



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3030495 - GO (2025/0326057-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : RIGONATO IMOVEIS E CONSTRUÇOES LTDA.
ADVOGADOS : GUILHERME PUPE DA NOBREGA - DF029237
HELENA VASCONCELOS DE LARA RESENDE - DF040887
LARISSA DE SOUSA CARDOSO - DF056406
JOAO VICTOR SAMPAIO MOURA DA TRINDADE - DF078436
FELIPE VILAR FERREIRA - DF082871
AGRAVADO : SILVIA CRISTINA MAURI DO PRADO
ADVOGADO : RODRIGO QUEIROZ FERNANDES - GO036968

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AFASTAMENTO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL NA IMISSÃO NA POSSE. ARTIGO 86 DO CPC. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso de agravo em recurso especial.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

4. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

5. *"A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em casos de rescisão de contrato de compra e venda com devolução de valores pagos, a taxa de fruição deve ser calculada proporcionalmente ao período*

em que o imóvel foi efetivamente ocupado ou disponibilizado ao comprador, desde a transferência da posse até a entrega do bem" (REsp n. 2.106.299/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025.)

6. Recorrente que decaiu de parte mínima de sua pretensão. Incidência do art. 86, parágrafo único, do CPC. Inversão dos ônus de sucumbência.

III. Dispositivo

7. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, conhecer do agravo nos próprios autos e dar parcial provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3030495 - GO(2025/0326057-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : RIGONATO IMOVEIS E CONSTRUÇOES LTDA.
ADVOGADOS : GUILHERME PUPE DA NOBREGA - DF029237
HELENA VASCONCELOS DE LARA RESENDE - DF040887
LARISSA DE SOUSA CARDOSO - DF056406
JOAO VICTOR SAMPAIO MOURA DA TRINDADE - DF078436
FELIPE VILAR FERREIRA - DF082871
AGRAVADO : SILVIA CRISTINA MAURI DO PRADO
ADVOGADO : RODRIGO QUEIROZ FERNANDES - GO036968

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AFASTAMENTO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL NA IMISSÃO NA POSSE. ARTIGO 86 DO CPC. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso de agravo em recurso especial.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

4. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

5. *"A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em casos de rescisão de contrato de compra e venda com devolução de*

valores pagos, a taxa de fruição deve ser calculada proporcionalmente ao período em que o imóvel foi efetivamente ocupado ou disponibilizado ao comprador, desde a transferência da posse até a entrega do bem" (REsp n. 2.106.299/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025.)

6. Recorrente que decaiu de parte mínima de sua pretensão. Incidência do art. 86, parágrafo único, do CPC. Inversão dos ônus de sucumbência.

III. Dispositivo

7. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, conhecer do agravo nos próprios autos e dar parcial provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial (fls. 391-392).

Em suas razões (fls. 396-406), a parte agravante alega que diferentemente do que entendeu a Presidência, impugnou de forma expressa e específica todos os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial, inclusive demonstrando os motivos pelos quais não é o caso de aplicação do óbice da Súmula n. 83/STJ.

Ao final, pede a reconsideração da decisão ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada não apresentou impugnação (fl. 411).

É o relatório.

VOTO

Assiste razão à parte recorrente, motivo pelo qual reconsidero a decisão da Presidência e passo a novo exame do agravo em recurso especial.

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fls. 270-271):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DENTRO DA FAIXA PERMITIDA. RAZOABILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. INCIDÊNCIA A PARTIR DA INADIMPLÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME: Apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, com devolução de valores pagos, retenção de percentual a título de cláusula penal, deduções previstas em lei e incidência de taxa de fruição.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: A questão em discussão consiste em: (i) verificar se o percentual de retenção a título de cláusula penal está dentro dos limites razoáveis e legais; (ii) determinar se a taxa de fruição deve incidir desde a posse ou a partir da inadimplência; (iii) analisar se houve sucumbência mínima que justifique a redistribuição dos ônus sucumbenciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. O percentual de retenção fixado em 15% sobre os valores pagos, a título de cláusula penal, é razoável e está em conformidade com a jurisprudência do STJ, garantindo equilíbrio contratual e indenizando os prejuízos do vendedor.

4. A taxa de fruição deve incidir a partir da data da inadimplência, conforme entendimento consolidado pelo STJ e pelo TJGO, para evitar enriquecimento sem causa do comprador. 5. Não se configura sucumbência mínima, considerando a parcial procedência dos pedidos, razão pela qual os ônus sucumbenciais foram adequadamente distribuídos.

