SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2776541 - GO(2024/0398810-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RESIDENCIAL MENDANHA SPE LTDA
ADVOGADOS	:	PEDRO HENRIQUE SCHMEISSER DE OLIVEIRA - GO034448
		LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES - GO034445
		ZARA SCARTEZINI CAMARGOS - GO053594
		MARIANA COSTA MUSSI - GO055864
AGRAVADO	:	ADIVAN RODRIGUES DE JESUS
ADVOGADO	:	MARCO ANTONIO GOULART JUNIOR - GO024383

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. RETENÇÃO E TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por orientação do STJ quanto à impossibilidade de taxa de fruição em lote não edificado e à flutuação do percentual de retenção entre 10% e 25%, com incidência da Súmula n. 83 do STJ e das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.
2. A controvérsia trata de ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, referente a promessa de compra e venda de lote firmada em 11/9/2014.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, determinou a devolução das parcelas com correção pelo INPC desde cada desembolso e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, autorizou retenção de 10% sobre os valores pagos, abatimento de IPTU até a resolução, vedou o parcelamento e fixou honorários em 10%.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a cláusula de taxa de fruição de 1% ao mês e retenção superior a 10% deve ser respeitada, à luz do art. 113 do CC; (ii) saber se a negativa de incidência da taxa de fruição e a limitação da retenção a 10% afrontam os princípios de probidade e boa-fé do art. 422 do CC; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à retenção de 25% e à taxa de fruição em lote não edificado.

Documento eletrônico VDA54869528 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:56:38
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: aae4ec43-7493-4caf-92ea-474a13db22b6

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Prevalece o padrão-base do STJ de retenção em 25% dos valores pagos nas rescisões por iniciativa do comprador, inclusive em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, ausente particularidade que justifique redução.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a indevida taxa de fruição em lote não edificado sem prova concreta de uso efetivo e benefício econômico, e incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório quanto à alegada fruição.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa parte, dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Retenção fixada em 25% sobre os valores pagos nas rescisões por iniciativa do comprador, mesmo em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, ausente circunstância específica que justifique redução. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a indevida taxa de fruição em lote não edificado sem prova de uso efetivo e benefício econômico. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório quanto à alegada fruição."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CC, arts. 113 e 422; CPC, art. 86, *caput*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2639509/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Turma, julgados em 31/3/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2565087/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2001296/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022; STJ, REsp n. 2106548/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2025.

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 parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.

Documento eletrônico VDA54869528 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:56:38
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: aae4ec43-7493-4caf-92ea-474a13db22b6

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA54869528 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:56:38
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: aae4ec43-7493-4caf-92ea-474a13db22b6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2776541 - GO(2024/0398810-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RESIDENCIAL MENDANHA SPE LTDA
ADVOGADOS	:	PEDRO HENRIQUE SCHMEISSER DE OLIVEIRA - GO034448
		LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES - GO034445
		ZARA SCARTEZINI CAMARGOS - GO053594
		MARIANA COSTA MUSSI - GO055864
AGRAVADO	:	ADIVAN RODRIGUES DE JESUS
ADVOGADO	:	MARCO ANTONIO GOULART JUNIOR - GO024383

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. RETENÇÃO E TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por orientação do STJ quanto à impossibilidade de taxa de fruição em lote não edificado e à flutuação do percentual de retenção entre 10% e 25%, com incidência da Súmula n. 83 do STJ e das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.
2. A controvérsia trata de ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, referente a promessa de compra e venda de lote firmada em 11/9/2014.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, determinou a devolução das parcelas com correção pelo INPC desde cada desembolso e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, autorizou retenção de 10% sobre os valores pagos, abatimento de IPTU até a resolução, vedou o parcelamento e fixou honorários em 10%.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a cláusula de taxa de fruição de 1% ao mês e retenção superior a 10% deve ser respeitada, à luz do art. 113 do CC; (ii) saber se a negativa de incidência da taxa de fruição e a limitação da retenção a 10% afrontam os princípios de probidade e boa-fé do art. 422 do CC; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à retenção de 25% e à taxa de fruição em lote não edificado.

