



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2765292 - GO(2024/0363064-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : FX LOTEAMENTO DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HENRY LANDDER THOMAZ GOMES - DF038012
AGRAVADO : GABRIELLE ALVES VELOSO
AGRAVADO : SHELDON DOS SANTOS ROCHA
ADVOGADO : RODOLFO CHIUINI DA SILVA - SP300537

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA; CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO E TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSE EXTENSÃO, DAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 83 e n. 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c devolução de quantia paga em contrato de compra e venda de lote, com pedido de restituição de 90% dos valores.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, rescindiu o contrato, determinou a restituição de 90% com correção pelo INPC desde a interposição e juros de 1% ao mês desde a citação, e fixou honorários em 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem reformou em parte: manteve a retenção de 10%, afastou a dedução de IPTU e condomínio por falta de prova, fixou correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se, à luz do art. 67-A, II, § 1º, da Lei n. 4.591/1964, é devida a cláusula penal com retenção de até 25% dos valores pagos em contrato firmado sob a Lei n. 13.786/2018; (ii) saber se, conforme o art. 67 -A, § 2º, III, da Lei n. 4.591/1964, incide taxa de fruição de 0,5% ao mês pela disponibilidade de lote, independentemente de edificação; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial sobre o percentual de retenção e a taxa de fruição apta a amparar o conhecimento do especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A orientação do STJ admite, como padrão-base, a retenção de 25% dos valores

pagos na desistência imotivada do comprador, sem necessidade de reexame probatório, devendo a redução ocorrer apenas com circunstâncias específicas não verificadas no caso.

7. De acordo com a jurisprudência do STJ, a taxa de fruição é indevida em lote não edificado por ausência de uso e proveito econômico, e seu reconhecimento demandaria reavaliação fático-probatória. Incidem, no ponto, as Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nesse extensão, dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o art. 67-A, II, § 1º, da Lei n. 4.591/1964 para fixar, como padrão-base, a retenção de 25% dos valores pagos nas hipóteses de desistência imotivada do comprador. 2. Incidem a Súmula n. 7 do STJ e a Súmula n. 83 do STJ para afastar a cobrança de taxa de fruição em lote não edificado por exigir prova de uso e proveito econômico.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 67-A § 1º, II, § 2º, III; CF, art. 105 III a, c

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2966142/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, AREsp n. 2348695/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.257.915/CE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/8/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.224.390/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024; STJ, REsp n. 2106548/SP, relatora Ministra Nancy Andrini, Terceira Turma, julgado em 3/9/2025; STJ, Súmulas n. 7, 83

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2765292 - GO(2024/0363064-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : FX LOTEAMENTO DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : HENRY LANDDER THOMAZ GOMES - DF038012
AGRAVADO : GABRIELLE ALVES VELOSO
AGRAVADO : SHELDON DOS SANTOS ROCHA
ADVOGADO : RODOLFO CHIUINI DA SILVA - SP300537

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA; CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO E TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSE EXTENSÃO, DAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 83 e n. 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c devolução de quantia paga em contrato de compra e venda de lote, com pedido de restituição de 90% dos valores.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, rescindiu o contrato, determinou a restituição de 90% com correção pelo INPC desde a interposição e juros de 1% ao mês desde a citação, e fixou honorários em 10% sobre a condenação.
4. A Corte de origem reformou em parte: manteve a retenção de 10%, afastou a dedução de IPTU e condomínio por falta de prova, fixou correção desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se, à luz do art. 67-A, II, § 1º, da Lei n. 4.591/1964, é devida a cláusula penal com retenção de até 25% dos valores pagos em contrato firmado sob a Lei n. 13.786/2018; (ii) saber se, conforme o art. 67 -A, § 2º, III, da Lei n. 4.591/1964, incide taxa de fruição de 0,5% ao mês pela disponibilidade de lote, independentemente de edificação; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial sobre o percentual de retenção e a taxa de fruição apta a amparar o conhecimento do especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A orientação do STJ admite, como padrão-base, a retenção de 25% dos valores

pagos na desistência imotivada do comprador, sem necessidade de reexame probatório, devendo a redução ocorrer apenas com circunstâncias específicas não verificadas no caso.

7. De acordo com a jurisprudência do STJ, a taxa de fruição é indevida em lote não edificado por ausência de uso e proveito econômico, e seu reconhecimento demandaria reavaliação fático-probatória. Incidem, no ponto, as Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nesse extensão, dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o art. 67-A, II, § 1º, da Lei n. 4.591/1964 para fixar, como padrão-base, a retenção de 25% dos valores pagos nas hipóteses de desistência imotivada do comprador. 2. Incidem a Súmula n. 7 do STJ e a Súmula n. 83 do STJ para afastar a cobrança de taxa de fruição em lote não edificado por exigir prova de uso e proveito econômico.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, arts. 67-A § 1º, II, § 2º, III; CF, art. 105 III a, c

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2966142/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, AREsp n. 2348695/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 23/9/2024; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.257.915/CE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/8/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.224.390/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024; STJ, REsp n. 2106548/SP, relatora Ministra Nancy Andrini, Terceira Turma, julgado em 3/9/2025; STJ, Súmulas n. 7, 83

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FX LOTEAMENTO DE IMÓVEIS LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento pela incidência da Súmula n. 83 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ (fls. 330-332).

