Tratando-se de contrato anterior à Lei 13.786, de 27/12/2018, que alterou a Lei 6.766/79, descabe a sua aplicação na hipótese dos autos, notadamente quanto ao cabimento da taxa de fruição e de fixação do percentual de 10% de retenção (art. 32-A), em observância ao princípio da irretroatividade das leis que preserva o ato jurídico perfeito consubstanciado no contrato celebrado.

4. Sendo contrato anterior à Lei 13.786/2018, é indevida a incidência de taxa de fruição atinente a lotes de terreno não edificadas quando inexistente a demonstração de proveito econômico proporcionado pelo imóvel, bem como ausentes evidências de que o vendedor tenha deixado de auferir lucro em razão da privação da posse do imóvel.

5. Sendo anterior à Lei 13.786/18, com acerto a sentença que reduz a retenção do montante adimplido a 20%, pois refere-se a percentual dentro da proporcionalidade estabelecida pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: Confira-se: “A jurisprudência desta Corte consolidou-se 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), de acordo com as circunstâncias do caso concreto” (AgInt no Resp 1688214/DF).

6. Com a rescisão contratual retorna-se ao status quo ante e, tratando-se de IPTU, encargos que têm natureza propter rem, não há falar em retenção/cobrança de valores, pois o imóvel pertence ao patrimônio da vendedora.

7. Deve ser fixado o trânsito em julgado como termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o montante a ser restituído aos compradores, consoante precedente vinculativo da Corte Superior, apreciado sob o rito dos recursos repetitivos: “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 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” (Resp 1740911/DF).

8. Recursos parcialmente providos. (e-STJ, fls. 232-243)

Os embargos de declaração de HEDGE foram rejeitados (e-STJ, fls. 267-271).

Nas razões do agravo, HEDGE apontou (1) inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, argumentando que a análise da questão não demanda reexame de provas, mas apenas a interpretação de dispositivos legais, especialmente os arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional e o art. 32-A da Lei 6.766/79; (2) inaplicabilidade da Súmula 5/STJ, sustentando que a controvérsia não exige interpretação de cláusulas

contratuais, mas sim a aplicação direta da legislação federal; (3) existência de dissídio jurisprudencial, indicando precedentes que reconhecem a responsabilidade do comprador pelo pagamento do IPTU durante o período de posse; (4) violação ao artigo 884 do Código Civil, ao permitir o enriquecimento sem causa dos compradores, que usufruíram do imóvel sem arcar com os tributos devidos. (e-STJ, fl. 491 - 497).

Houve apresentação de contraminuta por JOÃO AUGUSTO RAMIRES DUARTE e ROSEANE DUARTE VERA (JOÃO AUGUSTO e ROSEANE), defendendo que o agravo não merece provimento, pois a decisão agravada aplicou corretamente os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, além de não haver demonstração de dissídio jurisprudencial válido (e-STJ, fls. 463-472).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, HEDGE apontou **(1)** violação dos arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional, ao afastar a responsabilidade dos compradores pelo pagamento do IPTU durante o período de posse; **(2)** violação do art. 32-A da Lei 6.766/79, que prevê a possibilidade de retenção de tributos incidentes sobre o imóvel em caso de rescisão contratual por culpa do comprador; **(3)** afronta ao art. 884 do Código Civil, ao permitir o enriquecimento sem causa dos compradores; **(4)** dissídio jurisprudencial, indicando precedentes que reconhecem a responsabilidade do comprador pelo pagamento do IPTU durante o período de posse.(e-STJ, fls. 402-427).

