



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2243680 - MT (2025/0439998-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA
ADVOGADOS : KEZIA GONCALVES DA SILVA SARAGIOTTO RABELO - MT008370
ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT15020B
ADRIANA MAIA ARRUDA - MT023605O
HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE MENEZES - MT026906
AGRAVADO : ADELSON DOS SANTOS LIMA
ADVOGADOS : VÂNIA REGINA MELO FORT - MT004378
ANDRE LUIS MELO FORT - MT010664O

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE PELO IPTU ATÉ A IMISSÃO NA POSSE. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS (TEMA REPETITIVO N. 1.002/STJ). ÓBICES SUMULARES. AGRAVO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, com fundamento nos óbices das Súmulas n. 83/STJ, 284/STF e 282/STF, em demanda envolvendo promessa de compra e venda de imóvel, responsabilidade pelo pagamento de IPTU até a imissão na posse do adquirente e definição do termo inicial dos juros moratórios incidentes sobre valores a serem restituídos à parte adversa (Tema Repetitivo n. 1.002/STJ).

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se, à luz dos arts. 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979, 32 e 34 do Código Tributário Nacional e 23, § 2º, e 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, é possível, em recurso especial, afastar a conclusão do Tribunal de origem quanto à responsabilidade da vendedora pelo pagamento do IPTU até a imissão na posse do imóvel pelo promitente comprador e autorizar a recorrente a reter os valores pagos a esse título; e (ii) saber se o agravo interno merece provimento quanto ao termo inicial dos juros moratórios (Tema Repetitivo n. 1.002/STJ).

III. Razões de decidir

3. A pretensão recursal de que se reconheça a violação aos arts. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, 32 e 34 do Código Tributário

Nacional, e 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979 a fim de que se autorize à recorrente a retenção dos valores pagos a título de IPTU pelo comprador demandaria alteração do quadro fático estabelecido na origem, providência incabível em sede especial em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

4. Ademais, a premissa jurídica da *ratio decidendi* do Colegiado estadual, no sentido de que a responsabilidade tributária pelo adimplemento da obrigação tributária de IPTU cabe à vendedora até a imissão na posse do imóvel pelo promitente comprador encontra amparo na jurisprudência desta Corte, pelo que se mantém o óbice da Súmula n. 83/STJ, invocado pela decisão agravada quanto à alegada violação aos arts. 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979, 32 e 34 do CTN e 23, § 2º, da Lei n. 9.514/1997.

5. No tocante ao capítulo relativo ao termo inicial dos juros moratórios (Tema Repetitivo n. 1.002/STJ), o recurso especial não foi conhecido com fundamento cumulativo nas Súmulas n. 284/STF e 282/STF. No agravo interno, a parte agravante impugnou apenas o óbice fundado na Súmula n. 284/STF, deixando de atacar o fundamento autônomo baseado na Súmula n. 282/STF.

6. Conforme entendimento da Corte Especial no julgamento dos EREsp n. 1.424.404/SP, a Súmula n. 182/STJ e o art. 1.021, § 1º, do CPC/2015 incidem nas hipóteses de ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada ou de impugnação parcial de capítulo autônomo, de modo que a falta de ataque a um dos fundamentos sobrepostos (Súmula n. 282/STF) impede o conhecimento do agravo interno quanto ao capítulo dos juros moratórios.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno parcialmente conhecido e, na extensão conhecida, 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2243680 - MT(2025/0439998-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA**
ADVOGADOS : **KEZIA GONCALVES DA SILVA SARAGIOTTO RABELO - MT008370**
: **ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT15020B**
: **ADRIANA MAIA ARRUDA - MT0236050**
: **HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE MENEZES - MT026906**
AGRAVADO : **ADELSON DOS SANTOS LIMA**
ADVOGADOS : **VÂNIA REGINA MELO FORT - MT004378**
: **ANDRE LUIS MELO FORT - MT0106640**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE PELO IPTU ATÉ A IMISSÃO NA POSSE. TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS (TEMA REPETITIVO N. 1.002/STJ). ÓBICES SUMULARES. AGRAVO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, com fundamento nos óbices das Súmulas n. 83/STJ, 284/STF e 282/STF, em demanda envolvendo promessa de compra e venda de imóvel, responsabilidade pelo pagamento de IPTU até a imissão na posse do adquirente e definição do termo inicial dos juros moratórios incidentes sobre valores a serem restituídos à parte adversa (Tema Repetitivo n. 1.002/STJ).

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se, à luz dos arts. 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979, 32 e 34 do Código Tributário Nacional e 23, § 2º, e 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, é possível, em recurso especial, afastar a conclusão do Tribunal de origem quanto à responsabilidade da vendedora pelo pagamento do IPTU até a imissão na posse do imóvel pelo promitente comprador e autorizar a recorrente a reter os valores pagos a esse título; e (ii) saber se o agravo interno merece provimento quanto ao termo inicial dos juros moratórios (Tema Repetitivo n. 1.002/STJ).

