SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2206891 - SC (2025/0118550-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCO TULIO MACHADO - PR025299
		WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
AGRAVADO	:	CIRO FERNANDO DOMINGUES
AGRAVADO	:	DENISE APARECIDA DA SILVA DOMINGUES
ADVOGADOS	:	ALEXSANDER CARLOS DE OLIVEIRA - SC020196
		JULIANO CONRADO BIZATTO - SC025706

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO. CULPA EXCLUSIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESCONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador.

2. Rever os fundamentos trazidos no acórdão recorrido quanto ao percentual de retenção demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

3. O Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que não é devido o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificados.

4. 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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA58177101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/07/2026 16:24:41
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 9d5eadcc-1c89-481c-a86b-18ae2d235602

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2206891 - SC (2025/0118550-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCO TULIO MACHADO - PR025299
		WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
AGRAVADO	:	CIRO FERNANDO DOMINGUES
AGRAVADO	:	DENISE APARECIDA DA SILVA DOMINGUES
ADVOGADOS	:	ALEXSANDER CARLOS DE OLIVEIRA - SC020196
		JULIANO CONRADO BIZATTO - SC025706

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO. CULPA EXCLUSIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESCONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador.
2. Rever os fundamentos trazidos no acórdão recorrido quanto ao percentual de retenção demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
3. O Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que não é devido o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificados.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que conheceu do recurso especial e deu parcial provimento e afastar a multa aplicada com base no § 2º, do Código de Processo Civil (e-STJ fls. 638/642).

Nas razões do presente agravo interno, o agravante sustenta que *"a controvérsia não envolve discussão fático-probatória, mas sim a correção da aplicação do direito à hipótese concreta, notadamente quanto à rescisão contratual motivada por culpa exclusiva da compradora"* (e-STJ fl. 650).

Pleiteia pela *"incidência da taxa de fruição em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, quando comprovada a imissão de posse do comprador e a consequente indisponibilidade do bem ao vendedor"* (e-STJ fl. 652).

Ao final, requer a reconsideração da decisão atacada ou a submissão do feito ao órgão julgador colegiado.

Sem resposta da parte contrária (certidão de e-STJ fl. 663).

Documento eletrônico VDA57297082 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:53:56
Código de Controle do Documento: 18ec08b9-a162-477b-8ca8-0e62492e95a2

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Quanto ao percentual de retenção, o tribunal de origem assim mencionou:

> *"(...)*
> *A par disso, tendo em consideração a culpa dos autores pelo desfazimento do negócio, o valor do contrato de R$ 96.074,74 (evento 1, INF5), o tempo transcorrido entre o pacto firmado e o pedido de rescisão contratual (em torno de 1 ano), deve ser mantida a retenção de 10% do total adimplido pela autora, solução que melhor se coaduna com o princípio da boa-fé contratual."* (e-STJ fl. 393)

Ressalta-se, ainda, que o entendimento do acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), de acordo com as circunstâncias do caso concreto.

Confiram-se:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CONTRATO. COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> *1. É admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador. Precedentes.*
> *2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas, procedimentos vedados em recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.*
> *3. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no AREsp 2.071.654/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 23/6/2025.)

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.*
> *1. Ação de rescisão contratual c/c declaração de nulidade e pedido de reembolso, fundada na impossibilidade de adimplemento e na indevida retenção de valores.*
> *2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.*
> *3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.*
> *4. O reexame de fatos e a reinterpretação de cláusulas contratuais em recurso especial é inadmissível.*
> *5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.*
> *6. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.*
> *7. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, deve ser observada a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto. Precedentes.*
> *8 Não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.*

Documento eletrônico VDA57297082 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:53:56
Código de Controle do Documento: 18ec08b9-a162-477b-8ca8-0e62492e95a2

9. Ante o entendimento dominante do tema nesta Corte Superior, aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.
10. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido."
(AgInt no AREsp 2.669.570/CE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 19/12/2024.)