Houve apresentação de contrarrazões por JOÃO AUGUSTO e ROSEANE, defendendo que o recurso especial não deve ser conhecido, pois a análise da matéria demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ, além de não haver demonstração válida de dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 463-472).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de uma ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores pagos, ajuizada por JOÃO AUGUSTO e ROSEANE contra HEDGE. Narraram que, em 24/3/2012, adquiriram lote de terreno mediante contrato de adesão, com pagamento de entrada de R\$ 800,00 (oitocentos reais) e mais 186 parcelas mensais de R\$ 419,99 (quatrocentos e dezenove reais e noventa e nove centavos), totalizando R\$ 78.918,14 (setenta e oito mil, novecentos e dezoito reais e catorze centavos) (e-STJ, fl. 2). Afirmaram ter quitado apenas 51 parcelas, além de valores relativos a IPTU e taxa de ocupação, sem jamais

terem tomado posse do imóvel (e-STJ, fls. 2-3). Alegaram abusividade contratual, em especial da cláusula que previa a retenção de 50% das quantias pagas em caso de rescisão, bem como a indevida cobrança de IPTU e taxa de ocupação, porquanto não usufruíram do bem (e-STJ, fls. 3-4). Postularam a rescisão do contrato, a devolução integral das parcelas com retenção máxima de 10% a título indenizatório e a concessão de tutela de urgência para suspender o contrato e impedir a inscrição de seus nomes em cadastros restritivos (e-STJ, fls. 8-9).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos. Reconheceu a resolução contratual por inadimplemento de JOÃO AUGUSTO e ROSEANE e determinou a restituição dos valores pagos, com retenção de 20% a título de cláusula penal, além da dedução de taxa de fruição (0,5% do valor do contrato) e do IPTU (e-STJ, fls. 126-133). A cláusula que fixava retenção de 50% foi considerada abusiva e reduzida para 20%, em conformidade com a jurisprudência desta Corte (e-STJ, fl. 129). O magistrado ainda determinou a perda do valor pago a título de arras (R\$ 800,00 – oitocentos reais), nos termos do art. 418 do Código Civil, e reputou legítima a cobrança de taxa de fruição e IPTU, haja vista que o imóvel permanecera à disposição dos compradores (e-STJ, fls. 130-132). Houve sucumbência recíproca, com divisão proporcional de custas e honorários (e-STJ, fl. 133).

Ambas as partes opuseram embargos de declaração. HEDGE alegou omissão quanto ao termo inicial dos juros de mora, defendendo sua incidência a partir do trânsito em julgado (e-STJ, fl. 150). Já JOÃO AUGUSTO e ROSEANE apontaram julgamento *extra petita*, afirmando que a sentença teria examinado a legalidade de cláusulas punitivas sem enfrentar a cumulatividade entre cláusula penal, arras e taxa de fruição, além de omissão quanto a devolução de valores pagos a título de corretagem (e-STJ, fl. 150). O magistrado rejeitou ambos os aclaratórios, sob o fundamento de que não havia omissão ou extrapolação dos limites da lide, observando que tampouco fora formulado pedido inicial de restituição de corretagem. Concluiu, por fim, que os embargos não se prestavam à rediscussão do mérito (e-STJ, fls. 151-152).

No julgamento das apelações interpostas por ambas as partes, o Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul reformou parcialmente a sentença. O acórdão afastou a possibilidade de cumulação de arras com cláusula penal compensatória, aplicando a orientação desta Corte quanto à vedação do *bis in idem* (e-STJ, fl. 232). Excluiu a taxa de fruição, porquanto o contrato foi celebrado antes da Lei nº 13.786/2018, e fixou a retenção em 20% (e-STJ, fls. 233-240). Reconheceu, ainda, que, rescindido o contrato, o imóvel retornou ao patrimônio da vendedora, incumbindo-lhe a responsabilidade pelo IPTU, dada a natureza *propter rem* (e-STJ, fl. 240). Definiu como termo inicial dos juros de mora o trânsito em julgado (e-STJ, fl. 242), e ajustou a sucumbência para que cada parte arcasse com 50% das despesas processuais e honorários (e-STJ, fl. 243).

