



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3165194 - MT (2026/0014098-8)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : GILDAZIO DA SILVA SABINO
AGRAVANTE : TAINARA VIANA ALONSO
ADVOGADO : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT0266520
AGRAVADO : KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu provimento a recurso especial para determinar que a resolução de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado observasse integralmente os parâmetros da Lei n. 13.786/2018.

2. O acórdão recorrido havia mitigado as regras da lei especial com base no Código de Defesa do Consumidor e na Súmula 543/STJ, determinando a retenção de 25% dos valores pagos, afastando a taxa de fruição e ordenando a devolução em parcela única.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se incidem os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ para a revisão do julgado; (ii) definir os parâmetros legais aplicáveis à cláusula penal, às despesas administrativas e à restituição na rescisão de contrato de loteamento celebrado na vigência da Lei n. 13.786/2018; e (iii) estabelecer se, no caso concreto, é possível autorizar a dedução de taxa de fruição, diante da premissa firmada pelo Tribunal de origem quanto à ausência de comprovação de transmissão da posse.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A definição das consequências jurídicas da resolução contratual à luz de norma federal específica e posterior não configura, em regra, reexame fático-probatório nem interpretação

de cláusulas contratuais, o que afasta a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ quanto à aplicação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 à cláusula penal, às despesas administrativas e à forma de restituição.

5. A Lei n. 13.786/2018 inseriu o art. 32-A na Lei n. 6.766/1979, estabelecendo parâmetros objetivos para o desfazimento de contratos de loteamento firmados sob sua vigência.

6. A norma especial e posterior prepondera sobre orientações jurisprudenciais formadas em contexto normativo anterior, como a Súmula 543/STJ, não autorizando a incidência isolada do Código de Defesa do Consumidor para negar vigência à disciplina legal pertinente, sem prejuízo do controle concreto de abusividade quando devidamente demonstrado.

7. O art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 autoriza o desconto do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a 10% do valor atualizado do contrato, e não dos valores pagos.

8. A restituição de eventual saldo remanescente deve observar o regime próprio do art. 32-A, § 1º, da Lei n. 6.766/1979, em até 12 parcelas mensais, com início após o prazo de carência legalmente previsto, conforme se trate de loteamento com obras em andamento ou com obras concluídas.

9. A taxa de fruição é admissível, em tese, inclusive em contrato relativo a lote não edificado celebrado sob a vigência da Lei n. 13.786/2018, desde que observados os requisitos legais e contratuais. Todavia, o art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979 vincula sua incidência ao período contado a partir da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador.

10. Tendo o Tribunal de origem assentado a ausência de comprovação de efetiva entrega do imóvel ou de exercício da posse pelos compradores, a autorização da taxa de fruição no caso concreto demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

11. Resultado do julgamento: Agravo interno parcialmente provido.

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 parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3165194 - MT (2026/0014098-8)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : GILDAZIO DA SILVA SABINO
AGRAVANTE : TAINARA VIANA ALONSO
ADVOGADO : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT0266520
AGRAVADO : KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu provimento a recurso especial para determinar que a resolução de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado observasse integralmente os parâmetros da Lei n. 13.786/2018.

2. O acórdão recorrido havia mitigado as regras da lei especial com base no Código de Defesa do Consumidor e na Súmula 543/STJ, determinando a retenção de 25% dos valores pagos, afastando a taxa de fruição e ordenando a devolução em parcela única.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há três questões em discussão: (i) saber se incidem os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ para a revisão do julgado; (ii) definir os parâmetros legais aplicáveis à cláusula penal, às despesas administrativas e à restituição na rescisão de contrato de loteamento celebrado na vigência da Lei n. 13.786/2018; e (iii) estabelecer se, no caso concreto, é possível autorizar a dedução de taxa de fruição, diante da premissa firmada pelo Tribunal de origem quanto à ausência de comprovação de transmissão da posse.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A definição das consequências jurídicas da resolução contratual à luz de norma federal específica e posterior não configura, em regra, reexame fático-probatório nem interpretação

de cláusulas contratuais, o que afasta a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ quanto à aplicação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 à cláusula penal, às despesas administrativas e à forma de restituição.

5. A Lei n. 13.786/2018 inseriu o art. 32-A na Lei n. 6.766/1979, estabelecendo parâmetros objetivos para o desfazimento de contratos de loteamento firmados sob sua vigência.

6. A norma especial e posterior prepondera sobre orientações jurisprudenciais formadas em contexto normativo anterior, como a Súmula 543/STJ, não autorizando a incidência isolada do Código de Defesa do Consumidor para negar vigência à disciplina legal pertinente, sem prejuízo do controle concreto de abusividade quando devidamente demonstrado.

