



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2891761 - GO (2025/0103457-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA  
**ADVOGADOS** : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281  
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049  
**AGRAVADO** : THIAGO MOREIRA SOARES E SILVA  
**ADVOGADO** : JEOVANE DA COSTA SILVA - GO057655

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. RETENÇÃO EM 20% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VALIDADE (TEMA 938/STJ). ENCARGOS *PROPTER REM* (CONDOMÍNIO E IPTU). RESPONSABILIDADE ATRELADA A POSSE EFETIVA E INADIMPLÊNCIA. ÓBICES DE CONHECIMENTO (SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ). EFEITO SUSPENSIVO. INDEFERIMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Prestação jurisdicional. Ausência de vício do art. 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta os pontos capazes de infirmar a conclusão, com motivação suficiente (art. 489, § 1º, CPC).

2. Retenção em 20%. Percentual razoável e proporcional, situado na faixa de 10% a 25% admitida pelo STJ, consideradas as particularidades do caso, o iter contratual e a vedação ao enriquecimento sem causa.

3. Taxa de fruição. Indevida quando se trata de lote não edificado, por inexistir utilização econômica do imóvel que legitime remuneração compensatória; conclusão em consonância com a orientação desta Corte (Súmula 83/STJ).

4. Comissão de corretagem. Validade da transferência ao promitente-comprador com destaque do valor, segundo o Tema 938/STJ ( REsp 1.599.511/SP e REsp 1.551.956/SP, Segunda Seção, Rel. p/ acórdão Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 6/9/2016).
5. Encargos *propter rem* (condomínio e IPTU). Responsabilidade vinculada a posse efetiva e dependente de provada exigibilidade/inadimplência no período respectivo; inviável impor abatimentos sem suporte documental.
6. Óbices de conhecimento. Matérias que exigem interpretação de cláusulas contratuais ou reexame do acervo fático-probatório atraem as Súmulas 5 e 7/STJ; estando o acórdão harmonizado com a jurisprudência, aplica-se a Súmula 83/STJ (inclusive pela alínea a).
7. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

### 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 28/10/2025 a 03/11/2025, 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 Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2891761 - GO (2025/0103457-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA  
**ADVOGADOS** : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281  
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049  
**AGRAVADO** : THIAGO MOREIRA SOARES E SILVA  
**ADVOGADO** : JEOVANE DA COSTA SILVA - GO057655

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. RETENÇÃO EM 20% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VALIDADE (TEMA 938/STJ). ENCARGOS *PROPTER REM* (CONDOMÍNIO E IPTU). RESPONSABILIDADE ATRELADA A POSSE EFETIVA E INADIMPLÊNCIA. ÓBICES DE CONHECIMENTO (SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ). EFEITO SUSPENSIVO. INDEFERIMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Prestação jurisdicional. Ausência de vício do art. 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta os pontos capazes de infirmar a conclusão, com motivação suficiente (art. 489, § 1º, CPC).

2. Retenção em 20%. Percentual razoável e proporcional, situado na faixa de 10% a 25% admitida pelo STJ, consideradas as particularidades do caso, o iter contratual e a vedação ao enriquecimento sem causa.

3. Taxa de fruição. Indevida quando se trata de lote não edificado, por inexistir utilização econômica do imóvel que legitime remuneração compensatória; conclusão em consonância com a orientação desta Corte (Súmula 83/STJ).

4. Comissão de corretagem. Validade da transferência ao promitente-comprador com destaque do valor, segundo o Tema 938/STJ ( REsp 1.599.511/SP e REsp 1.551.956/SP, Segunda Seção, Rel. p/ acórdão Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 6/9/2016).
5. Encargos *propter rem* (condomínio e IPTU). Responsabilidade vinculada a posse efetiva e dependente de provada exigibilidade/inadimplência no período respectivo; inviável impor abatimentos sem suporte documental.
6. Óbices de conhecimento. Matérias que exigem interpretação de cláusulas contratuais ou reexame do acervo fático-probatório atraem as Súmulas 5 e 7/STJ; estando o acórdão harmonizado com a jurisprudência, aplica-se a Súmula 83/STJ (inclusive pela alínea a).
7. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TS2 Participações LTDA (TS2) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, perante acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

*DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES. TAXA DE CORRETAGEM. IPTU, DESPESAS CONDOMINIAIS E COM MANUTENÇÃO DE PARQUE AQUÁTICO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos, determinando a restituição de 80% dos valores pagos. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se é cabível a majoração do percentual de retenção dos valores pagos pelo promitente comprador; (ii) saber se é devida a cobrança da taxa de fruição sobre o imóvel; (iii) a validade da cobrança da taxa de corretagem e; (iv) a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. É razoável e proporcional a retenção de 20% dos valores pagos, com base nas peculiaridades do caso concreto e na jurisprudência pacífica do STJ. 4. A cobrança da taxa de fruição é indevida, pois o objeto do contrato é um terreno não edificado, inexistindo proveito econômico auferido pelo comprador. 5. A taxa de corretagem é válida, nos termos do Tema 938/STJ, com transferência da obrigação ao comprador, desde que haja destaque do valor. 6. Não há comprovação de inadimplência do comprador para justificar a retenção*

*de valores relativos a IPTU e taxas condominiais. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Apelação cível conhecida e parcialmente provida. Tese de julgamento: “1. A retenção de 20% dos valores pagos pelo comprador é razoável e proporcional. 2. A cobrança de taxa de fruição é indevida para terrenos não edificadas. 3. A comissão de corretagem é válida, conforme previsão contratual e o Tema 938/STJ. 4. A retenção de valores relativos a IPTU e taxas condominiais exige comprovação de inadimplência.” Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 1º, III; CDC, art. 53; CC, art. 1.219; CPC/2015, art. 487, I. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.500.483/ES, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 19/8/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.559.191/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 12/8/2024. Apelação cível conhecida e parcialmente provida. (e-STJ, fls. 375, 383-384)*

Os embargos de declaração de TS2 foram rejeitados (e-STJ, fls. 414, 416/423).

Nas razões do agravo, TS2 apontou **(1)** inaplicabilidade da Súmula 83/STJ ao tema da taxa de fruição em lote não edificado, sustentando que a jurisprudência não seria uniforme e exigiria exame de peculiaridades; **(2)** inexistência de óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, por se tratar de interpretação jurídica de dispositivos legais (arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC; arts. 389, 402, 422, 1.196, 1.204, 1.228 do CC), e não de reexame de provas ou cláusulas; **(3)** necessidade de reconhecimento da responsabilidade do promitente-comprador, desde a assinatura, por IPTU, taxas condominiais e associativas, com base nos arts. 34 do CTN, 12 da Lei 4.591/64 e 26, VI, da Lei 6.766/79, vinculados ao conceito de posse dos arts. 1.196 e 1.204 do CC ; **(4)** violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC e negativa de vigência aos arts. 389 e 402 do CC quanto ao padrão-base de retenção de 25% definido pela Segunda Seção no REsp 1.723.519/SP.

Sem contraminuta.

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.

Na origem, o caso cuida de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos, em que o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o compromisso de compra e venda de lote no Condomínio Horizontal Monte Hermon, determinou a restituição de 80% dos valores pagos, vedando outros decotes, reconheceu

a correção monetária pelo INPC desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, e afastou taxa de fruição por se tratar de lote não edificado, bem como a retenção de IPTU e encargos condominiais por ausência de comprovação de inadimplência (e-STJ, fls. 288-296).

O Tribunal de Justiça, ao julgar a apelação da vendedora, manteve o percentual de retenção de 20% por ser compatível com as peculiaridades e com a jurisprudência (retenção entre 10% e 25%), confirmou a indevida taxa de fruição para terreno não edificado, reconheceu a validade da comissão de corretagem conforme o Tema 938/STJ com destaque contratual, e rechaçou a retenção de IPTU e cotas condominiais por falta de prova do inadimplemento, dando parcial provimento apenas para validar a corretagem; embargos de declaração da vendedora foram rejeitados, com enfrentamento da tese de acréscimo para 25%, da inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 ao contrato pretérito, e da necessidade de comprovação de inadimplência para abatimentos, além da menção ao prequestionamento ficto.

