



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2999738 - GO (2025/0275317-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : DOURADOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
AGRAVADO : WELTON CARVALHO DE OLIVEIRA
AGRAVADO : FLAVIA SANTOS DE CASTRO CARVALHO
ADVOGADOS : ANDERSON GOMES DE OLIVEIRA - GO030976
MARIA LUCIA PARANHOS SAMPAIO - GO005172
LUIS ANTONIO CASSIANO DE JESUS - GO054172

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. LEI DO DISTRATO E CDC. TAXA DE FRUIÇÃO. ÓBICES PREVISTOS EM SÚMULA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 284 do STF e 83 do STJ.
2. Agravante sustenta: (i) omissão quanto ao pedido principal do recurso especial, de aplicação direta do art. 32-A, incisos I e II, da Lei nº 6.766/1979 (introduzidos pela Lei nº 13.786/2018), para reconhecer retenção contratual de 10% sobre o valor atualizado do contrato e taxa de fruição de 0,75% sobre a mesma base; (ii) não incidência da Súmula 83/STJ por existir divergência jurisprudencial sobre taxa de fruição em lote não edificado; e (iii) não incidência da Súmula 284/STF, alegando indicação clara das violações dos arts. 421, 421-A e 422 do CC e dos arts. 489, § 1º, IV, 492, 1.022 e 1.029 do CPC.
3. O acórdão recorrido, em ação de rescisão contratual de lote urbano, fixou retenção de 10% sobre os valores pagos, determinou restituição em parcela única e afastou a taxa de fruição por se tratar de lote não edificado, com embargos de declaração rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; (ii) saber se o recurso especial apresentou fundamentação adequada e prequestionamento suficientes para afastar a incidência da Súmula 284/STF e se o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, atraindo a Súmula 83/STJ; (iii) saber se estão presentes os

requisitos para o conhecimento por divergência jurisprudencial, inclusive mediante cotejo analítico nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ; (iv) saber se as teses materiais sobre retenção e taxa de fruição, à luz da Lei nº 13.786/2018 e do CDC, podem ser revistas na via especial sem afronta aos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A alegação de ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC é genérica, sem apontamento específico de omissão, contradição ou ausência de fundamentação, e sem indicação do inciso do art. 1.022, o que afasta a negativa de prestação jurisdicional.

6. Constatada a desconexão entre as razões do recurso especial e os fundamentos do acórdão recorrido, sem demonstração clara e particularizada da forma de violação dos dispositivos indicados, incide a Súmula 284/STF.

7. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ: prevalência do CDC em relações de consumo; limite de retenção entre 10% e 25% sobre os valores pagos; indevida taxa de fruição em lote não edificado; e restituição imediata dos valores pagos, aplicando-se a Súmula 543/STJ. Incidência da Súmula 83/STJ.

8. A revisão pretendida demanda reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório (valores pagos, prova de prejuízos e documentos de pagamento), providência vedada pela via especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

9. Inexistentes elementos novos aptos a alterar a conclusão anterior, impõe-se a manutenção da decisão agravada.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2999738 - GO (2025/0275317-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : DOURADOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
AGRAVADO : WELTON CARVALHO DE OLIVEIRA
AGRAVADO : FLAVIA SANTOS DE CASTRO CARVALHO
ADVOGADOS : ANDERSON GOMES DE OLIVEIRA - GO030976
MARIA LUCIA PARANHOS SAMPAIO - GO005172
LUIS ANTONIO CASSIANO DE JESUS - GO054172

