SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3075944 - GO (2025/0403193-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	G10 URBANISMO S/A
AGRAVANTE	:	PROINVESTE E MPIMENTEL SERVICOS LTDA
ADVOGADOS	:	WALLAS HENRIQUE DE LIMA DOS SANTOS - GO063290
		RIEVANE SANTOS FONSÊCA - GO035037
AGRAVADO	:	ARLEY CARDOSO DIAS
AGRAVADO	:	HELLEN CHRISTINE OLIVEIRA QUIDA
ADVOGADOS	:	MARIA JOSE ROCHA MARTINS - DF046186
		JOCILDA GODOI DA ANUNCIAÇÃO GAMA - DF058590

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO PROMITENTE-COMPRADOR. FORMA PARCELADA. ABUSIVIDADE. CDC. PREVALÊNCIA. PARCELA ÚNICA. FORMA IMEDIATA. INVERSÃO DA CLÁUSULA MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RESPONSABILIDADE. VENDEDORA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. 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 nº 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 nº 543/STJ.

2. O entendimento do tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que é possível a inversão da cláusula penal prevista apenas para o inadimplemento do adquirente e sua forma de pagamento pode ser definida por arbitramento judicial. Precedentes.

3. A revisão das conclusões do Tribunal de origem no tocante ao pagamento de taxas e tributos decorrentes da imissão de posse demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, conforme a Súmula nº 7/STJ.

4. Em se tratando de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem desde a citação.

5. A aplicação de óbices sumulares torna prejudicada a análise da alegada divergência jurisprudencial, tendo em vista a ausência de similitude fático-jurídica entre o acórdão recorrido e o paradigma indicado.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA59648252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:57:02
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 092cd662-9e85-4c4d-9525-7ed29cf48b42

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648252 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:57:02
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 092cd662-9e85-4c4d-9525-7ed29cf48b42

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3075944 - GO (2025/0403193-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	G10 URBANISMO S/A
AGRAVANTE	:	PROINVESTE E MPIMENTEL SERVICOS LTDA
ADVOGADOS	:	WALLAS HENRIQUE DE LIMA DOS SANTOS - GO063290
		RIEVANE SANTOS FONSÊCA - GO035037
AGRAVADO	:	ARLEY CARDOSO DIAS
AGRAVADO	:	HELLEN CHRISTINE OLIVEIRA QUIDA
ADVOGADOS	:	MARIA JOSE ROCHA MARTINS - DF046186
		JOCILDA GODOI DA ANUNCIAÇÃO GAMA - DF058590

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO PROMITENTE-COMPRADOR. FORMA PARCELADA. ABUSIVIDADE. CDC. PREVALÊNCIA. PARCELA ÚNICA. FORMA IMEDIATA. INVERSÃO DA CLÁUSULA MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RESPONSABILIDADE. VENDEDORA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. 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 nº 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 nº 543/STJ.
2. O entendimento do tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que é possível a inversão da cláusula penal prevista apenas para o inadimplemento do adquirente e sua forma de pagamento pode ser definida por arbitramento judicial. Precedentes.
3. A revisão das conclusões do Tribunal de origem no tocante ao pagamento de taxas e tributos decorrentes da imissão de posse demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, conforme a Súmula nº 7/STJ.
4. Em se tratando de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem desde a citação.
5. A aplicação de óbices sumulares torna prejudicada a análise da alegada divergência jurisprudencial, tendo em vista a ausência de similitude fático-jurídica entre o acórdão recorrido e o paradigma indicado.
6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA58832147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:32
Código de Controle do Documento: 71dac960-ac08-44bb-a181-ac4887dd6dd9