Documento eletrônico VDA54609260 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 19:56:15
Código de Controle do Documento: 1f4c736d-62d9-46e4-8f20-b474589e0e5d

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Prevalece o padrão-base do STJ de retenção em 25% dos valores pagos nas rescisões por iniciativa do comprador, inclusive em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, ausente particularidade que justifique redução.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a indevida taxa de fruição em lote não edificado sem prova concreta de uso efetivo e benefício econômico, e incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório quanto à alegada fruição.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa parte, dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Retenção fixada em 25% sobre os valores pagos nas rescisões por iniciativa do comprador, mesmo em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, ausente circunstância específica que justifique redução. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a indevida taxa de fruição em lote não edificado sem prova de uso efetivo e benefício econômico. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório quanto à alegada fruição."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CC, arts. 113 e 422; CPC, art. 86, *caput*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2639509/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Turma, julgados em 31/3/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2565087/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2001296/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022; STJ, REsp n. 2106548/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RESIDENCIAL MENDANHA SPE LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na orientação do STJ quanto à impossibilidade de taxa de fruição em lote não edificado e à flutuação do percentual de retenção entre 10% e 25% em hipóteses de rescisão por culpa do comprador, pela incidência da Súmula n. 83 do STJ e pela incidência das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ (fls. 409-412).

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

Documento eletrônico VDA54609260 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 19:56:15
Código de Controle do Documento: 1f4c736d-62d9-46e4-8f20-b474589e0e5d

Não foi apresentada contraminuta (fl. 430).

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 nos autos de ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas.

O julgado foi assim ementado (fls. 309-310-319):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO. VIA INADEQUADA. RESCISÃO DO PACTO POR INICIATIVA DA PARTE CONSUMIDORA. RETENÇÃO TOTAL DE 10% (DEZ POR CENTO) DOS VALORES PAGOS. RESPEITO À CLÁUSULA CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE. TERRENO NÃO EDIFICADO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DO AUTOR. SENTENÇA MANTIDA.
>
> I - O pedido de atribuição de efeito suspensivo à apelação não pode ser conhecido quando não é deduzido, adequada e oportunamente, por meio de petição em apartado, com requerimento específico dirigido ao relator da apelação (art. 1.012, §§ 3º e 4º, CPC), além de já estar prejudicado em face do julgamento do recurso.
>
> II - Na hipótese de rescisão contratual por culpa do comprador, deve ser observado o percentual de retenção estipulado no contrato em 10% (vinte por cento) dos valores pagos, e não sobre o valor do contrato, já que o pacto foi celebrado antes da Lei n. 13.786/2018 e ausente qualquer cláusula que atribuía 25% a título de taxa administrativa. Precedentes desta Corte de Justiça e do STJ.
>
> III - Não é admitida a cobrança da taxa de fruição quando o objeto da promessa de compra e venda tratar-se de terreno não edificado, notadamente diante da inexistência de proveito econômico advindo do imóvel e auferido pelo possuidor.
> IV – Sucumbente o autor em parte mínima do seu pedido, é do réu a responsabilidade integral pelo pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, nos termos do parágrafo único do art. 86 do CPC. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 348-349-356):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. RESCISÃO DO PACTO POR INICIATIVA DA PARTE CONSUMIDORA. RETENÇÃO TOTAL DE 10% (DEZ POR CENTO) DOS VALORES PAGOS.

Documento eletrônico VDA54609260 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 19:56:15
Código de Controle do Documento: 1f4c736d-62d9-46e4-8f20-b474589e0e5d

RESPEITO À CLÁUSULA CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE. TERRENO NÃO EDIFICADO. AUSÊNCIA DE CONTRADIÇÃO. INTUITO DE REJULGAMENTO. INADMISSÍVEL. PREQUESTIONAMENTO. ACÓRDÃO MANTIDO.

I - Na hipótese de rescisão contratual por culpa do comprador, deve ser observado o percentual de retenção já estipulado no contrato em 10% (dez por cento) dos valores pagos, e não sobre o valor total do contrato, já que o pacto foi celebrado antes da Lei n. 13.786/2018 e ausente qualquer cláusula que atribuía 25% a título de taxa administrativa. Precedentes desta Corte de Justiça e do STJ.

II - Não é admitida a cobrança da taxa de fruição quando o objeto da promessa de compra e venda tratar-se de terreno não edificado, notadamente diante da inexistência de proveito econômico advindo do imóvel e auferido pelo possuidor.

