



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2194343 - SP
(2025/0026614-0)**

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : SETNORTE SETPAR LOTEADORA IMOBILIARIA SPE
LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - PR048650
MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
CRISTIANE YUMI ONO - PR066601
CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113
AGRAVADO : GABRIELA STHEFANI DA SILVA SANTANA
AGRAVADO : WANDERSON DA SILVA SANTANA
ADVOGADOS : GABRIEL RODRIGUES PEREIRA - SP440371
AUGUSTO STUCHI ROMERA - SP380425

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. SÚMULA N. 83/STJ. LEI N. 6.766/1979 COM AS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI N. 13.786/2018. DESCONTOS AUTORIZADOS EM LEI. PREVALÊNCIA DO CDC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão que não conheceu de recurso especial quanto à alegada afronta ao art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, com fundamento nos óbices das Súmulas n. 282 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.

2. A agravante sustenta que o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, ao fixar 10% sobre o valor atualizado do contrato, indeniza o loteador por custos de implementação, impostos e tributos, argumentando que o acórdão recorrido teria violado tal dispositivo ao estabelecer a retenção a 25% sobre os valores pagos.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber: (i) se, em contratos celebrados após a Lei n. 13.786/2018 e submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, a soma dos descontos autorizados pelo art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pago; (ii) se incidem os óbices das Súmulas n. 282 do STF e 5, 7 e 83 do STJ

para obstar o conhecimento do recurso especial quanto ao art. 32-A da Lei n. 13.786/2018; e (iii) se é aplicável a multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que, 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.

5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição ou ocupação na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, mesmo que o promitente comprador venha a edificar posteriormente construção sobre o bem, por ausência de enriquecimento sem causa.

6. A Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2194343 - SP
(2025/0026614-0)**

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : SETNORTE SETPAR LOTEADORA IMOBILIARIA SPE
LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - PR048650
MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
CRISTIANE YUMI ONO - PR066601
CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113
AGRAVADO : GABRIELA STHEFANI DA SILVA SANTANA
AGRAVADO : WANDERSON DA SILVA SANTANA
ADVOGADOS : GABRIEL RODRIGUES PEREIRA - SP440371
AUGUSTO STUCHI ROMERA - SP380425

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. SÚMULA N. 83/STJ. LEI N. 6.766/1979 COM AS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI N. 13.786/2018. DESCONTOS AUTORIZADOS EM LEI. PREVALÊNCIA DO CDC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão que não conheceu de recurso especial quanto à alegada afronta ao art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, com fundamento nos óbices das Súmulas n. 282 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.

2. A agravante sustenta que o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, ao fixar 10% sobre o valor atualizado do contrato, indeniza o loteador por custos de implementação, impostos e tributos, argumentando que o acórdão recorrido teria violado tal dispositivo ao estabelecer a retenção a 25% sobre os valores pagos.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber: (i) se, em contratos celebrados após a Lei n. 13.786/2018 e submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, a soma dos descontos autorizados pelo art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pago; (ii) se incidem os óbices das Súmulas n. 282 do STF e 5, 7 e 83 do STJ para obstar o conhecimento do recurso especial quanto ao art. 32-A da Lei n. 13.786/2018; e (iii) se é aplicável a multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que, 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.

5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição ou ocupação na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, mesmo que o promitente comprador venha a edificar posteriormente construção sobre o bem, por ausência de enriquecimento sem causa.

6. A Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que não conheceu do recurso especial, especialmente em relação à alegada afronta ao artigo 32-A da Lei n. 13.786/2018, com fundamento nos óbices das Súmulas n. 282 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.

Segundo a parte agravante, a matéria foi devidamente prequestionada pela Corte local, trazendo excerto específico da matéria, tal como tratada pela Corte local. A título de impugnação ao óbice da Súmula n. 83/STJ, colacionou o REsp. 2.104.086/SP, da relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, de 07.10.2025, e arguiu que os óbices das Súmulas n. 5/SJT e 7/STJ não incidem, uma vez que a matéria em discussão é estritamente jurídica: "em um contrato firmado após a Lei n. 13.786/2018, é lícito ao julgador substituir o parâmetro legal de retenção de 10% (dez por cento)

sobre o valor do contrato pelo critério jurisprudencial de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor pago?" (fl. 343).

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado e requereu a imposição da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A decisão agravada se fundamentou nos óbices das Súmulas n. 282 do STF e 5, 7 e 83 do STJ para não conhecer da pretensão recursal relativa à alegada afronta ao artigo 32-A da Lei n. 13.786/2018.

A agravante argumenta que o legislador, ao fixar no inciso II do artigo 32-A o limite de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato, visou indenizar o loteador não apenas por despesas administrativas, mas pelos custos fixos de implementação do loteamento, impostos e tributos que incidem sobre o valor do imóvel, e não sobre o fluxo de caixa das prestações. Daí que o Colegiado estadual, ao fixar a retenção de 25% sobre os valores pagos, teria violado tal dispositivo de lei federal.

O precedente invocado pela recorrente diz respeito à taxa de fruição, não ao limite de retenção na resolução de compromisso de compra e venda envolvendo uma relação consumerista. Especificamente sobre a aparente antinomia entre a Lei n. 13.786/18 e o CDC, esta Corte sedimentou o entendimento de que 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.

Nesse 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.

(REsp n. 2.106.548/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)

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. I. HIPÓTESE EM EXAME

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.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal é decidir (I) se houve negativa de prestação jurisdicional; 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 da Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979.