O recurso especial foi inadmitido, aplicando a Súmula 83/STJ quanto a taxa de fruição em lote não edificado, e os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ (interpretação contratual e reexame fático-probatório) as demais matérias, além de afastar a alegada negativa de prestação jurisdicional e obstar o dissídio pela alínea c (e-STJ, fls. 512-515).

Nas razões de seu apelo nobre, TS2 apontou (1) violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, por omissões não sanadas nos embargos sobre percentual mínimo de retenção de 25%; taxa de fruição; incidência de tributos e encargos condominiais; e termo inicial de juros; (2) negativa de vigência aos arts. 389 e 402 do CC, defendendo a necessidade de majoração do percentual de retenção para 25% nos contratos anteriores a Lei 13.786/2018, em consonância com a Segunda Seção no REsp 1.723.519/SP e nos EAg 1.138.183/PE; (3) negativa de vigência ao art. 26, VI, da Lei 6.766/79, ao art. 12 da Lei 4.591/64 e aos arts. 1.196 e 1.204 do CC, quanto a retenção de valores devidos a título de taxas associativas e condominiais e tributos (IPTU), desde a posse contratual; (4) negativa de vigência aos arts. 389, 402, 422, 1.196, 1.204 e 1.228 do CC, quanto a possibilidade de retenção da taxa de fruição em razão da posse e disponibilidade do bem, independentemente de edificação, com remissão a precedentes sobre fruição /ocupação.

Não foi apresentada contraminuta.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissões relevantes; (ii) é devida a fixação de retenção mínima de 25% nos contratos anteriores a Lei 13.786/2018; (iii) cabe taxa de fruição em promessa de compra de lote não edificado, à luz da posse contratual e dos arts. 1.196 e 1.204 do CC; (iv) é

possível a retenção/abatimento de IPTU e cotas condominiais sem prova de inadimplência, com base no art. 34 do CTN, art. 12 da Lei 4.591/64 e art. 26, VI, da Lei 6.766/79.

### **(1) Da negativa de prestação jurisdicional**

A violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC e a prevalência obrigatória do percentual de 25% são sustentadas pela agravante (e-STJ, fls. 527-529).

Os embargos de declaração foram rejeitados com enfrentamento específico dos pontos: posicionamento jurisprudencial de 10% a 25% e retenção em 20% fundada no contrato e nas circunstâncias do caso; indevida taxa de fruição em lote não edificado; inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 ao contrato pretérito; e exigência de prova para abatimentos (e-STJ, fls. 416-423; 420/421).

Ademais, a tese de “mínimo” obrigatório de 25% foi considerada e afastada, pois se adotou a faixa consolidada, motivando a opção por 20% com base em peculiaridades e no ajuste (e-STJ, fls. 378/379), inexistindo omissão.

O julgador não precisa rebater um a um os argumentos, bastando fundamentação clara e coerente. Ademais, os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito. Precedentes: EDcl no AgInt no AREsp 1.901.121/PR, Quarta Turma, DJe 25/10/2021; AREsp 1.533.762/PR, Terceira Turma, DJe 5/2/2024.

Sem razão o recorrente neste ponto.

### **(2) Da alegada inaplicabilidade da Súmula 83/STJ na taxa de fruição**

TS2 investe contra a incidência da Súmula 83/STJ, sob o fundamento de que não haveria uniformidade jurisprudencial sobre a fruição em lote não edificado e seria necessário avaliar peculiaridades (e-STJ, fls. 519-523-525).

No entanto, o acórdão enfrentou a matéria com base em precedentes específicos e contemporâneos do STJ: *é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado e ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado* (e-STJ, fls. 380/380).

O Tribunal de origem consignou expressamente que *o entendimento lançado no acórdão objurgado [...] vai ao encontro do entendimento firmado pelo Tribunal da Cidadania*, aplicando, por isso, o óbice da Súmula 83/STJ (e-STJ, fls. 512/513). Precedente: AgInt no REsp 1.933.243/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021.