Alega o agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Na contraminuta, a parte agravada aduz que o agravo não merece processamento por pretender reexame de provas e por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, requer a manutenção da decisão de

inadmissibilidade e o não provimento do agravo, além de afirmar caráter protelatório do recurso (fls. 349-354).

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em apelação cível e recurso adesivo nos autos de ação de rescisão contratual c/c devolução de quantia paga.

O julgado foi assim ementado (fls. 254-260):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS. IPTU E DESPESAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. TERMO INICIAL DE CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.

1. É admissível a retenção de valores no patamar de 10% sobre as parcelas pagas, tendo em vista o entendimento do Superior Tribunal de justiça e desta Corte, que admite a variação do percentual entre 10% e 25%, a depender das circunstâncias do caso concreto.

2. Não há comprovação de que a parte vendedora arcou com o pagamento de IPTU e despesas condominiais, razão pela qual a sentença que reconheceu ser incabível a retenção desses valores, deve ser mantida.

3. Os juros moratórios, nos casos de devolução de valores decorrentes de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão e não da citação, uma vez que inexistente mora do promitente vendedor a ensejar a incidência dos juros desde a citação.

4. Quanto à atualização monetária sobre o valor a ser restituído, consoante a jurisprudência hodierna, esta deve incidir a partir do respectivo desembolso de cada parcela, e não do trânsito em julgado da sentença.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA EM PARTE. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 281).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 67-A, inciso II, § 1º, da Lei n. 4.591/1964, porque a cláusula penal de até 25% independe da comprovação de prejuízo e o acórdão, ao manter a retenção em 10%, teria afastado indevidamente a aplicação do parâmetro legal que autoriza retenção de até 25%, porquanto o contrato foi firmado sob a Lei n. 13.786/2018;

b) 67-A, §2º, III, da Lei n. 4.591/1964, visto que a taxa de fruição de 0,5% ao mês deveria incidir pela disponibilidade do lote ao adquirente, independentemente de edificação, e o acórdão teria feito distinção não prevista em lei, afastando a dedução da fruição.

Sustenta que o Tribunal de origem ao decidir que a retenção deve ser limitada a 10% e que é indevida a taxa de fruição em lote não edificado divergiu do entendimento do STJ no AgInt no AREsp n. 1.894.635/RJ e no AgInt no AgInt no AREsp n. 2.257.915/CE, bem como de julgados do TJSP (Apelações 1007138-37.2022.8.26.0161 e 1001383-78.2020.8.26.0136).

Requer o provimento do recurso para reforme o acórdão recorrido, para que se autorize a retenção de 25% das parcelas pagas e se reconheça a incidência da taxa de fruição de 0,5% ao mês independentemente de edificação no lote.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso pretende reexame de provas, que o acórdão está alinhado à jurisprudência do STJ no intervalo de 10% a 25% de retenção e que a fruição é indevida sem uso do lote, requer o não conhecimento ou o desprovimento do especial (fls. 318-325).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c devolução de quantia paga em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de compra e venda de lote e a restituição de 90% dos valores pagos, com correção monetária e juros.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, declarou a rescisão do contrato, condenou à restituição de 90% dos valores pagos com correção monetária pelo INPC desde a interposição da ação e juros de 1% ao mês desde a citação. Os honorários advocatícios foram fixados em 10% sobre o valor da condenação.

A Corte estadual reformou em parte a sentença. Manteve a retenção de 10% das parcelas pagas e a impossibilidade de deduzir IPTU e condomínio por falta de prova, fixou a correção monetária desde cada desembolso e os juros moratórios a partir do trânsito em julgado, deixando de majorar honorários.

I - Art. 67-A, inciso II, § 1º, da Lei n. 4.591/1964

Quanto à apontada ofensa ao art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, verifica-se que o acórdão recorrido distanciou-se da orientação desta Corte, segundo a qual, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência imotivada do comprador, é lícita a retenção de 25% dos valores pagos. A redução desse percentual somente se admite diante de circunstância específica que a justifique, situação não configurada nos autos.

Confirmam-se precedentes:

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO C.C. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Conforme a jurisprudência consolidada do STJ, na hipótese de declaração da abusividade da cláusula penal inserta em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, deve ser autorizada ao vendedor a retenção de 25% dos valores pagos pelo consumidor.

2. O percentual de 25% sobre os valores efetivamente pagos mostra-se adequado para compensar o vendedor pela extinção do contrato por fato imputado ao adquirente, evitando, por outro lado, o seu enriquecimento sem causa. Precedentes.