IV. DISPOSITIVO E TESE: Recurso conhecido e desprovido.

Teses de julgamento: "1. O percentual de retenção deve observar limites de razoabilidade, respeitando os parâmetros estabelecidos pelo STJ e o Código de Defesa do Consumidor. 2. A taxa de fruição incide a partir da inadimplência, respeitando o equilíbrio contratual. 3. A distribuição dos ônus sucumbenciais deve considerar o grau de sucumbência de cada parte."

Dispositivos relevantes citados: CC/2002, arts. 421, 422; CDC, arts. 6º, V, e 53; CPC, art. 85, §11. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AR Esp 1788690/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j.10/05/2021; STJ, Súmula 543.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 295-307).

Nas razões do recurso especial (fls. 311-333), interposto com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022 do CPC, sob o argumento de "[...] *jamais houve apreciação efetiva de parte dos argumentos da Recorrente ou quaisquer fundamentos que explicassem o porquê de os diversos precedentes deste STJ não se aplicarem ao caso em apreço, o que evidencia a violação ao artigo 489, §1º, IV e VI, do CPC. [...] a cassação de acórdãos omissos, como o ora impugnado, [...] caracteriza-*

se ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte de origem deixa de se pronunciar a respeito de questões essenciais ao julgamento da lide, as quais poderiam, em tese, levar a resultado diverso” (fls. 321-324),

(ii) art. 413 do Código Civil, pois “o Tribunal de origem claramente violou a disposição contida no artigo 413 do Código Civil, cuja interpretação adequada, vinculada à jurisprudência deste STJ, é no sentido de que a retenção [...] deve ser 25% [...] ‘A jurisprudência desta Corte encontra-se consolidada no sentido da adoção do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção [...]’ [...] ‘a Segunda Seção [...] reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base [...] retenção de 25%” (fls. 324-326),

(iii) art. 67-A, § 2º, inciso III, da Lei n. 13.786/2018, porque “o acórdão recorrido violou o artigo 67-A, § 2º, III, da Lei n. 13.786, ao fixar o pagamento da taxa de fruição a partir da inadimplência [...] quando o correto período seria a partir do início da posse [...] ‘é cabível a fixação de indenização [...] desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem” (fl. 330), e

(iv) art. 86 do Código de Processo Civil, visto que “o Superior Tribunal de Justiça [...] firmou o critério norteador como ‘o número de pedidos formulados e atendidos’ [...] ‘dos quatro pedidos, a parte autora logrou êxito em apenas um’ [...] ‘a distribuição dos ônus sucumbenciais deve ser pautada pelo exame do número de pedidos formulados’ [...] na presente ação, a Recorrida foi vencida na maioria dos pedidos” (fls. 330-332).

Examino as alegações.

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Quanto os motivos pelos quais manteve o percentual de retenção de 15% que havia sido arbitrado pelo juiz de primeiro grau, a Corte local assim se pronunciou (fl. 266):

Nesse contexto, o percentual de retenção pode ser reduzido equitativamente pelo juízo, o qual observará o eventual prejuízo causado ao promitente vendedor, de modo a restaurar o equilíbrio contratual e evitar o enriquecimento sem causa.

No caso vertente, não prospera a tese recursal no sentido de manter a Cláusula Sétima, item V, do contrato litigioso, que prevê, em caso de resolução pelo comprador, a dedução do “valor de entrada, aplicado o percentual de retenção de 30% a título de perdas e danos, descontada a taxa de fruição e devolvida a importância na mesma quantidade de parcelas adimplidas pelo promitente comprador.”

[...]

Outrossim, o patamar de retenção fixado na sentença apelada (15% - quinze por cento sobre o total adimplido) foi estabelecido dentro dos limites apontados pelo Superior Tribunal de Justiça, devendo pois ser mantido nesta Corte. Além disso, a empresa/apelante não comprovou cabalmente a existência eventual de prejuízos/gastos significativos para justificar um percentual maior.

A dedução do valor da entrada também se revela abusiva, à luz da jurisprudência deste Sodalício. Observe-se que a Súmula 543/STJ não faz ressalva do valor pago a tal título. A propósito:

Assim, não se constata os vícios alegados.

A parte recorrente alega violação do art. 413 do CC, *in verbis*:

A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Referido dispositivo de lei federal, portanto, não cuida da retenção de valores na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, além de não ser aplicável ao caso concreto, por se tratar de norma que tutela abstratamente o contratante que incorreu no inadimplemento da obrigação, não sendo essa a hipótese dos autos, pois a resolução contratual foi causada pela parte recorrida.