7. O art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 autoriza o desconto do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a 10% do valor atualizado do contrato, e não dos valores pagos.

8. A restituição de eventual saldo remanescente deve observar o regime próprio do art. 32-A, § 1º, da Lei n. 6.766/1979, em até 12 parcelas mensais, com início após o prazo de carência legalmente previsto, conforme se trate de loteamento com obras em andamento ou com obras concluídas.

9. A taxa de fruição é admissível, em tese, inclusive em contrato relativo a lote não edificado celebrado sob a vigência da Lei n. 13.786/2018, desde que observados os requisitos legais e contratuais. Todavia, o art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979 vincula sua incidência ao período contado a partir da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador.

10. Tendo o Tribunal de origem assentado a ausência de comprovação de efetiva entrega do imóvel ou de exercício da posse pelos compradores, a autorização da taxa de fruição no caso concreto demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

11. Resultado do julgamento: Agravo interno parcialmente provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator:

Cuida-se de agravo interno interposto por GILDAZIO DA SILVA SABINO e TAINARA VIANA ALONSO em face de decisão monocrática do relator que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial interposto por KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (fls. 573-578, e-STJ).

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado (fls. 366, e-STJ):

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. DUPLO RECURSO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. CONTRATO FIRMADO NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786/2018. DIÁLOGO DAS FONTES COM O CDC. RETENÇÃO PELA VENDEDORA. TAXA DE FRUIÇÃO. BIS IN IDEM. DEVOUÇÃO EM PARCELA ÚNICA. SUCUMBÊNCIA. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES E DESPROVIMENTO DO RECURSO DA RÉ.

I. Caso em exame

Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantia paga, referente a contrato de compra e venda de lote de terreno, em que a sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a retenção de 25% do valor das prestações pagas a título de arras, mais 10% a título de fruição, com devolução do saldo restante em parcela única, e fixou sucumbência recíproca.

II. Questão em discussão

Há quatro questões em discussão: (i) definir o percentual de retenção adequado em caso de rescisão por iniciativa do comprador em contrato celebrado na vigência da Lei 13.786/2018; (ii) verificar a possibilidade de cumulação de multa contratual com taxa de fruição; (iii) determinar a forma de devolução dos valores pagos; e (iv) estabelecer a distribuição do ônus sucumbencial.

III. Razões de decidir

Embora o contrato tenha sido celebrado na vigência da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato), a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça mitiga a aplicação literal dos percentuais nela previstos, estabelecendo retenção entre 10% e 25% sobre os valores efetivamente pagos, e não sobre o valor total do contrato.

A aplicação da Lei do Distrato não afasta a incidência do Código de Defesa do Consumidor nas relações entre consumidores e fornecedores, podendo as previsões legais aparentemente rígidas serem flexibilizadas quando resultarem em desequilíbrio contratual significativo, conforme art. 51, IV e §1º do CDC.

O percentual de retenção de 25% mostra-se adequado às peculiaridades do caso concreto, considerando o período de aproximadamente quatro anos de vigência contratual (setembro/2020 a início/2024), durante o qual a ré manteve o imóvel indisponível para comercialização a terceiros, arcando com despesas administrativas, tributárias e operacionais.

Configura bis in idem a cumulação da multa contratual com a taxa de fruição, especialmente quando ambas possuem natureza compensatória, e tratando-se de lote não edificado, sem comprovação de efetiva posse ou utilização pelos compradores, não há que se falar em cobrança de taxa de fruição.

A devolução dos valores deve ser imediata e em parcela única, conforme entendimento consolidado na Súmula 543 do STJ, não se aplicando o parcelamento previsto na Lei do Distrato.

Quando o pedido central dos autores é acolhido, havendo decaimento apenas quanto ao percentual de retenção, aplica-se o parágrafo único do art. 86 do CPC, imputando-se à parte ré a integralidade das custas e honorários advocatícios.

IV. Dispositivo e tese

Recurso dos autores parcialmente provido; recurso da ré desprovido.

Opostos embargos declaratórios, foram acolhidos parcialmente, nos termos da seguinte ementa (fl. 407, e-STJ):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS.

Nas razões de recurso especial (fls. 415-427, e-STJ), KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA apontou violação ao art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, com a redação dada pela Lei n. 13.786/2018.

Sustentou a incidência da Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato) ao ajuste celebrado em 01/09/2020. Afirmou que o diploma específico deve preponderar sobre as normas consumeristas e a Súmula 543/STJ. Pugnou, assim, pela legalidade da retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, da cobrança de taxa de fruição e do parcelamento da restituição.