III. Razões de decidir

3. A pretensão recursal de que se reconheça a violação aos arts. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, 32 e 34 do Código Tributário Nacional, e 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979 a fim de que se autorize à recorrente a retenção dos valores pagos a título de IPTU pelo comprador demandaria alteração do quadro fático estabelecido na origem, providência incabível em sede especial em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

4. Ademais, a premissa jurídica da *ratio decidendi* do Colegiado estadual, no sentido de que a responsabilidade tributária pelo adimplemento da obrigação tributária de IPTU cabe à vendedora até a imissão na posse do imóvel pelo promitente comprador encontra amparo na jurisprudência desta Corte, pelo que se mantém o óbice da Súmula n. 83/STJ, invocado pela decisão agravada quanto à alegada violação aos arts. 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979, 32 e 34 do CTN e 23, § 2º, da Lei n. 9.514/1997.

5. No tocante ao capítulo relativo ao termo inicial dos juros moratórios (Tema Repetitivo n. 1.002/STJ), o recurso especial não foi conhecido com fundamento cumulativo nas Súmulas n. 284/STF e 282/STF. No agravo interno, a parte agravante impugnou apenas o óbice fundado na Súmula n. 284/STF, deixando de atacar o fundamento autônomo baseado na Súmula n. 282/STF.

6. Conforme entendimento da Corte Especial no julgamento dos EREsp n. 1.424.404/SP, a Súmula n. 182/STJ e o art. 1.021, § 1º, do CPC/2015 incidem nas hipóteses de ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada ou de impugnação parcial de capítulo autônomo, de modo que a falta de ataque a um dos fundamentos sobrepostos (Súmula n. 282/STF) impede o conhecimento do agravo interno quanto ao capítulo dos juros moratórios.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno parcialmente conhecido e, na extensão conhecida, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que não conheceu do recurso especial com fundamento nos óbices das Súmulas n. 83/STJ, 284/STF e 282/STF.

Segundo a parte agravante, não há aderência entre o precedente invocado e o caso concreto — o que, por si só, afasta a Súmula 83/STJ quanto à

alegada ofensa aos artigos 32-A, IV, da Lei nº 6.766/1979, arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional e art. 23, § 2º, da Lei nº 9.514/1997. Quanto ao óbice da Súmula n. 284/STF, aplicado à tese recursal em torno do Tema n. 1.002/STJ, a parte agravante argumenta que o acórdão recorrido reformou a sentença para julgar procedentes os pedidos iniciais, determinando a restituição de valores em favor da parte adversa. Ocorre que, ao fazê-lo, não fixou de modo claro o termo inicial dos juros moratórios, limitando-se a disciplinar a condenação sem estabelecer, de forma expressa, o marco temporal de incidência dos juros.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos fundamentos da decisão agravada, que: (a) não conheceu da pretensão recursal relativa à alegada ofensa aos artigos 32-A, IV, da Lei nº 6.766/1979, arts. 32 e 34 do Código Tributário Nacional e art. 23, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, com fundamento no óbice da Súmula n. 83/STJ; e (b) no que toca à irresignação recursal quanto ao termo inicial dos juros moratórios, não conheceu da pretensão com fundamento nos óbices das Súmulas n. 284/STF e 282/STF.

Quanto à responsabilidade pelo pagamento de IPTU, como consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem concluiu que o cumprimento da exação fiscal é de responsabilidade da recorrente uma vez que não restou comprovado na lide que a recorrida havia sido imitado na posse (fls. 329):

Quanto ao IPTU, é de responsabilidade da apelante a partir do momento da posse. Uma vez que esse ato não está comprovado na lide, a apelada é quem deve arcar com esse imposto.

A pretensão recursal de que se reconheça a violação aos arts. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, 32 e 34 do Código Tributário Nacional, e 32-A, IV, da Lei n. 6.766/1979 a fim de que se autorize à recorrente a retenção dos valores pagos a título de IPTU pelo comprador demandaria alteração do quadro fático estabelecido na origem, providência incabível em sede especial em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ. Ademais, a premissa jurídica da *ratio decidendi* do Colegiado estadual, no sentido de que a responsabilidade tributária pelo adimplemento da obrigação tributária de IPTU cabe à vendedora até a imissão na posse do imóvel

pelo promitente comprador encontra amparo na jurisprudência desta Corte, pelo que se mantém o óbice da Súmula n. 83/STJ, invocado pela decisão agravada.

Nesse sentido:

CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DE IMÓVEL ATRASO. DANO MORAL. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CUMULAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. MESMO FATO GERADOR. IMPOSSIBILIDADE. STJ. PRECEDENTES. TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. IMISSÃO DE POSSE. ADQUIRENTE.