Contra esse acórdão HEDGE opôs embargos de declaração, alegando omissão quanto a responsabilidade pelo IPTU e buscando o prequestionamento de dispositivos legais (e-STJ, fl. 268). O Tribunal rejeitou os embargos, sob o fundamento

de que a questão já havia sido enfrentada, sendo a insurgência mero inconformismo. Ressaltou-se que os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito nem ao simples fim de prequestionamento (e-STJ, fls. 268-270).

Na sequência, HEDGE interpôs recurso especial, sustentando violação dos arts. 32 e 34 do CTN e do art. 32-A da Lei nº 6.766/79. Alegou que os compradores deveriam arcar com o IPTU durante o período de posse do imóvel (e-STJ, fls. 403-404), e que o acórdão recorrido contrariou a legislação tributária e jurisprudência desta Corte, além de desconsiderar cláusula contratual que atribuía a obrigação aos adquirentes (e-STJ, fls. 409-410). Invocou divergência jurisprudencial, apresentando precedentes que reconhecem a responsabilidade do comprador pelo IPTU enquanto na posse (e-STJ, fls. 417-418), e requereu a reforma do julgado (e-STJ, fl. 427).

Em contrarrazões, JOÃO AUGUSTO e ROSEANE defenderam a manutenção do acórdão recorrido. Alegaram que não se poderia conhecer do recurso especial, pois a matéria exigiria reexame de provas, o que encontra óbice nas Súmulas 7 e 83 do STJ (e-STJ, fls. 465-467). Afirmaram que jamais estiveram na posse do imóvel e que, com a rescisão, o bem retornou ao patrimônio da HEDGE, responsável pelo IPTU em razão da natureza *propter rem* (e-STJ, fls. 469-470). Requereram, ao final, o não conhecimento ou o desprovimento do apelo (e-STJ, fl. 471).

Com a inadmissão do recurso especial, HEDGE interpôs agravo em recurso especial, sustentando que a decisão agravada aplicara indevidamente as Súmulas 5 e 7 do STJ (e-STJ, fl. 491). Afirmou que a controvérsia não demandava interpretação de cláusulas contratuais nem reexame probatório, mas apenas aplicação da legislação federal (e-STJ, fls. 492-493). Reiterou a tese de que os compradores deveriam arcar com o IPTU durante o período de posse, à luz dos arts. 32 e 34 do CTN e 32-A da Lei nº 6.766/79 (e-STJ, fl. 494). Requereu, ao final, o provimento do agravo, a admissão do recurso especial e seu julgamento por esta Corte (e-STJ, fl. 497).

O objetivo recursal é decidir se (i) é aplicável a Súmula 7/STJ ao caso, considerando que a controvérsia envolve apenas a interpretação de dispositivos legais; (ii) os compradores são responsáveis pelo pagamento do IPTU durante o período de posse, conforme os arts. 32 e 34 do CTN e o art. 32-A da Lei 6.766/79; (iii) a decisão recorrida afronta ao art. 884 do Código Civil, ao permitir o enriquecimento sem causa dos compradores; (iv) há dissídio jurisprudencial válido a justificar a reforma do acórdão recorrido.

(1) Violação dos arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional

HEDGE argumentou que o Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul afastou indevidamente a responsabilidade dos compradores, JOÃO JOÃO AUGUSTO e ROSEANE, pelo pagamento do IPTU durante o período de posse do imóvel. Segundo HEDGE, os arts. 32 e 34 do CTN estabelecem que o sujeito passivo do IPTU é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel a qualquer

título. No caso, HEDGE sustentou que, mesmo sem a efetiva ocupação do imóvel pelos compradores, o bem estava à disposição deles, o que configuraria posse jurídica. Assim, a responsabilidade pelo pagamento do IPTU deveria recair sobre os compradores, conforme a legislação tributária, uma vez que a posse do imóvel foi transferida contratualmente.