A taxa de fruição é indevida em lote não edificado, por inexistência de proveito econômico, segundo decidiu o acórdão recorrido, com precedentes específicos

desta Corte. Confirmam-se: AgInt no AREsp 2.541.026/SP; AgInt no REsp 2.106.781/SP; AgInt no REsp 1.799.288/DF, Quarta Turma, DJe 19/12/2019; AgInt no AREsp 1.246.949/DF, Terceira Turma, DJe 21/8/2018; AgInt no AREsp 1.568.244/SP, Quarta Turma, DJe 18/2/2020).

A tentativa de transpor precedentes de imóveis edificadas para a situação de lote vago destoa da *ratio decidendi* aplicada, que fixou como premissa a ausência de proveito econômico no caso concreto (e-STJ, fls. 379-381).

Afasta-se, pois, a alegação.

### **(3) Da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ**

TS2 sustenta que suas teses são estritamente jurídicas, dispensando interpretação contratual ou reexame de provas, afastando as Súmulas 5 e 7/STJ (e-STJ, fls. 523/529).

As conclusões impugnadas se apoiam em cláusulas do contrato (cláusula 8ª, §§ 6º e 7º) e em premissas fáticas delineadas: retenção pactuada e compatível com a jurisprudência (10% a 25%); inexistência de posse efetiva que transferisse as obrigações *propter rem*; e ausência de prova de inadimplência que autorizasse abatimentos (e-STJ, fls. 379; 381/382).

A decisão de admissibilidade foi explícita: *conclusão [...] demandaria sensível interpretação de cláusula contratual e reapreciação no acervo fático-probatório dos autos*, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ (e-STJ, fls. 514/515). Precedentes: AgInt no AREsp 1.602.035/RS, Quarta Turma, DJe 25/8/2020; AgRg no AREsp 419.440/SP, Terceira Turma, DJe 17/6/2014.

Rejeitada, pois, a argumentação.

### **(4) Responsabilidade do promissário comprador por IPTU e taxas desde a assinatura**

A recorrente afirma que, à luz dos arts. 1.196 e 1.204 do CC e da legislação setorial (art. 34 do CTN; art. 12 da Lei 4.591/64; Lei 6.766/79, art. 26, VI), haveria responsabilidade do comprador pelos tributos e cotas condominiais desde a assinatura, independentemente da imissão na posse (e-STJ, fls. 524-528).

O Tribunal estadual fixou como marco *a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves* para a transferência das despesas condominiais e do IPTU, atribuindo ao vendedor a responsabilidade até a imissão na posse, e condicionou os abatimentos contratuais à comprovação do inadimplemento, inexistente (e-STJ, fls. 381 /382). Houve menção a caso análogo do mesmo empreendimento exigindo posse e

inadimplência comprovadas. Precedente: Tema 886/STJ, REsp 1.345.331/RS Segunda Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 27/10/2015; AgInt no AREsp 1.327.244/DF, Terceira Turma, DJe 20/8/2018.

Logo, para o IPTU e as cotas condominiais, a obrigação é apenas a partir da posse efetiva (entrega das chaves), sendo os abatimentos condicionados a comprovação de inadimplência, ausente nos autos (e-STJ, fls. 381/382).

Evidencia-se que rever tais premissas reclama reavaliação probatória e interpretação de cláusulas (Súmulas 5 e 7/STJ), tal como consignado na decisão de inadmissibilidade (e-STJ, fls. 514/515), uma vez que, conforme a jurisprudência pacífica desta Corte, a pretensão recursal que busca alterar as conclusões firmadas pelas instâncias ordinárias com base no conjunto de fatos e provas encontra óbice intransponível na Súmula 7/STJ.

O Superior Tribunal de Justiça não atua como terceira instância revisora, sendo-lhe vedado rejulgar a prova para alcançar resultado diverso daquele estabelecido na origem.

Nessa questão, a tese, de igual modo, não merece acolhimento.

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

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.891.761 / GO  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0103457-3

Número de Origem:

511418663 51141866320238090051

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocurador-Geral da República**

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : TS2 PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

AGRAVADO : THIAGO MOREIRA SOARES E SILVA

ADVOGADO : JEOVANE DA COSTA SILVA - GO057655

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

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, 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 Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025