III – Os embargos de declaração não se prestam ao reexame da prova ou a rediscussão da matéria ventilada nos autos; sua função é complementar o julgado quando presente algum dos pressupostos de embargabilidade catalogados no art. 1.022, do CPC, o que não se evidencia no caso dos autos.

IV - Com base no artigo 1.025, do Código de Processo Civil, para efeito de prequestionamento consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E REJEITADOS.

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

a) 113, Código Civil, porquanto sustenta que os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e que a cláusula contratual que prevê taxa de fruição de 1% ao mês e retenção superior a 10% deve ser respeitada, visto que o comprador permaneceu inadimplente e na posse do lote por longo período, justificando a indenização pela fruição;

b) 422, Código Civil, pois afirma que os contratantes devem guardar os princípios de probidade e boa-fé na execução do contrato, visto que a negativa de incidência da taxa de fruição e a limitação da retenção a 10% afrontam o pactuado e geram desequilíbrio contratual em desfavor da vendedora, e, ao final.

Requer o provimento do recurso, seja admitido para conhecimento e recebimento, reforme o acórdão recorrido, para que se majore a retenção para 25%

Documento eletrônico VDA54609260 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 19:56:15
Código de Controle do Documento: 1f4c736d-62d9-46e4-8f20-b474589e0e5d

dos valores pagos e se reconheça a incidência da taxa de fruição contratual de 1% ao mês pelo período de inadimplência.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 404.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas em que a parte autora, ora recorrida, pleiteou a dissolução do contrato de promessa de compra e venda firmado em 11/9/2014, a restituição imediata das parcelas pagas com retenção de 10%, correção monetária desde cada desembolso e juros moratórios, além de condenação em custas e honorários.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a rescisão, condenou a requerida a devolver as quantias pagas com correção pelo INPC desde cada desembolso e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, autorizou a retenção de 10% sobre os valores efetivamente pagos e abatimento de IPTU devido até a resolução contratual, vedou o parcelamento e fixou honorários em 10% sobre o valor da condenação.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação e majorando os honorários para 15% sobre o valor atualizado da condenação.

II - Arts. 113 e 422 do Código Civil

A recorrente invoca os princípios de probidade e boa-fé para sustentar o respeito ao pactuado, com retenção de 25% e cobrança da taxa de fruição, porque o promitente comprador permaneceu inadimplente e na posse do lote por cerca de 24 (vinte e quatro) meses, o que justificaria indenização pelo uso.

Documento eletrônico VDA54609260 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 19:56:15
Código de Controle do Documento: 1f4c736d-62d9-46e4-8f20-b474589e0e5d

O acórdão recorrido estabeleceu retenção de 10% incidente sobre os valores efetivamente pagos, e não sobre o valor total do contrato, por se tratar de pacto anterior à Lei n. 13.786/2018.

Todavia, esse entendimento destoa da orientação jurisprudencial consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, nas rescisões por desistência do comprador, mesmo em contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer a retenção de 25% dos valores pagos, admitindo-se redução apenas quando comprovada circunstância específica apta a justificar a mitigação. Confiram-se precedentes:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO AGRAVO. AGRAVO INTERNO PROVIDO, PARA, DE PLANO, DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
>
> [...]
>
> **3. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp nº 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a orientação 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**.
>
> 3.1. No que diz respeito à devolução de valores, esta Corte consolidou o entendimento, inclusive em sede de recurso repetitivo, de que, na hipótese em que o comprador deu ao causa ao desfazimento do contrato de compra e venda de imóvel, deve haver a devolução dos valores pagos, sendo essa restituição imediata e parcial.
>
> 4. Segundo o entendimento do STJ, o IPTU e as despesas condominiais são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente, tendo em vista que não podem ser obrigados a pagar o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitidos na posse, como no caso.
>
> 5. Agravo interno provido para reconsiderar as decisões de fls. 598-599 e 617-618, e-STJ, e, de plano, dar parcial provimento ao recurso especial para fixar o percentual de retenção em 25% do montante pago e determinar a restituição do IPTU e taxas condominiais adimplidos antes da transmissão da posse do imóvel. (AgInt nos EDcl no AREsp 2639509/SP, relator Ministro Marco Buzzi, j. em 31/3/2025, DJEN 4/4/2025, destaquei.)