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. LEI DO DISTRATO E CDC. TAXA DE FRUIÇÃO. ÓBICES PREVISTOS EM SÚMULA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 284 do STF e 83 do STJ.
2. Agravante sustenta: (i) omissão quanto ao pedido principal do recurso especial, de aplicação direta do art. 32-A, incisos I e II, da Lei nº 6.766/1979 (introduzidos pela Lei nº 13.786/2018), para reconhecer retenção contratual de 10% sobre o valor atualizado do contrato e taxa de fruição de 0,75% sobre a mesma base; (ii) não incidência da Súmula 83/STJ por existir divergência jurisprudencial sobre taxa de fruição em lote não edificado; e (iii) não incidência da Súmula 284/STF, alegando indicação clara das violações dos arts. 421, 421-A e 422 do CC e dos arts. 489, § 1º, IV, 492, 1.022 e 1.029 do CPC.
3. O acórdão recorrido, em ação de rescisão contratual de lote urbano, fixou retenção de 10% sobre os valores pagos, determinou restituição em parcela única e afastou a taxa de fruição por se tratar de lote não edificado, com embargos de declaração rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; (ii) saber se o recurso especial apresentou fundamentação adequada e prequestionamento suficientes para afastar a incidência da Súmula 284/STF e se o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, atraindo a Súmula 83/STJ; (iii) saber se estão presentes os requisitos para o conhecimento por divergência jurisprudencial, inclusive mediante cotejo analítico nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ; (iv) saber se as teses materiais sobre retenção e taxa de fruição, à luz da Lei nº 13.786/2018 e do CDC, podem ser revistas na via especial sem afronta aos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A alegação de ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC é genérica, sem apontamento específico de omissão, contradição ou ausência de fundamentação, e sem indicação do inciso do art. 1.022, o que afasta a negativa de prestação jurisdicional.

6. Constatada a desconexão entre as razões do recurso especial e os fundamentos do acórdão recorrido, sem demonstração clara e particularizada da forma de violação dos dispositivos indicados, incide a Súmula 284/STF.

7. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ: prevalência do CDC em relações de consumo; limite de retenção entre 10% e 25% sobre os valores pagos; indevida taxa de fruição em lote não edificado; e restituição imediata dos valores pagos, aplicando-se a Súmula 543/STJ. Incidência da Súmula 83/STJ.

8. A revisão pretendida demanda reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório (valores pagos, prova de prejuízos e documentos de pagamento), providência vedada pela via especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

9. Inexistentes elementos novos aptos a alterar a conclusão anterior, impõe-se a manutenção da decisão agravada.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e DOURADOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão dos óbices das Súmulas 284 do STF e 83 do STJ.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra

acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS assim ementado (fls. 222-223 e 239-240):

E M E N T A : A P E L A Ç Ã O C Í V E L . CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS O ADVENTO DA LEI DO DISTRATO (LEI Nº 13.786/2018). RESCISÃO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DO CDC E DO CÓDIGO CIVIL. PRINCÍPIO DOS VASOS COMUNICANTES. RESTITUIÇÃO DE VALORES. PARCELA ÚNICA. RETENÇÃO DE PERCENTUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. COBRANÇA INDEVIDA. JUROS DE MORA. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual, determinando a restituição de valores pagos pelo comprador, com a retenção de 10% pelo vendedor, calculado sobre os pagamentos realizados pelos adquirentes. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. As questões em discussão são: (i) definir o percentual de retenção dos valores pagos pelos compradores e, especialmente, a base de cálculo da multa (se sobre o valor atualizado do contrato ou se sobre as prestações pagas pelos adquirentes); (ii) estabelecer a validade da cobrança de taxa de fruição pelo uso do imóvel (lote urbano sem edificação); (iii) determinar o termo inicial dos juros moratórios sobre os valores a serem restituídos; (iv) verificar a inclusão da comissão de corretagem no montante a ser restituído; e (v) reavaliar a distribuição dos ônus sucumbenciais. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A jurisprudência do STJ tem considerado abusiva a multa penal sobre o valor atualizado do contrato. Sua orientação é no sentido de que incida entre 10% a 25% sobre o valor das parcelas pagas, ainda que celebrada a avença sob a égide da Lei do Distrato. (STJ - AR Esp: 2310869, Relator.: RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: 30/06/2023) 4. A Lei do Distrato deve ser interpretada em consonância com o CDC e com o Código Civil, em observância ao princípio dos vasos comunicantes, permitindo-se, pois, modulações, como ocorre no caso da restituição do valor em parcela única. 5. A retenção de 10% determinada na sentença se mostra suficiente para compensar a parte recorrente pelos prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio jurídico, se revelando adequado e proporcional. 6. Conforme precedentes do STJ e deste Tribunal, a taxa de fruição não é devida em contrato de compra e venda de lote não edificado, pois inexistente exploração econômica do imóvel pelo comprador. 7. O termo inicial para o cálculo dos juros de mora deve ser a data da citação, pois trata-se de controvérsia relativa à responsabilidade contratual de avença celebrada na vigência da Lei nº 13.786/2018. Assim, é inaplicável o Tema Repetitivo nº 1.002 do STJ. 8. A restituição de valores pagos a título de intermediação não foi objeto do pedido inicial, de sorte que a decisão incorreu