Contrarrazões apresentadas às fls. 483-507, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial (fls. 509-514, e-STJ), dando ensejo à interposição de agravo (fls. 516-525, e-STJ).

Contraminuta apresentada às fls. 528-550, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 573-578, e-STJ), o relator conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial, por entender que o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 impõe parâmetros objetivos para o desfazimento de contratos celebrados sob a vigência da Lei n. 13.786/2018, autorizando a cobrança de taxa de fruição independentemente de o lote possuir edificação, o desconto da cláusula penal e das despesas administrativas no limite de 10% sobre o valor atualizado do contrato, bem como a restituição de eventual saldo remanescente na forma do art. 32-A, § 1º.

No presente agravo interno (fls. 582-593, e-STJ), a parte agravante sustenta que a decisão incidiu em reexame fático-probatório e interpretação de cláusula contratual, aponta a ausência de transmissão da posse para afastar a taxa de fruição, alega que a retenção sobre o valor global do contrato configura confisco e aduz que a restituição parcelada é abusiva, pugnando pela reforma da decisão monocrática.

Houve impugnação às fls. 608-623, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator:

O agravo interno merece parcial provimento, apenas quanto à taxa de fruição.

1. Os agravantes sustentam, inicialmente, que o recurso especial da loteadora não poderia ter sido conhecido, pois a reforma do acórdão recorrido exigiria reexame fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ. Alegam, em especial, que a decisão agravada teria desconsiderado a premissa de ausência de transmissão da posse e reinterpretação o contrato para validar base de cálculo abusiva.

A alegação procede apenas em parte.

A decisão agravada não reexaminou o conjunto fático-probatório nem reinterpreto cláusulas contratuais ao definir o regime jurídico aplicável à cláusula penal, às despesas administrativas e à forma de restituição de eventual saldo remanescente. Partindo das premissas já assentadas pelo Tribunal de origem, especialmente a celebração do contrato em 01/09/2020, a natureza do bem como lote urbano não edificado e a rescisão por iniciativa dos compradores, limitou-se a definir se a resolução contratual deveria observar a disciplina específica do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, com redação dada pela Lei n. 13.786/2018, ou se poderia prevalecer a solução adotada pelo acórdão recorrido, que manteve a retenção de 25% sobre os

valores pagos e determinou a devolução imediata e em parcela única com base na Súmula 543/STJ e em jurisprudência formada em contexto normativo anterior.

O Tribunal de origem, embora tenha reconhecido que o contrato foi celebrado na vigência da Lei n. 13.786/2018, mitigou a aplicação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 com fundamento no Código de Defesa do Consumidor, na Súmula 543/STJ e em orientação jurisprudencial anterior à disciplina legal atualmente aplicável aos contratos de loteamento. Esse entendimento, quanto à cláusula penal e à forma de restituição, não se ajusta ao regime jurídico aplicável ao contrato dos autos.

Com o advento da Lei n. 13.786/2018, o legislador inseriu o art. 32-A na Lei n. 6.766/1979, estabelecendo parâmetros objetivos para o desfazimento de contratos de loteamento. Por se tratar de norma especial e posterior, sua incidência deve ser observada nos contratos firmados sob sua vigência, sem prejuízo do controle de abusividade em situações concretamente demonstradas.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, celebrado durante a vigência da Lei 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido. Precedente.

2. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorreu na hipótese.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.086.742/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 13/3/2026.) [grifou-se]

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. CONTRATO FIRMADO SOB A ÉGIDE DA LEI N. 13.786/2018. PRECEDENTE DA TURMA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.

2. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

3. Hipótese em que o contrato foi celebrado na vigência da Lei n. 13.786/2018, com cláusula prevendo a incidência da taxa de fruição, devendo ser reconhecido o cabimento de sua retenção durante o período da posse, ainda que não haja edificação e sem a necessidade de demonstração de proveito econômico.

4. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 2.089.921/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 13/3/2026.) [grifou-se]

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. EMPREENDIMENTO DE LAZER. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI Nº 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

1. Tendo o Tribunal de origem esclarecido que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº 13.786/2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, não há como afastar suas disposições, especialmente quando não constatada inconstitucionalidade na lei, nem violação ao Código de Defesa do Consumidor.

2. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.

3. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

4. Tendo em vista o conteúdo do voto divergente, fica explicitado que está em discussão exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição e à cláusula penal pactuadas, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores, do que não se cogita nos presentes autos.