No tocante a alegada violação dos arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional, não assiste razão a HEDGE. O Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul, ao apreciar a controvérsia, concluiu que, rescindido o contrato, o imóvel retornou ao patrimônio da vendedora, de modo que a responsabilidade pelo IPTU incumbia a HEDGE, em razão da natureza *propter rem* do tributo (e-STJ, fl. 240). Alterar essa premissa demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. CIRURGIA ESTÉTICA. ERRO MÉDICO CONSTATADO . REEXAME DAS CONCLUSÕES ORIGINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO . REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO . HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO . 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, não há como afastar as premissas fáticas e probatórias estabelecidas pelas instâncias ordinárias, soberanas em sua análise, pois, na via estreita do recurso especial, a incursão em tais elementos esbarraria no óbice do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. 2. A pretensão recursal é de alterar as conclusões sobre os fatos e provas do processo, para alcançar resultado favorável na demanda . Isso nada mais é do que o revolvimento do que já foi soberanamente julgado pelas instâncias ordinárias. O Superior Tribunal de Justiça, pela via extraordinária do recurso especial, não é terceira instância revisora e, portanto, não pode rejulgar a prova, como quer o agravante. As alegações de ofensa à lei federal, no caso, atreladas a essa descabida pretensão, encontram óbice intransponível na Súmula 7/STJ. 3 . Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 2.202.903/DF, Relator.: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 3/4/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/4/2023 – sem destaques no original).

Desse modo, fica configurada a incidência do enunciado sumular, circunstância suficiente para afastar o conhecimento da insurgência.

(2) Violação do art. 32-A da Lei 6.766/79

HEDGE alegou que o Tribunal desconsiderou a previsão legal contida no art. 32-A da Lei 6.766/79, que permite a retenção de tributos incidentes sobre o imóvel em caso de rescisão contratual por culpa do comprador. Argumentou que, como os

compradores deram causa à rescisão contratual por inadimplência, seria legítima a retenção dos valores pagos a título de IPTU, uma vez que esses tributos foram suportados pela vendedora durante o período em que o imóvel esteve à disposição dos compradores. Para HEDGE, a decisão do Tribunal, ao afastar essa possibilidade, contrariou expressamente a norma legal que regula a matéria.

No entanto, não prospera a pretensão. O Tribunal local consignou expressamente que o contrato foi celebrado em 24/3/2012, antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, a qual incluiu o referido artigo na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, e que, por isso, não seria possível aplicar suas disposições ao caso, sob pena de afronta ao princípio da irretroatividade das leis (e-STJ, fls. 239-240). Rever tal entendimento, como pretende a recorrente, exigiria interpretação de cláusulas contratuais e incursão no acervo probatório, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

Ressalte-se, ainda, que a decisão recorrida guarda plena conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 a contratos firmados anteriormente, incidindo, também aqui, a Súmula 83/STJ.

Confirmam-se:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DISTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR INICIATIVA DA COMPRADORA . AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA . REALIZAÇÃO DO LEILÃO DA UNIDADE. AFASTAMENTO DO DIREITO DA ADQUIRENTE DE RECEBER OS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 543 DO STJ . DISPOSIÇÕES DA LEI N.º 13.786/18. IRRETROATIVIDADE . DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Trata-se de ação de distrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com restituição das quantias pagas, cuja alegação de ausência de interesse de agir da autora foi afastada pelo Tribunal estadual, ao entendimento de que a sistemática da venda do imóvel por leilão extrajudicial, nos termos do que dispõe o art . 63, § 1º, da Lei de Incorporações Imobiliárias, não é aplicável ao caso. Ocorre que esse fundamento não foi objeto de impugnação, específica, nas razões do recurso especial, incidindo, à hipótese, o óbice da Súmula n.º 283 do STF, por analogia. 2 . Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, a realização de leilão extrajudicial do bem não isenta a empresa de restituir, total ou parcialmente, os valores pagos pelos compradores, a depender de quem deu causa à rescisão contratual, nos termos da Súmula n.º 543 do STJ. Precedentes. 3 . As disposições da Lei n.º 13.786/2018, no que se refere à devolução dos valores pagos e ao percentual a ser retido pelo fornecedor em caso de rescisão contratual, por iniciativa do consumidor, são inaplicáveis aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência. 4 . Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.950.133/SP, de minha relatoria, Julgamento: 8/4/2024 , TERCEIRA TURMA, DJe 11/4/2024 – sem destaques no original).