em "error in procedendo", o que deságua na declaração de nulidade parcial e decote da determinação relativa à devolução da quantia paga a título de comissão de corretagem. 9. A distribuição dos ônus sucumbenciais deve observar a sucumbência mínima dos autores, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC/2015, razão pela qual não se justifica a condenação recíproca. IV. DISPOSITIVO 10. Recurso parcialmente provido. Sentença reformada. Teses de julgamento: "1. A retenção de valores pagos pelo comprador inadimplente deve observar percentual razoável, entre 10% e 25%, conforme as peculiaridades do caso concreto. 2. A taxa de fruição é indevida na rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, pois inexistente exploração econômica pelo comprador. 3. O termo inicial para o cálculo dos juros de mora deve ser a data da citação, pois trata-se de controvérsia relativa à responsabilidade contratual de avença celebrada na vigência da Lei nº 13.786/2018, sendo inaplicável o Tema Repetitivo nº 1.002 do STJ. 4. A sucumbência mínima do autor impede a distribuição recíproca dos ônus sucumbenciais."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 260-273).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que: a) a decisão agravada incorreu em omissão relevante ao deixar de apreciar o pleito principal do recurso especial, consistente na aplicação direta do art. 32-A, incisos I e II, da Lei n. 6.766/1979 (introduzidos pela Lei n. 13.786/2018), para reconhecer o direito à retenção contratual de 10% sobre o valor atualizado do contrato e declarar o direito à taxa de fruição de 0,75% sobre a mesma base de cálculo; b) não incide a Súmula n. 83/STJ, porque haveria divergência jurisprudencial quanto à taxa de fruição em lotes não edificados, inclusive com precedente do Superior Tribunal de Justiça que admite a retenção da fruição em contrato celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018 (REsp n. 2.104.086/SP); c) não incide a Súmula n. 284/STF, pois o recurso especial teria indicado de forma clara as violações dos arts. 421, 421-A e 422 do Código Civil, aos arts. 489, §1º, IV, 492, 1.022 e 1.029 do Código de Processo Civil, e a contradição do acórdão recorrido em matéria de retenção e fruição sob a Lei do Distrato.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma (fls. 1.433-1.434 e 1.447).

A agravada não apresentou contraminuta (fls. 1.452-1.453).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Em relação à ofensa aos arts. 489, §1º, IV, e 1.022 do CPC, trata-se de argumento genérico. Da simples leitura a peça recursal, constata-se que não há especificação em que ponto houve a omissão, contradição ou suposta falta de fundamentação, isto é, não foi exposta uma tese clara e precisa em que consistiu a violação a tais dispositivos.

Acrescente-se que, quanto ao art. 1.022 do CPC, nem sequer foi citado qual inciso entende como violado, configurando deficiência nas razões recursais.

Verifica-se a ausência de conexão entre o fundamento que estrutura o acórdão com as teses do recurso especial. É que a parte recorrente não desenvolveu a necessária tese para demonstrar os motivos pelos quais teria ocorrido a alegada violação, o que impede a análise da pretensão em razão do teor da Súmula nº 284/STF.

Ademais, ressalte-se que a controvérsia foi solucionada com a aplicação do direito que os julgadores entenderam cabível à hipótese. Foram indicados, de maneira clara e fundamentada, os motivos que formaram a sua convicção, ainda que de forma contrária à pretensão da parte agravante.

Insustentável, portanto, a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

Registre-se também que o Tribunal de origem se pronunciou, de maneira coerente e fundamentada, acerca dos pontos essenciais à solução da controvérsia, afastando os argumentos deduzidos que, em tese, seriam capazes de infirmar a conclusão adotada.