1. O mero atraso na entrega de obra não caracteriza, por si só, danos morais ao adquirente, sendo cabível, todavia, indenização a esse título em caso de atraso excessivo e injustificado que acarrete dano extrapatrimonial relevante.

2. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula n. 7/STJ. 3.

Constata-se a impossibilidade de cumulação das multas moratórias e compensatórias, com fundamento no mesmo evento, ainda que haja previsão contratual. STJ. Precedentes.

4. A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel

5. A cobrança dos encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador.

Recurso especial parcialmente conhecido e provido.

(REsp n. 1.957.835/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM IMÓVEL. LEI N. 6.766/79, QUE PREVÊ ATRASO DE ATÉ QUATRO ANOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. LOTE NÃO EDIFICADO. POSSIBILIDADE. REVISÃO DE DANOS MORAIS. NÃO CABIMENTO. IPTU DEVIDO PELO AGRAVANTE ATÉ A DATA DA IMISSÃO NA POSSE PELOS COMPRADORES.

1. Alegação de que o contrato é regido pela Lei n. 6.766/79 e, por isso, as partes estariam cientes de que o prazo previsto para a entrega das obras seria de quatro anos. Questão não debatida nas instâncias ordinárias, incidindo a Súmula n. 211/STJ.

2. A jurisprudência desta Segunda Seção é pacífica ao definir que, em caso de atraso na entrega de bem imóvel, os lucros cessantes são presumidos. Precedentes 3. No tocante à condenação de pagamento por danos morais, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que "o

valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante". Precedentes.

4. As despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse.

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.975.034/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE PELO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REVISÃO DO ACERVO FÁTICO DOS AUTOS.

INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. TAXA CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 83 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE EXISTÊNCIA DA LESÃO. SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, a fim de reconhecer que a rescisão do contrato deu-se por responsabilidade dos compradores, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato, assim como a reincursão no acervo fático-probatório da causa, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

2. A responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial e do IPTU incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de o adquirente ter que arcar com o tributo enquanto está impossibilitada de usufruir do imóvel. Aplicação da Súmula n.º 83 do STJ.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.043.649/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

No que toca ao capítulo do termo inicial dos juros moratórios (Tema Repetitivo n. 1.002/STJ), a pretensão recursal não foi conhecida por dois fundamentos sobrepostos: Súmula n. 284/STF e 282/STF.

A Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EREsp n. 1.424.404/SP, pacificou o entendimento de que a Súmula n. 182/STJ — retratada na parte final do inciso III do artigo 932 do CPC de 2015 e no inciso I do parágrafo único do artigo 253 do RISTJ — não tem aplicação quando, deliberadamente, abandonam-se, no agravo interno, as questões independentes e autônomas que não são suficientes para sustentar a integralidade da decisão monocrática que julgou o recurso especial. A falta de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo da decisão recorrida conduz apenas à preclusão da matéria.

Contudo, restou estabelecido que a previsão contida na Súmula nº 182/STJ e no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil terá incidência nas seguintes hipóteses: (i) ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada; (ii) impugnação parcial de capítulo autônomo, ou seja, não impugnação de um dos fundamentos sobrepostos no mesmo capítulo.

termo inicial dos juros moratórios (Tema Repetitivo n. 1.002/STJ), a parte agravante impugnou apenas o fundamento consubstanciado no óbice da Súmula n. 284/STF, deixando de atacar o fundamento nucleado na Súmula n. 282/STF, o que atrai a incidência da Súmula n. 182/STF quanto a esse capítulo da decisão agravada.

Ante o exposto, **conheço parcialmente do agravo interno e, na extensão conhecida, nego-lhe provimento.**

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.243.680 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0439998-9

Número de Origem:
10399427620248110041

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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 : BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA

ADVOGADOS : KEZIA GONCALVES DA SILVA SARAGIOTTO RABELO - MT008370

ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT15020B

ADRIANA MAIA ARRUDA - MT023605O

HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE MENEZES -
MT026906

RECORRIDO : ADELSON DOS SANTOS LIMA

ADVOGADOS : VÂNIA REGINA MELO FORT - MT004378

ANDRE LUIS MELO FORT - MT010664O

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA

ADVOGADOS : KEZIA GONCALVES DA SILVA SARAGIOTTO RABELO - MT008370

ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT15020B

ADRIANA MAIA ARRUDA - MT023605O

HENRIQUE WILLIAN RODRIGUES BEZERRA DE MENEZES -
MT026906

AGRAVADO : ADELSON DOS SANTOS LIMA

ADVOGADOS : VÂNIA REGINA MELO FORT - MT004378

ANDRE LUIS MELO FORT - MT0106640

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 01 de junho de 2026