Documento eletrônico VDA54609260 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 19:56:15
Código de Controle do Documento: 1f4c736d-62d9-46e4-8f20-b474589e0e5d

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. SÚMULA 284 DO STF. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

[...]

3. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP (Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI), consolidou o entendimento de que, 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, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser esse percentual adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de fixar em 25% (vinte e cinco por cento) a retenção sobre os valores pagos. (AgInt no AREsp 2565087/SP, relator Ministro Raul Araújo, j. em 19/8/2024, DJe 2/9/2024, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO COM INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO DE CONTRATO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE DANOS MORAIS. SÚMULA 7 DO STJ. DIREITO DE RETENÇÃO. PERCENTUAL. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.

2. A convicção a que chegou o acórdão acerca da ocorrência de inadimplemento contratual por parte do comprador e da inexistência de danos morais indenizáveis, decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do especial à luz do enunciado 7 da Súmula desta Corte.

Documento eletrônico VDA54609260 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 19:56:15
Código de Controle do Documento: 1f4c736d-62d9-46e4-8f20-b474589e0e5d

> 3. O STJ possui firme o entendimento no sentido de que na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).
>
> **4. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por desistência imotivada pelo comprador, não havendo nenhuma particularidade que justifique a redução, deve prevalecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento**.
>
> 5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 2001296/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, j. em 25/4/2022, DJe 27/4/2022, destaquei.)

No caso concreto, não houve demonstração de fato que autorize a diminuição do padrão, impondo-se a aplicação do percentual de 25% sobre os valores pagos.

No tocante à taxa de fruição, o Tribunal de origem afastou a taxa de fruição por se tratar de lote não edificado, sem prova de proveito econômico do possuidor.

O entendimento está em consonância com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, em contratos de compra e venda de lote não edificado, a taxa de ocupação/fruição somente é exigível quando demonstrados, de forma concreta, o uso efetivo do imóvel e o benefício econômico auferido pelo promitente comprador. Neste sentido (entre outros):Resp n. 2106548/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, j. em 3/9/2025, DJEN 19/9/2025.)

Aplicável, assim, no particular o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Além disso, o acolhimento da tese recursal, para reconhecer a fruição em lote não edificado, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada na via especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

III - Sucumbência

Documento eletrônico VDA54609260 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 19:56:15
Código de Controle do Documento: 1f4c736d-62d9-46e4-8f20-b474589e0e5d

Com a alteração do julgado e o acolhimento de parte substancial do pedido da recorrente (majoração do percentual de retenção), não subsiste a sucumbência mínima da parte autora fixada nas instâncias ordinárias (fls. 310 e 317). O decaimento do autor quanto ao percentual de retenção impõe o reconhecimento da sucumbência recíproca, nos termos do art. 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Assim, os ônus sucumbenciais devem ser redistribuídos, arcando cada parte com metade das custas processuais e dos honorários advocatícios.

IV - Conclusão

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa parte, dar-lhe provimento para fixar em 25% (vinte e cinco por cento) a retenção sobre os valores pagos pelos autores, que deverão ser restituídos com a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Em razão da sucumbência recíproca (art. 86, *caput*, do CPC), arcarão o autor e a ré proporcionalmente com 50% (cinquenta por cento) das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados na sentença.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54609260 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 19:56:15
Código de Controle do Documento: 1f4c736d-62d9-46e4-8f20-b474589e0e5d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.776.541 / GO

Número Registro: 2024/0398810-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
530437112 53043711220228090013

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	:	RESIDENCIAL MENDANHA SPE LTDA
ADVOGADOS	:	PEDRO HENRIQUE SCHMEISSER DE OLIVEIRA - GO034448
		LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES - GO034445
		ZARA SCARTEZINI CAMARGOS - GO053594
		MARIANA COSTA MUSSI - GO055864
AGRAVADO	:	ADIVAN RODRIGUES DE JESUS
ADVOGADO	:	MARCO ANTONIO GOULART JUNIOR - GO024383

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, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.

Documento eletrônico VDA54846115 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:05:28
Código de Controle do Documento: 7bc952ad-4cd5-432f-81d3-f89e2b46d84c

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54846115 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:05:28
Código de Controle do Documento: 7bc952ad-4cd5-432f-81d3-f89e2b46d84c