Com efeito, cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pela parte recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

Diante da permanência de deficiência das teses recursais quanto aos dispositivos art. 421-A, art. 421, art. 422, art. 489, IV, art. 492, art. 1.022, art. 1.029 e art. 1.228, todos do Código de Processo Civil, incide, no presente caso, a Súmula 284 do STF.

Sobre o tema, transcrevo o seguinte precedente da Terceira Turma do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS. INDENIZAÇÃO POR REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. AUSÊNCIA DE CONDUTA ILÍCITA DO BANCO. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. NÃO COMPROVADA E INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PROVA MÍNIMA DOS FATOS CONSTITUTIVOS DE SEU DIREITO. ENTENDIMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O DESTA CORTE. REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO-

PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. ARTS. 186 E 927 DO CC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO ANTE A INCIDÊNCIA DO ÓBICE SUMULAR. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O entendimento desta Corte é no sentido de que a inversão do ônus da prova não é automática, exigindo-se a presença da verossimilhança das alegações ou da hipossuficiência do consumidor e que o consumidor tem o ônus de provar minimamente o fato constitutivo do direito.

2. Rever as conclusões quanto a responsabilidade civil da instituição financeira e quanto aos requisitos da inversão do ônus da prova demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. Não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei.

4. Caracteriza deficiência de fundamentação, com incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, a mera indicação de dispositivos de direito material sem demonstração clara e particularizada do modo pelo qual o acórdão recorrido os teria violado.

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 2.224.321/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025.)

Quanto ao argumento de ter o acórdão violado o art. 32-A, I e II, da Lei 13.786/2018, sob a alegação de que deve ser reconhecido o direito à retenção contratual de 10% sobre o valor atualizado do contrato, bem como o direito à taxa de fruição de 0,75% sobre a mesma base de cálculo, este não pode prosperar.

Pois o que foi decidido em sede monocrática é a expressão do entendimento das Turmas de Direito Privado desta Corte, firme no sentido de que, quando a rescisão do contrato ocorre em decorrência da inadimplência do adquirente, o percentual de retenção do devedor é entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do contrato, como ressarcimento pelos custos operacionais da transação, devendo ter por base de cálculo os valores pagos pelo comprador.

Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE PRÉVIA OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULA 284/STF. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS.

RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual c/c pedido de restituição de valores pagos.

2. O reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional exige a prévia oposição dos embargos de declaração, de forma a compelir a Corte de origem a sanar os vícios, esgotando a instância ordinária.

3. A Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

4. Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, **"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", em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).

5. De acordo com o entendimento consolidado na Terceira Turma do STJ, 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.

6. Segundo o entendimento consolidado pela Terceira Turma do STJ, 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.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.

(REsp n. 2.170.963/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. LEI DO DISTRATO. APLICAÇÃO DO CDC. LIMITE DE RETENÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. AFASTAMENTO. PRECEDENTES. RECURSO NÃO CONHECIDO. SÚMULA 83/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em ação de rescisão contratual de lote urbano, determinou a retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador, com restituição em parcela única, afastando a incidência de taxa de fruição, por se tratar de lote não edificado.

2. O Tribunal de origem entendeu que o contrato, firmado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, deveria observar o limite de retenção de 25% dos valores pagos, em conformidade com o Código de Defesa do Consumidor (CDC), e que a restituição deveria ocorrer de forma imediata, afastando a aplicação do art. 32-A, §1º, da Lei nº 6.766/1979.

3. A recorrente alegou violação ao art. 32-A da Lei nº 13.786/2018, sustentando que a retenção deveria incidir sobre o valor do contrato e que a restituição deveria ser parcelada, conforme previsto na legislação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se, em contratos de compra e venda de imóvel firmados após a vigência da Lei nº 13.786/2018, é possível limitar a retenção a 25% dos valores pagos e determinar a restituição em parcela única, em observância ao CDC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que estabelece a prevalência do CDC em relações de consumo, limitando a retenção a 25% dos valores pagos e determinando a restituição imediata, conforme a Súmula 543/STJ.

6. A taxa de fruição é indevida em contratos de compra e venda de lote não edificado, pois não há enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, conforme entendimento consolidado no STJ.