3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2966142/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. em 24/11/2025, DJEN 27/11/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

DESISTÊNCIA IMOTIVADA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. ARRAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, mesmo anteriormente à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção pelo fornecedor.

2. Para que se tenha por prequestionada determinada matéria, é necessário que a questão tenha sido objeto de debate à luz da legislação federal indicada, com a imprescindível manifestação pelo Tribunal de origem, que deverá emitir juízo de valor acerca dos dispositivos legais ao decidir por sua aplicação ou afastamento no caso concreto.

3. Agravo interno desprovido

(AREsp n. 2348695/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 23/09/2024, publicado em 25/09/2024).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL.

[...]

A orientação da Segunda Seção desta Corte é pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial.

(AgInt no AgInt no AREsp 2.257.915/CE, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe 17/08/2023).

Registre-se que a aplicação de tais lineamentos nos julgamentos efetuados por esta Corte, mormente em razão da fixação de percentuais de maneira padronizada pelas instâncias ordinárias, sem apoio de circunstâncias do caso concreto, não demanda reexame probatório.

II - Art. 67-A, § 2º, III, da Lei n. 4.591/1964

A agravante sustenta a incidência da taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*, pela mera disponibilidade do lote após a Lei n. 13.786/2018.

O Tribunal de origem afastou a taxa de fruição ao concluir pela ausência de comprovação de encargos e pela inexistência de proveito econômico decorrente de edificação ou uso substancial do lote.

Esse entendimento está alinhado à orientação prevalente do STJ no sentido de não caber taxa de ocupação/fruição em rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, por exigir comprovação do efetivo uso e proveito econômico pelo promitente comprador. Neste sentido:

CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição das quantias pagas, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 27/6/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.

2. O propósito recursal é decidir (I) se o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei nº 13.786/2018; e (II) como deve ocorrer a restituição e a retenção dos valores pagos na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, submetido ao CDC e celebrado após a vigência Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.

3. Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo um conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

4. Como resultado da interpretação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, esta Corte extraiu a conclusão de que é abusiva a perda substancial dos valores pagos na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, não podendo a retenção ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor.

5. O referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade. Precedente.

6. Portanto, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, os descontos autorizados no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 devem ser observados como regra geral. Todavia, quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição.

7. A taxa de fruição não integra o referido percentual, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, devendo ser cobrada em separado, salvo quando houver cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, em observância ao Tema 970/STJ. Precedente.

8. Mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.

9. Assim, quando se tratar de lote edificado e não houver cláusula penal estabelecida em valor equivalente ao locativo, poderá haver a cobrança, em separado, da taxa de fruição até o equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, na forma do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, além da retenção de, no máximo, 25% dos valores pagos em relação aos demais descontos previstos nesse dispositivo.

10. A restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543/STJ.

11. Hipótese em que os contratos foram celebrados após a Lei nº 13.786/2018, mas se trata de uma relação de consumo, de modo que a retenção dos valores pagos não pode ultrapassar o percentual de 25%, não sendo devida a taxa de fruição na espécie, por se tratar de lote não edificado.

12. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para julgar parcialmente procedentes os pedidos, a fim de decretar a resolução dos contratos e, por consequência, condenar a recorrida a restituir ao recorrente 75% dos valores pagos por ele.

(STJ, Resp n. 2106548 - SP(2023/0393051-0), Relatora Ministra Nancy Andrini, j. 3 de setembro de 2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE. COMPROVAÇÃO. INTEMPESTIVIDADE AFASTADA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TEMA N. 938 DO STJ. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 1.022, II, do CPC 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. É válida a transferência do pagamento da comissão de corretagem ao comprador, desde que haja cláusula contratual em que previamente informados os valores específicos da unidade e da referida comissão (Tema n. 938 do STJ).

3. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. É indevida a taxa de fruição após desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, haja vista a ausência de uso e/ou exploração econômica pelo compromissário comprador

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.224.390/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

Ademais, o acolhimento da tese recursal, para reconhecer fruição sem edificação, demandaria reavaliação da situação fática do bem e do efetivo proveito econômico.

Aplicáveis, assim, os óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ, circunstância apta a inviabilizar, no ponto, o exame do dissídio jurisprudencial suscitado.

III - Conclusão

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nesse extensão, dar-lhe provimento, a fim de fixar em 25% (vinte e

cinco por cento) a retenção sobre os valores pagos pelos autores, mantida a restituição do saldo com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Em razão da sucumbência recíproca, arcarão os autores com 40% (quarenta por cento) e a ré com 60% (sessenta por cento) das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados na sentença.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.765.292 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0363064-1

Número de Origem:

568291216 56829121620228090100

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FX LOTEAMENTO DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : HENRY LANDDER THOMAZ GOMES - DF038012

AGRAVADO : GABRIELLE ALVES VELOSO

AGRAVADO : SHELDON DOS SANTOS ROCHA

ADVOGADO : RODOLFO CHIKUINI DA SILVA - SP300537

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 09 de março de 2026