Trata-se de agravo interposto por G10 URBANISMO S.A. e PROINVESTE E MPIMENTEL SERVIÇOS LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. SÚMULA 543 DO STJ. CLÁUSULA DE DEVOLUÇÃO PARCELADA. INVALIDADE. CLÁUSULA PENAL UNILATERAL. INVERSÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. TEMA 971 DO STJ. TRIBUTOS E ENCARGOS. INEXISTÊNCIA DE POSSE. SENTENÇA MANTIDA. 1 Configurada a relação de consumo e a natureza adesiva do contrato de compra e venda de lote urbano, impõe-se a aplicação integral do Código de Defesa do Consumidor, inclusive quanto à interpretação mais favorável das cláusulas contratuais e à inversão do ônus da prova. 2. A ausência de prova da entrega da posse aos adquirentes configura inadimplemento essencial do promitente vendedor, autorizando a rescisão contratual por sua culpa exclusiva, nos termos da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, e a devolução integral de valores em parcela única. 3. É abusiva e, portanto, inaplicável a cláusula penal estipulada de forma unilateral, apenas em desfavor do consumidor, sendo legítima sua inversão em benefício deste quando demonstrada a responsabilidade da fornecedora pela resolução do contrato, conforme estabelecido no Tema 971 do Superior Tribunal de Justiça. 4. A obrigação do comprador pelo pagamento de tributos e encargos incidentes sobre o imóvel somente se configura a partir da efetiva imissão na posse ou da entrega formal das chaves.*
> *RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO."* (e-STJ fl. 734)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 749/763), os recorrentes sustentam, além da divergência jurisprudencial, violação dos arts. 32-A, § 1º, II, da Lei nº 6.766/79; 405, 408 e 416 do Código Civil.

Aduzem pela possibilidade de restituição parcelada do valor.

Mencionam que é indevida a inversão da cláusula penal.

Argumentam que a parte recorrida deve arcar com o pagamento dos tributos e taxas, pois *"a posse do imóvel foi transmitida desde a assinatura do contrato, tendo os Recorridos, inclusive, aderido à associação de moradores, fato que denota exercício da posse e fruição da unidade adquirida"* (e-STJ fl. 759).

Pleiteiam, por fim, que os juros moratórios devem incidir do trânsito em julgado, e não da citação.

Após a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 786/800), o recurso especial foi inadmitido, sobrevindo a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

De início, quanto ao pedido de parcelamento do valor a ser restituído, o julgado do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior e o Tema Repetitivo nº577, segundo o qual:

Documento eletrônico VDA58832147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:32
Código de Controle do Documento: 71dac960-ac08-44bb-a181-ac4887dd6dd9

"Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes".

Essa orientação foi reafirmada em recentes julgados, a seguir transcritos:

"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.

Documento eletrônico VDA58832147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:32
Código de Controle do Documento: 71dac960-ac08-44bb-a181-ac4887dd6dd9

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

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

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

"DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. PACTO FIRMADO SOB A ÉGIDE DA LEI Nº 13.786/2018. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. RECURSO ESPECIAL DE GRAJAÚ. CLÁUSULA PENAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. ABUSIVIDADE RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS DE ORIGEM. REDUÇÃO PARA PERCENTUAL SOBRE VALORES PAGOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CONTRATO. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DE PAULO E ALICE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO ESPECÍFICA DO VÍCIO. SÚMULA Nº 284 DO STF. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 20% SOBRE VALORES PAGOS. PROPORCIONALIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. PRESCRIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO TRIENAL. TEMA 938/STJ. CONSONÂNCIA. SÚMULA Nº 83 DO STJ. DEVOLUÇÃO PARCELADA. CONTRATO POSTERIOR À LEI Nº 13.786/2018. INCIDÊNCIA DO CDC. CLÁUSULA ABUSVIA. PRECEDENTES DESTA CORTE. DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃO IMEDIATA. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO.

1. Incide o óbice da Súmula nº 7 do STJ na pretensão de revisar o reconhecimento de abusividade da cláusula penal que fixa a base de cálculo da retenção sobre o valor total do contrato, em detrimento do montante efetivamente pago pelo consumidor, por demandar reexame do contexto fático-probatório e da interpretação do contrato.

2. A inadmissão do recurso especial interposto com fundamento na alínea 'a' do permissivo constitucional, em virtude da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese. Precedentes.