III. RAZÕES DE DECIDIR

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. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau reconheceu a abusividade das cláusulas contratuais, de modo que limitou a retenção dos valores pagos ao percentual de 50%, além de declarar a perda de eventuais benfeitorias e condenar os réus ao pagamento de impostos e despesas associativas relativas ao terreno durante o período em que estiveram na posse do bem; por sua vez, (II) o Tribunal de segundo grau deu parcial provimento à apelação apenas para fixar a indenização pelo tempo de fruição em 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, consignar a incidência dos juros de mora sobre os valores a restituir a

partir do trânsito em julgado da condenação, bem como corrigir de ofício o erro material quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.111.681/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)

Ao estabelecer a relação de consumo e a retenção de 25% sobre as parcelas pagas na resolução do compromisso de compra e venda, o acórdão recorrido se mostra em consonância com a jurisprudência desta Corte. Também em relação à taxa de fruição, o acórdão recorrido estabeleceu que não haveria falar em taxa de fruição por se tratar de lote sem edificação (fl. 180):

6. De fato, a retenção de 25% é razoável no caso concreto (Foram pagos até a data da sentença a quantia de R\$ 3.377,76.), de modo que 25% não está longe de ser exorbitante, mas razoável. E não há falar em taxa de fruição, mesmo, tratando-se de lote sem edificação, consoante precedentes.

No aspecto, o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição ou ocupação na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, mesmo que o promitente comprador venha a edificar posteriormente construção sobre o bem, por ausência de enriquecimento sem causa.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que, ao julgar apelações interpostas por ambas as partes, cassou a sentença de primeiro grau e julgou parcialmente procedentes os pedidos principais e a reconvenção em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização.

2. A controvérsia envolve contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, inadimplência dos compradores, construção de benfeitorias no imóvel e a condenação ao pagamento de taxa de fruição, além da retenção de valores pagos e indenização por benfeitorias.

3. O acórdão recorrido reconheceu o direito à restituição dos valores pagos, autorizando a retenção de cláusula penal e taxa de fruição, com base na utilização do imóvel pelos compradores.

4. Há três questões em discussão: (i) saber se é devida a taxa de fruição em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, posteriormente ocupado pelos compradores mediante construção própria; (ii) saber se deve ser mantido o percentual de retenção de 25% dos valores pagos; e (iii) saber se é cabível o abatimento das benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição ou ocupação na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, mesmo que o promitente comprador venha a edificar posteriormente construção sobre o bem, por ausência de enriquecimento sem causa.

6. A retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador inadimplente é compatível com o equilíbrio contratual e os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa, nos termos dos arts. 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor, abrangendo despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual.

7. Nos termos do art. 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, sendo vedada a reintegração da vendedora na posse do bem antes do pagamento da indenização correspondente.

8. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, no sentido de afastar a condenação ao pagamento da taxa de fruição, manter o percentual de retenção de 25% dos valores pagos e reconhecer o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias regularmente edificadas, a ser apurado em liquidação de sentença.

(AREsp n. 2.627.148/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

Em relação ao pleito de aplicação da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, a Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DEMURRAGE. CONTRATOS. FORÇA OBRIGATÓRIA. RELAÇÃO CONTRATUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS BASE DE CÁLCULO. PARCIAL PROCEDÊNCIA. PEDIDOS. PROVEITO ECONÔMICO. TEMA Nº 1076/STJ. CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. MULTA DO ARTIGO 1.021, § 4, DO CPC. INAPLICABILIDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE

1. Ausente o prequestionamento quando o Tribunal de origem não emite juízo de valor acerca das matérias contidas nos dispositivos legais apontados como violados, mesmo após o julgamento dos embargos de declaração opostos. Incidência da Súmula nº 211/STJ.

2. O art. 85, § 2º, do CPC/2015 constitui a regra geral no sentido de que os honorários sucumbenciais devem ser fixados no patamar de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou do valor atualizado da causa.

3. Considerando que, no presente caso, inexistente condenação da recorrente e que é imensurável o proveito econômico alcançado com a parcial improcedência dos pedidos, correta a fixação dos honorários com base no proveito econômico obtido pelo réu.

4. A Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.

5. O agravo interno não inaugura uma nova instância, por isso descabe a majoração de honorários recursais 6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.125.664/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025.)

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.194.343 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0026614-0

Número de Origem:
10239109120228260576

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SETNORTE SETPAR LOTEADORA IMOBILIARIA SPE LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - PR048650

MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

CRISTIANE YUMI ONO - PR066601

CRISTIANE YUMI ONO - DF066722

CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113

RECORRIDO : GABRIELA STHEFANI DA SILVA SANTANA

RECORRIDO : WANDERSON DA SILVA SANTANA

ADVOGADOS : GABRIEL RODRIGUES PEREIRA - SP440371

AUGUSTO STUCHI ROMERA - SP380425

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SETNORTE SETPAR LOTEADORA IMOBILIARIA SPE LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - PR048650

MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
CRISTIANE YUMI ONO - PR066601
CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113
AGRAVADO : GABRIELA STHEFANI DA SILVA SANTANA
AGRAVADO : WANDERSON DA SILVA SANTANA
ADVOGADOS : GABRIEL RODRIGUES PEREIRA - SP440371
AUGUSTO STUCHI ROMERA - SP380425

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 15 de junho de 2026