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 2.063.082/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 4/3/2024, QUARTA TURMA, DJe 7/3/2024 – sem destaques no original)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO . INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N . 83/STJ. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REVISÃO . NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. 1. **"A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n . 1.723.519/SP (28.8 .2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato"** (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1822832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022). 2 . **Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).** 3. Ademais, "a discussão a respeito do percentual em que cada litigante foi vencido ou vencedor ou da existência ou inexistência de sucumbência recíproca ou mínima implica reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n . 7 do STJ" (AgInt no AREsp n. 1.968.888/MS, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023) . 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 2.457.522/RJ, Relator.: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Julgamento: 19/3/2024, QUARTA TURMA, DJe 21/3/2024 – sem destaques no original)

Impõe-se reconhecer a barreira sumular como impeditiva da admissão do presente recurso.

(3) Afronta ao art. 884 do Código Civil

HEDGE sustentou que a decisão recorrida violou o princípio que veda o enriquecimento sem causa, previsto no art. 884 do Código Civil. Argumentou que, ao determinar a devolução integral dos valores pagos pelos compradores, sem permitir a retenção de valores correspondentes ao IPTU e à taxa de fruição, o Tribunal beneficiou indevidamente os compradores, que usufruíram do imóvel sem arcar com os encargos tributários e contratuais. Para HEDGE, essa situação configura enriquecimento sem causa, uma vez que a vendedora foi obrigada a suportar os custos do IPTU e da manutenção do imóvel, enquanto os compradores se eximiram de suas obrigações contratuais e legais.

No que concerne a suposta afronta ao art. 884 do Código Civil, igualmente não prospera a insurgência. O Tribunal de origem, ao afastar a retenção de valores a título de IPTU, expressamente consignou que o encargo possui natureza *propter rem* e que, diante da resolução do contrato, incumbiria à vendedora arcar com tais valores, não sendo cabível imputá-los aos compradores (e-STJ, fl. 240). Pretender a reforma desse entendimento sob a alegação de enriquecimento sem causa dos recorridos importa rediscutir premissas fáticas fixadas soberanamente pela Corte estadual, o que esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

Cabe ressaltar que o Superior Tribunal de Justiça não funciona como uma terceira instância revisora, mas sim como Corte destinada à uniformização da interpretação da legislação federal infraconstitucional.

Veja-se:

[...] 4. Decidida a demanda com análise do contrato e das provas dos autos, não há como chegar a conclusão diversa, porquanto o STJ não é terceira instância revisora. Incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte. 5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp: 1343618 PR 2018/0202503-6, Relator.: MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 5/6/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 9/6/2023 – sem destaques no original).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO. RESCISÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÕES DE LEI FEDERAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 /STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. STJ NÃO É TERCEIRA INSTÂNCIA REVISORA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JULGADOS DESTA CORTE NESSE SENTIDO. 1. Não decididas pelo acórdão objeto do especial as matérias referentes aos dispositivos tido como violados, ressente-se o