Ademais, rever os fundamentos trazidos no acórdão recorrido quanto ao percentual de retenção demandaria reapreciar o conjunto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

Por fim, o Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que não é devido o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificados em situações como a dos autos.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO VERIFICADA. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. ENTENDIMENTO DA TERCEIRA TURMA DO STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS.
1. Verificada efetiva omissão do acórdão embargado, impõe-se o acolhimento dos embargos de declaração para a complementação do julgado.
2. Conforme a jurisprudência consolidada da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, não é devido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de resolução de promessa de compra e venda de lote não edificado, ainda que se trate de contrato sob a égide da Lei n. 13.786/2018. Precedentes.
3. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para declarar indevida a retenção da taxa de fruição."
(EDcl no REsp 2.108.223/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. INCIDÊNCIA DE TAXA DE FRUIÇÃO EM IMÓVEL NÃO EDIFICADO COM CONSTRUÇÃO SUPERVENIENTE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.
I. CASO EM EXAME
1. Trata-se de recurso especial interposto nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e reparação de danos, contra acórdão reformado parcialmente pelo Tribunal estadual e ajustado em embargos de declaração.
2. A controvérsia é sobre rescisão de compromisso de compra e venda de lote urbano, devolução das parcelas pagas, indenização pelas benfeitorias e não incidência de taxa de fruição.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução de 75% dos valores pagos e a indenização por benfeitorias e impôs taxa de fruição de 0,5% ao mês, com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem afastou inicialmente a taxa de fruição, manteve a retenção de 25% e atribuiu sucumbência substancial à ré. Em embargos da ré, reconheceu edificação e restabeleceu a taxa de fruição à fração de 0,5% ao mês, a contar da efetiva utilização. Em embargos dos autores, rejeitou contradição, omissão ou obscuridade.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. A questão em discussão consiste em saber se é devida a taxa de fruição pelo uso do imóvel em contrato de compra e venda de lote não edificado, ainda que haja construção superveniente realizada pelos compradores. III. RAZÕES DE DECIDIR
6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao afirmar a indevida cobrança de taxa de fruição ou ocupação na rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo com edificação posterior. IV. DISPOSITIVO E TESE
7. Recurso especial conhecido e provido.
Tese de julgamento: 'Segundo a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de fruição ou ocupação na rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, ainda que haja construção posterior'.

Documento eletrônico VDA57297082 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:53:56
Código de Controle do Documento: 18ec08b9-a162-477b-8ca8-0e62492e95a2

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 413 e 884; CDC, arts. 47, 51, IV, e 53; CPC, arts. 85, § 11, 489, § 1º, VI, 926 e 927, IV. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.223.398/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025; STJ, AREsp n. 2.627.148/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025."
(REsp 2.237.046/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026.)

Desse modo, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57297082 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/06/2026 16:53:56
Código de Controle do Documento: 18ec08b9-a162-477b-8ca8-0e62492e95a2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.206.891 / SC

Número Registro: 2025/0118550-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50007274320198240007

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: MARCO TULIO MACHADO - PR025299
	WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
RECORRIDO	: CIRO FERNANDO DOMINGUES
RECORRIDO	: DENISE APARECIDA DA SILVA DOMINGUES
ADVOGADOS	: ALEXSANDER CARLOS DE OLIVEIRA - SC020196
	JULIANO CONRADO BIZATTO - SC025706

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SPE - DELTAVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: MARCO TULIO MACHADO - PR025299
	WAGNER BUTURE CARNEIRO - PR058269
AGRAVADO	: CIRO FERNANDO DOMINGUES
AGRAVADO	: DENISE APARECIDA DA SILVA DOMINGUES
ADVOGADOS	: ALEXSANDER CARLOS DE OLIVEIRA - SC020196
	JULIANO CONRADO BIZATTO - SC025706

Documento eletrônico VDA58138719 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:51:31
Código de Controle do Documento: 76ae5a41-dfad-4ba1-8dbc-6722e130f17e

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58138719 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:51:31
Código de Controle do Documento: 76ae5a41-dfad-4ba1-8dbc-6722e130f17e