Com se vê, o dispositivo legal apontado como descumprido não ampara a tese do recorrente, apresentando conteúdo dissociado da pretensão recursal. Dessa forma, está caracterizada a deficiência na fundamentação recursal, a teor da Súmula n. 284/STF .

Sustenta a parte recorrente a violação do art. 67-A, § 2º, inciso III, da Lei n. 4.591/64 (incluído pela Lei n. 13.786/2018), assim redigido:

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

[...]

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

[...]

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die [...].

A Lei n. 13.786/2018 entrou em vigor em 28/12/2018, antes da celebração do contrato entre a parte recorrente e a parte recorrida, que se deu em 28/1/2019 (vol 1, fls. 23-46), incidindo seus efeitos sobre o negócio jurídico.

Esta Corte tem se posicionado no sentido de que o termo inicial de retenção da taxa de fruição do imóvel é a data em que o adquirente se imitiu na posse do imóvel:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MULTIPROPRIEDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. PERÍODO PROPORCIONAL. RECURSO PROVIDO.

[...]

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em casos de rescisão de contrato de compra e venda com devolução de valores pagos, a taxa de fruição deve ser calculada proporcionalmente ao período em que o imóvel foi efetivamente ocupado ou disponibilizado ao comprador, desde a transferência da posse até a entrega do bem.

[...]

(REsp n. 2.106.299/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025.)

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE COM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO FIXADA EM 0,5% AO MÊS SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. TERMO INICIAL NA IMISSÃO NA POSSE. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. EXCEÇÃO LEGAL POR DESCONFORMIDADE TÉCNICA E AUSÊNCIA DE UTILIDADE. ARTS. 34, CAPUT, § 1º, DA LEI Nº 6.766/1979; ARTS. 884 E 1.219 DO CC/2002; ART. 1.029, § 1º, DO CPC/2015. SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE SIMILITUDE FÁTICA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

[...]

3. A taxa de fruição incide como contrapartida pela ocupação do imóvel e tem natureza de alugueres, podendo ser cumulada com cláusula penal, adotando-se como termo inicial a imissão na posse e como base de cálculo o valor atualizado do contrato, quando constatada construção existente no lote e fruição econômica do bem.

4. Justifica-se tal conclusão porque [...] a fruição tem natureza jurídica de alugueres e remunera a posse alheia (A indenização pelo tempo de fruição do imóvel (...) tem natureza jurídica de aluguéis (...) deve basear-se no valor de aluguel do imóvel - REsp 2.024.829/SC; por todo o período de ocupação do bem, desde a imissão na posse - AgInt no REsp 1.996.109/SP) [...].

(REsp n. 2.178.590/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

Observa-se, portanto, que o Tribunal de origem deu interpretação a dispositivo de lei federal diversa daquela que lhe empresta o STJ, justificando-se o acolhimento da pretensão da parte recorrente.

Por fim, no que respeita à violação do art. 86 do CPC, verifica-se, em razão do que acima foi decidido, a ausência superveniente do interesse recursal, posto que a recorrente acabou por sucumbir em parte mínima, circunstância atrativa do disposto no art. 86, parágrafo único, do CPC.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e, em novo exame, CONHECER do agravo nos próprios autos e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial, para fixar como termo inicial do período de aplicação da taxa de fruição a data em que a parte recorrida foi imitada na posse do bem.

Invertem-se os ônus da sucumbência, fixando-se os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido pela ré.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.030.495 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0326057-6

Número de Origem:
523201583 52320158320228090024

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RIGONATO IMOVEIS E CONSTRUCOES LTDA.

ADVOGADOS : GUILHERME PUPE DA NOBREGA - DF029237

HELENA VASCONCELOS DE LARA RESENDE - DF040887

LARISSA DE SOUSA CARDOSO - DF056406

JOAO VICTOR SAMPAIO MOURA DA TRINDADE - DF078436

FELIPE VILAR FERREIRA - DF082871

AGRAVADO : SILVIA CRISTINA MAURI DO PRADO

ADVOGADO : RODRIGO QUEIROZ FERNANDES - GO036968

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RIGONATO IMOVEIS E CONSTRUCOES LTDA.

ADVOGADOS : GUILHERME PUPE DA NOBREGA - DF029237

HELENA VASCONCELOS DE LARA RESENDE - DF040887

LARISSA DE SOUSA CARDOSO - DF056406

JOAO VICTOR SAMPAIO MOURA DA TRINDADE - DF078436

FELIPE VILAR FERREIRA - DF082871

AGRAVADO : SILVIA CRISTINA MAURI DO PRADO

ADVOGADO : RODRIGO QUEIROZ FERNANDES - GO036968

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026