3. A alegação de negativa de prestação jurisdicional em afronta aos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC deve ser específica, sob pena de incidência da Súmula nº 284 do STF.

Documento eletrônico VDA58832147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:32
Código de Controle do Documento: 71dac960-ac08-44bb-a181-ac4887dd6dd9

4. A fixação do percentual de retenção no patamar de 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos encontra-se dentro dos limites da razoabilidade e proporcionalidade admitidos pela jurisprudência desta Corte Superior, sendo insuscetível de revisão em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.
5. O acórdão recorrido, ao reconhecer a prescrição da pretensão de restituição da comissão de corretagem em três anos, alinha-se ao entendimento consolidado desta Corte no Tema 938/STJ, o que atrai o óbice da Súmula nº 83 do STJ.
6. ***Conforme o entendimento recente desta Terceira Turma, a restituição dos valores pagos de forma parcelada é prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC. Considerando a prevalência do CDC, deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos. Alegação de dissídio jurisprudencial prejudicada diante do acolhimento de violação da lei federal sobre o mesmo tema.***
7. Agravos conhecidos. Recurso especial de GRAJAÚ não conhecido.
Recurso especial de PAULO e ALICE conhecido em parte e, nessa extensão, provido."
(AREsp 3.040.542/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026, grifou-se.)

No tocante à tese jurídica referente à inversão da cláusula penal, o acórdão recorrido foi assim fundamentado:

> *"(...) verifica-se que a cláusula penal prevista no contrato se revela manifestamente abusiva, por ter sido estipulada de forma unilateral, impondo penalidade exclusivamente ao consumidor, sem estabelecer sanção correspondente ao fornecedor em caso de inadimplemento.*
> *(...)*
> *No caso em análise, a ausência de reciprocidade é patente. Portanto, mostra- se legítima a inversão da cláusula penal em favor dos autores, como medida de equidade contratual, destinada a assegurar a observância da função social do contrato e a tutela da parte vulnerável na relação de consumo.*" (e-STJ fls. 738/739)

O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte, firmado no sentido de que é possível a inversão da cláusula penal prevista apenas para o inadimplemento do adquirente e sua forma de pagamento pode ser definida por arbitramento judicial.

Nesse sentido:

> *"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
> *1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2.015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.*
> *2. 'No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/ incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial' (REsp 1.631.485/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019).*

Documento eletrônico VDA58832147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:32
Código de Controle do Documento: 71dac960-ac08-44bb-a181-ac4887dd6dd9

3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial."
(AREsp 3.001.264/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025.)

Com relação aos pedidos de cobrança do IPTU e taxas condominiais, o Tribunal de origem afastou tal argumento, com base no fundamento abaixo transcrito:

> *"(...) as apelantes sustentam a possibilidade de compensação ou retenção de valores pagos a título de IPTU, taxa de associação e encargos condominiais incidentes sobre o lote objeto do contrato, pretendendo imputar tais ônus aos adquirentes.*
> *Contudo, é pacífico o entendimento jurisprudencial de que a responsabilidade do promissário comprador pelo adimplemento de tributos e encargos vinculados ao imóvel somente se consolida a partir da efetiva imissão na posse ou da entrega formal das chaves, marcos que assinalam o início do uso e gozo do bem.*
> *No caso em exame, as fornecedoras não comprovaram a transferência da posse aos adquirentes, tampouco a prática de qualquer ato material de fruição do imóvel. Não há nos autos evidência de vistoria, ocupação, utilização ou qualquer manifestação inequívoca do exercício possessório pelos consumidores. Nesse cenário, revela-se incabível a tentativa de imputar aos adquirentes encargos inerentes à posse, cuja titularidade jamais lhes foi conferida." (e-STJ fls. 739/740)*

Verifica-se, portanto, que a Corte de origem está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segundo o entendimento de que somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais e IPTU, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.

Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃOCONTRATUAL. DESPESAS CONDOMINIAIS E TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS. PAGAMENTO DOIPTU PELOS COMPRADORES SOMENTE APÓS A IMISSÃO NA POSSE. PRECEDENTES.DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.*
> *1. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais e do IPTU a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel. Precedentes.*
> *2. Agravo interno a que se nega provimento."*
> (AgInt no REsp 1.769.395/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

Ademais, rever se houve ou não imissão na posse do imóvel demandaria reapreciar todo o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pelo óbice da Súmula nº 7/STJ.

A jurisprudência desta Corte encontra-se consolidada no mesmo rumo da tese defendida nas razões do especial, no sentido de que, em se tratando de responsabilidade contratual, os juros de mora incidem desde a citação.

Nesse sentido:

> *"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.*

Documento eletrônico VDA58832147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:32
Código de Controle do Documento: 71dac960-ac08-44bb-a181-ac4887dd6dd9

JUROS DEMORA EM DANO MORAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.I. CASO EM EXAME
1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em apelação cível, que tratou de financiamento habitacional, atraso na entrega do imóvel e fixação de danos morais com incidência da taxa Selic a partir do arbitramento.
2. A controvérsia versa sobre procedimento comum, envolvendo atraso na entrega de obra e definição do termo inicial e da metodologia de incidência dos juros de mora sobre a indenização por danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, reconhecendo ilegalidade de cobrança de juros de obra e condenando à devolução e a lucros cessantes, com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para reconhecer responsabilidade solidária, fixar dano moral com Selic a partir do arbitramento e, nos embargos de declaração, definir que o marco final dos juros de mora é o efetivo pagamento.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
5. A questão em discussão consiste em saber se, em atraso de entrega de imóvel, os juros moratórios sobre a indenização por dano moral fluem desde o evento danoso ou desde a citação, à luz dos arts. 398 e 405 do Código Civil e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. A responsabilidade é contratual; por isso, os juros de mora incidem desde a citação, conforme o art. 405 do Código Civil, sendo inaplicável a Súmula n. 54 do STJ, restrita à responsabilidade extracontratual.7. Após o arbitramento, aplica-se exclusivamente a taxa Selic, vedada acumulação com juros de 1% ao mês.
IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Recurso especial provido. Tese de julgamento: '1. Em responsabilidade contratual por atraso na entrega de imóvel, os juros de mora fluem desde a citação, nos termos do art. 405 do Código Civil. 2. Após o arbitramento da indenização por dano moral, aplica-se exclusivamente a taxa SELIC; inaplicável a Súmula n. 54do STJ.' Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 398 e 405; CPC, art. 85, § 11.Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 54; STJ, AgInt no AREsp n.2.392.437/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em4/12/2023; STJ, AgRg no REsp n. 1.389.844/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 25/11/2014; STJ, AgInt no AREsp n.2.140.598/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024."
(REsp 2.107.573/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026 - grifou-se.)

Por fim, a aplicação de óbices sumulares torna prejudicada a análise da alegada divergência jurisprudencial, tendo em vista a ausência de similitude fático-jurídica entre o acórdão recorrido e o paradigma indicado.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da condenação (e-STJ fl. 741), os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58832147 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:20:32
Código de Controle do Documento: 71dac960-ac08-44bb-a181-ac4887dd6dd9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.075.944 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0403193-1

Número de Origem:
501668419 50166841920228090162

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: G10 URBANISMO S/A
AGRAVANTE	: PROINVESTE E MPIMENTEL SERVICOS LTDA
ADVOGADOS	: RIEVANE SANTOS FONSÊCA - GO035037
	WALLAS HENRIQUE DE LIMA DOS SANTOS - GO063290
AGRAVADO	: ARLEY CARDOSO DIAS
AGRAVADO	: HELLEN CHRISTINE OLIVEIRA QUIDA
ADVOGADOS	: MARIA JOSE ROCHA MARTINS - DF046186
	JOCILDA GODOI DA ANUNCIAÇÃO GAMA - DF058590

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA59609804 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:46:29
Código de Controle do Documento: 9c759732-c965-4b6f-9e54-ffa444d4492a

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609804 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:46:29
Código de Controle do Documento: 9c759732-c965-4b6f-9e54-ffa444d4492a