7. A restituição parcelada, prevista no art. 32-A, §1º, da Lei nº 6.766/1979, é considerada prática abusiva em relações de consumo, sendo inaplicável diante da prevalência do CDC.

8. O recurso especial não foi conhecido, em razão da aplicação da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento de recurso especial quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.178.845/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.)

Dessarte, tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, aplica-se, portanto, a Súmula 83 do STJ.

Ademais, se assim não fosse, para análise dos argumentos levantados pela parte recorrente se faz necessário o reexame de fatos e das cláusulas contratuais, o que não é permitido, em recurso especial, em razão do óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

O Tribunal de origem concluiu no sentido de que, interpretando cláusulas contratuais à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil e analisando as provas dos autos (valores pagos, ausência de prova de prejuízos e documentos de pagamento), a retenção deve ser de 10% sobre os valores pagos, a restituição deve ocorrer em parcela única e é indevida a taxa de fruição em lote não edificado, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fls. 227-232):

Contudo, não obstante haja amparo na Lei supracitada e previsão contratual (cláusula 22ª, item 22.2) para percentual de retenção fixado em 10% (dez por cento) sobre o valor total e atualizado do Contrato, não se pode olvidar que tal penalidade se afigura demasiadamente onerosa aos promissários compradores.

(...)

o contrato [...] possui o valor de R\$ 126.774,00 [...] enquanto o valor pago [...] perfaz R\$ 8.996,92 [...] Assim, a retenção sobre o valor atualizado do contrato alcançaria quantia superior àquela paga [...] ocasionando a perda total do valor despendido.

(...) convém ressaltar que [...] ausentes quaisquer evidências de prejuízos significativos [...] não se justificando o aumento do percentual para os 25% (...).

No que diz respeito à taxa de fruição [...] é indevida após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, haja vista a ausência de uso e/ou exploração econômica.

Dessarte, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fática-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

A respeito do tema, segue o seguinte julgado:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. COMPRADOR. DESISTÊNCIA. SINAL. SEGURO. TAXA DE RATEIO. BASE DE CÁLCULO. ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL.
DESEMBOLSO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).
2. A falta de prequestionamento dos artigos apontados como violados, a ausência de impugnação dos fundamentos do aresto recorrido e a falta de correspondência entre os artigos alegadamente violados e a motivação do acórdão atraem os óbices das Súmulas n°s 282, 283 e 284/STF.
3. Na hipótese, rever a conclusão da Corte local, no sentido de que os valores pagos a título de sinal, seguro e taxa de rateio estão incorporados no valor de venda do imóvel, demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos e o reexame das cláusulas contratuais, procedimentos inviáveis em recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.
4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se 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), conforme as circunstâncias do caso concreto.
5. A modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas n°s 5 e 7/STJ).
6. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso. Precedentes.
7. Agravo interno não provido.
(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.882.426/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022.)

E ainda, no que se refere ao dissídio jurisprudencial, permanecem íntegros os fundamentos que reconheceram a incidência da Súmula 83 e 7/STJ também quanto à divergência jurisprudencial, bem como que a agravante não realizou o devido cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os acórdãos paradigmas, nos moldes exigidos pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.999.738 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0275317-6

Número de Origem:
537696530 53769653020228090011

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPACOES LTDA

AGRAVANTE : DOURADOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230

AGRAVADO : WELTON CARVALHO DE OLIVEIRA

AGRAVADO : FLAVIA SANTOS DE CASTRO CARVALHO

ADVOGADOS : ANDERSON GOMES DE OLIVEIRA - GO030976

MARIA LUCIA PARANHOS SAMPAIO - GO005172

LUIS ANTONIO CASSIANO DE JESUS - GO054172

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPACOES LTDA

AGRAVANTE : DOURADOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230

AGRAVADO : WELTON CARVALHO DE OLIVEIRA

AGRAVADO : FLAVIA SANTOS DE CASTRO CARVALHO

ADVOGADOS : ANDERSON GOMES DE OLIVEIRA - GO030976

MARIA LUCIA PARANHOS SAMPAIO - GO005172

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026