*recurso do necessário prequestionamento. Súmulas 211/STJ. 2 .
Decidida a demanda com análise do contrato e das provas dos autos,
não há como chegar a conclusão diversa, porquanto o STJ não é
terceira instância revisora. Incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte.
3. Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp: 1704461 SP 2020/0118226-7, Relator.: Ministro
MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 16/5/2022, T3 -
TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/5/2022 – sem
destaques no original)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO
DE DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. CIRURGIA ESTÉTICA. ERRO
MÉDICO CONSTATADO . REEXAME DAS CONCLUSÕES
ORIGINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM
INDENIZATÓRIO . REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.
REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO . HONORÁRIOS
SUCUMBENCIAIS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO
IMPROVIDO . 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior,
não há como afastar as premissas fáticas e probatórias estabelecidas
pelas instâncias ordinárias, soberanas em sua análise, pois, na via
estreita do recurso especial, a incursão em tais elementos esbarraria
no óbice do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. 2.
A pretensão recursal é de alterar as conclusões sobre os fatos e
provas do processo, para alcançar resultado favorável na demanda .
Isso nada mais é do que o revolvimento do que já foi soberanamente
julgado pelas instâncias ordinárias. O Superior Tribunal de Justiça,
pela via extraordinária do recurso especial, não é terceira instância
revisora e, portanto, não pode rejulgar a prova, como quer o agravante.
As alegações de ofensa à lei federal, no caso, atreladas a essa
descabida pretensão, encontram óbice intransponível na Súmula 7
/STJ. 3 . Agravo interno improvido.*

(AgInt no AREsp: 2202903 DF 2022/0279336-4, Relator.: MARCO
AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 3/4/2023, T3 - TERCEIRA
TURMA, Data de Publicação: DJe 10/4/2023 - sem destaques no
original)

A pretensão recursal esbarra frontalmente na súmula aplicável,
circunstância que inviabiliza o seu conhecimento.

(4) Dissídio jurisprudencial

HEDGE apontou a existência de precedentes jurisprudenciais que
reconhecem a responsabilidade do comprador pelo pagamento do IPTU durante o
período de posse do imóvel. Citou decisões de outros tribunais que aplicaram os
artigos 32 e 34 do CTN para atribuir ao comprador a obrigação de arcar com o IPTU,
mesmo em casos de rescisão contratual. Argumentou que o acórdão recorrido divergiu
desses precedentes, ao afastar a responsabilidade dos compradores pelo pagamento
do tributo, e que essa divergência justifica a intervenção do Superior Tribunal de
Justiça para uniformizar a interpretação da legislação federal.

Não obstante, verifica-se que não houve demonstração adequada de divergência, nos moldes exigidos pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ. HEDGE limitou-se a transcrever ementas sem promover cotejo analítico capaz de evidenciar a similitude fática entre os julgados confrontados e o acórdão recorrido. Assim, não se caracteriza a divergência apta a ensejar o conhecimento do recurso especial pela alínea c.

Neste sentido, observe-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA CARACTERIZADORA DO DISSENSO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO ENTRE OS JULGADOS. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO . AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. No caso, inexistente a necessária similitude fática e identidade jurídica entre o acórdão recorrido e aqueles apontados como paradigmas. Além disso, o recorrente não procedeu ao necessário confronto analítico entre os julgados, nos termos dos arts . 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil /2015 e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça ? RISTJ, se limitando a transcrever os acórdãos, contrariamente à determinação contida no § 2º do art. 255 do Regimento Interno do STJ. Recurso especial não conhecido . Decisão mantida. 2. Agravo regimental desprovido. (AgRg no AREsp 1.912.912/RJ, Relator.: Ministro JOEL ILAN PACIORNIK, Julgamento: 8/2/2022, QUINTA TURMA, DJe 14/2/2022 – sem destaques no original).

Em tais condições, não poderia prevalecer a pretensão recursal.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de JOÃO AUGUSTO e ROSEANE, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPD.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.661.015 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0204706-0

Número de Origem:

08407674420178120001 0840767442017812000150002 202102294177 8407674420178120001
840767442017812000150002

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RIVIERA LOTEAMENTOS LTDA

OUTRO : HEDGE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.
NOME

ADVOGADOS : LEONARDO FLORES SORGATTO - MS016258

THAISE SIQUEIRA SORGATTO - MS025441

AGRAVADO : JOÃO AUGUSTO RAMIRES DUARTE

AGRAVADO : ROSEANE DUARTE VERA

ADVOGADO : MURILO BARBOSA CESAR - MS011750

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025