5. No caso, como o contrato de aquisição de lote em empreendimento de lazer, de acesso controlado, foi celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, observando as determinações legais, é cabível a retenção da taxa de fruição. Inexistência de valor a ser devolvido após a dedução dos encargos de rescisão previstos legal e contratualmente.

6. Recurso especial conhecido em parte a que se nega provimento.

(REsp n. 2.104.086/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/10/2025, DJEN de 12/11/2025.) [grifou-se]

Não há, assim, incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ quanto à definição do critério legal de desconto da cláusula penal e das despesas administrativas, nem quanto à forma de restituição do saldo remanescente.

Ressalva deve ser feita, contudo, quanto à taxa de fruição. Nesse ponto, o acórdão recorrido não afastou a verba apenas por se tratar de lote não edificado. Também consignou a ausência de comprovação de efetiva entrega do imóvel ou de exercício da posse pelos adquirentes. Confira-se (fls. 371-372, e-STJ):

Ademais, embora não tenha havido comprovação de posse efetiva, o contrato permaneceu ativo por tempo considerável, gerando legítima expectativa de recebimento integral pela vendedora, que suportou também despesas com publicidade, comercialização inicial, assessoria jurídica e manutenção do empreendimento. [...]

A sentença também determinou a retenção adicional de 10% a título de taxa de fruição. Contudo, não há nos autos comprovação de que o imóvel tenha sido

efetivamente entregue aos compradores ou que estes tenham exercido a posse sobre o bem. Trata-se de lote sem edificação, que, conforme jurisprudência do próprio TJMT, não é apto a gerar frutos:

Tal premissa é relevante porque o art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979 vincula a fruição ao período contado a partir da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador. Assim, para autorizar a taxa de fruição no caso concreto, seria necessário superar a premissa fática firmada na origem quanto à ausência de comprovação da posse, providência inviável em recurso especial, à luz da Súmula 7/STJ.

2. Quanto à incidência da Lei n. 13.786/2018, os agravantes sustentam que a aplicação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 não poderia afastar a proteção do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543/STJ, sob pena de validar retenção confiscatória e parcelamento abusivo da restituição.

A tese não procede.

A incidência do Código de Defesa do Consumidor não autoriza, por si só, negar vigência à disciplina legal específica e posterior, editada justamente para regular os efeitos do desfazimento de contratos de aquisição de imóveis em loteamento. O diálogo das fontes não pode ser convertido em método de supressão da norma especial, sobretudo quando o contrato foi firmado após a entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018.

A Súmula 543/STJ reflete orientação consolidada em contexto anterior à Lei n. 13.786/2018, no qual não havia disciplina legal específica equivalente ao atual art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 para contratos de loteamento. Tratando-se de contrato celebrado posteriormente à nova lei, a restituição de eventual saldo remanescente deve observar o regime legal próprio, ressalvada a demonstração concreta de abusividade, o que não foi reconhecido pelo acórdão recorrido a partir de elementos específicos que autorizassem afastar a norma especial.

Nesse sentido, a Quarta Turma desta Corte tem reconhecido que, em contratos de promessa de compra e venda de lote não edificado celebrados após a Lei n. 13.786/2018, a resolução por iniciativa do adquirente deve observar a disciplina legal superveniente, não sendo suficiente a invocação genérica da jurisprudência anterior para afastar os parâmetros estabelecidos no art. 32-A da Lei n. 6.766/1979.

Citam-se, a propósito, os seguintes precedentes: REsp n. 2.104.086/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/10/2025, DJEN de 12/11/2025; REsp n. 2.086.742/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 13/3/2026; e REsp n. 2.089.921/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 13/3/2026.

No caso, o contrato foi celebrado já sob a vigência da Lei do Distrato. Desse modo, a solução da controvérsia, quanto à cláusula penal, às despesas administrativas e à forma de restituição, não poderia se limitar à reprodução de orientação jurisprudencial formada em contexto normativo anterior, no qual não havia disciplina legal específica equivalente à atualmente prevista no art. 32-A da Lei n. 6.766/1979.

3. Quanto à multa compensatória e às despesas administrativas, o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 autoriza o desconto do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a 10% do valor atualizado do contrato, e não dos valores pagos.

O acórdão recorrido adotou parâmetro diverso, limitando a retenção a 25% dos valores pagos. Essa conclusão, embora compatível com orientação jurisprudencial anterior relativa a contratos não submetidos à Lei n. 13.786/2018, não prevalece, como regra, quando o próprio legislador estabeleceu critério específico para os contratos de loteamento celebrados sob o novo regime.

Os agravantes afirmam que a multa calculada sobre o valor atualizado do contrato poderia consumir parcela substancial dos valores pagos. Essa alegação, contudo, não é suficiente, em abstrato, para afastar a regra expressa do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979. Eventual redução judicial da penalidade, se pretendida com base em circunstâncias excepcionais, exigiria demonstração concreta de abusividade à luz do contrato e das peculiaridades econômicas da relação, o que não se confunde com a recusa genérica de aplicação da lei especial, o que demandaria reexame do suporte fático-probatório, providência inviável em recurso especial.

A invocação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor tampouco altera a conclusão. A norma consumerista veda a perda total das prestações pagas em benefício do credor que pleiteia a resolução do contrato e a retomada do produto alienado, mas não impede a aplicação de regime legal específico que prevê restituição dos valores pagos, atualizados monetariamente, com descontos expressamente delimitados pelo legislador.

4. A propósito da taxa de fruição, os agravantes sustentam que a decisão agravada não teria observado que, no caso concreto, não teria havido transmissão da posse ou entrega das chaves. Afirmam que a cobrança da fruição de lote vago geraria enriquecimento indevido da vendedora, pois o imóvel teria permanecido em seu domínio pleno.

Nesse ponto, assiste razão aos agravantes.

É correto afirmar que, a partir da Lei n. 13.786/2018, a circunstância de se tratar de lote não edificado não impede, por si só, a dedução de valores correspondentes à taxa de fruição. O art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979 não distingue entre lote edificado e não edificado. A orientação recentemente firmada pela Quarta Turma também reconhece que, em contratos celebrados sob a vigência da nova disciplina, pode haver dedução da taxa de fruição em contratos de loteamento, desde que respeitados os termos legais e contratuais.

Essa compreensão, contudo, não dispensa o atendimento dos requisitos do próprio art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979. O dispositivo autoriza o desconto dos valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o limite legal, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador. A transmissão da posse, portanto, constitui o termo inicial da própria fruição.

No caso, o Tribunal de origem assentou expressamente que não havia nos autos comprovação de que o imóvel tivesse sido efetivamente entregue aos compradores ou de que estes tivessem exercido a posse sobre o bem. Também constou que, tratando-se de lote não edificado, sem comprovação de efetiva posse ou utilização pelos compradores, não haveria cobrança de taxa de fruição.

Diante dessa premissa, não é possível, nesta instância, autorizar a cobrança da taxa de fruição sem reexaminar o conjunto fático-probatório para concluir que houve transmissão da posse.

Desse modo, a decisão agravada deve ser parcialmente ajustada para afastar, no caso concreto, a autorização de dedução da taxa de fruição, não por se tratar de lote não edificado, mas porque o Tribunal de origem consignou a ausência de comprovação da transmissão da posse, premissa insuscetível de revisão nesta instância especial.

5. Quanto à restituição, os agravantes defendem a aplicação da Súmula 543/STJ e a devolução imediata, em parcela única, dos valores pagos. Alegam que o parcelamento previsto na Lei do Distrato seria abusivo e incompatível com a proteção do consumidor.

A tese não infirma a decisão agravada.

A Súmula 543/STJ reflete orientação consolidada em contexto anterior à Lei n. 13.786/2018, no qual não havia disciplina legal específica equivalente ao atual art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 para contratos de loteamento. Tratando-se de contrato celebrado posteriormente à nova lei, a restituição de eventual saldo remanescente deve observar o regime legal próprio: pagamento em até 12 parcelas mensais, com início após o prazo de carência previsto no art. 32-A, § 1º, conforme se trate de loteamento com obras em andamento ou com obras concluídas.

Assim, não subsiste a imposição de devolução imediata e em parcela única fundada exclusivamente na Súmula 543/STJ, sem demonstração concreta de abusividade ou de inaplicabilidade do regime especial ao contrato examinado.

6. Ante o exposto, dou parcial provimento ao agravo interno para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de determinar que a resolução contratual observe o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, com a redação dada pela Lei n. 13.786/2018, autorizando-se: (i) o desconto do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, observado o limite de 10% do valor atualizado do contrato; e (ii) a restituição de eventual saldo remanescente na forma do art. 32-A, § 1º, da Lei n. 6.766/1979.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.165.194 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0014098-8

Número de Origem:
10042876020248110003

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

AGRAVADO : GILDAZIO DA SILVA SABINO

AGRAVADO : TAINARA VIANA ALONSO

ADVOGADO : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT0266520

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GILDAZIO DA SILVA SABINO

AGRAVANTE : TAINARA VIANA ALONSO

ADVOGADO : EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ - MT0266520

AGRAVADO : KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

TERMO

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

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026