SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3190530 - GO (2026/0072691-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JURACI CAETANO PINHEIRO
ADVOGADO	:	RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049
AGRAVANTE	:	MONTES CLAROS PARTICIPACOES LTDA
REPR. POR	:	A M 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	EURÍPEDES BALSANUFO COSTA FERREIRA JÚNIOR - GO026194
AGRAVADO	:	JURACI CAETANO PINHEIRO
ADVOGADO	:	RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049
AGRAVADO	:	MONTES CLAROS PARTICIPACOES LTDA
REPR. POR	:	A M 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	EURÍPEDES BALSANUFO COSTA FERREIRA JÚNIOR - GO026194

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

RECURSO DE MONTES CLAROS PARTICIPAÇÕES LTDA.

1. A pretensão de condenação ao pagamento de taxa de fruição pressupõe a demonstração de fruição efetiva do bem, questão resolvida pelo Tribunal de origem com base no conjunto fático-probatório dos autos, sendo inviável sua revisão em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. O Tribunal de origem fixou o termo inicial dos juros de mora na citação, com amparo no art. 405 do CC, afastando motivadamente a incidência do Tema 1.002 do STJ por entender tratar-se de hipótese distinta. A alteração dessa conclusão demandaria reanálise do contexto fático, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59764433 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:01
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 0f8127f9-92ad-4781-817c-cce91d1a13fc

3. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada na forma exigida pelo art. 1.029, § 1º, do CPC, ante a ausência de cotejo analítico entre os casos confrontados.

4. Recurso especial não conhecido.

RECURSO DE JURACI CAETANO PINHEIRO

1. O percentual de retenção de 23% foi fixado pelo Tribunal de origem com base nas cláusulas contratuais e nas circunstâncias do caso concreto, dentro da faixa de 10% a 25% admitida pela jurisprudência do STJ, atraindo a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

2. A responsabilidade do promitente comprador pelo IPTU/ITU a partir da celebração do contrato foi assentada com fundamento na transferência da posse e na natureza *propter rem* do tributo, conclusão insuscetível de revisão sem reexame de fatos e interpretação contratual, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. A distribuição da sucumbência recíproca decorre da apreciação do êxito parcial de cada parte, matéria de índole fática vedada ao exame do STJ pela Súmula n. 7.

4. Os arts. 421 e 422 do CC não foram objeto de prequestionamento no acórdão recorrido, incidindo a Súmula n. 282 do STF.

5. Recurso especial não conhecido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59764433 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:01
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 0f8127f9-92ad-4781-817c-cce91d1a13fc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3190530 - GO (2026/0072691-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JURACI CAETANO PINHEIRO
ADVOGADO	:	RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049
AGRAVANTE	:	MONTES CLAROS PARTICIPACOES LTDA
REPR. POR	:	A M 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	EURÍPEDES BALSANUFO COSTA FERREIRA JÚNIOR - GO026194
AGRAVADO	:	JURACI CAETANO PINHEIRO
ADVOGADO	:	RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049
AGRAVADO	:	MONTES CLAROS PARTICIPACOES LTDA
REPR. POR	:	A M 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	EURÍPEDES BALSANUFO COSTA FERREIRA JÚNIOR - GO026194

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

RECURSO DE MONTES CLAROS PARTICIPAÇÕES LTDA.

1. A pretensão de condenação ao pagamento de taxa de fruição pressupõe a demonstração de fruição efetiva do bem, questão resolvida pelo Tribunal de origem com base no conjunto fático-probatório dos autos, sendo inviável sua revisão em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. O Tribunal de origem fixou o termo inicial dos juros de mora na citação, com amparo no art. 405 do CC, afastando motivadamente a incidência do Tema 1.002 do STJ por entender tratar-se de hipótese distinta. A alteração dessa conclusão demandaria reanálise do contexto fático, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59363385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:16
Código de Controle do Documento: 991e7e72-1bf5-4476-b18a-7e03671e90b4

3. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada na forma exigida pelo art. 1.029, § 1º, do CPC, ante a ausência de cotejo analítico entre os casos confrontados.
4. Recurso especial não conhecido.

RECURSO DE JURACI CAETANO PINHEIRO

1. O percentual de retenção de 23% foi fixado pelo Tribunal de origem com base nas cláusulas contratuais e nas circunstâncias do caso concreto, dentro da faixa de 10% a 25% admitida pela jurisprudência do STJ, atraindo a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.
2. A responsabilidade do promitente comprador pelo IPTU/ITU a partir da celebração do contrato foi assentada com fundamento na transferência da posse e na natureza *propter rem* do tributo, conclusão insuscetível de revisão sem reexame de fatos e interpretação contratual, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. A distribuição da sucumbência recíproca decorre da apreciação do êxito parcial de cada parte, matéria de índole fática vedada ao exame do STJ pela Súmula n. 7.
4. Os arts. 421 e 422 do CC não foram objeto de prequestionamento no acórdão recorrido, incidindo a Súmula n. 282 do STF.
5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recurso especial interpostos por MONTES CLAROS PARTICIPAÇÕES LTDA (MONTES CLAROS) (e-STJ, fls. 924 a 966) e JURACI CAETANO PINHEIRO (JURACI) (e-STJ, fls. 971 a 985) contra decisão do Tribunal de Justiça de Goiás que inadmitiu os recursos especiais respectivos, com base nos óbices das Súmulas n. 282 do STF e 5 e 7 do STJ, e, acerca da alínea *c*, por ausência de demonstração analítica da divergência.

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, MONTES CLAROS apontou violação dos arts. **(1)** 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, parágrafo único, II, do CPC, alegando omissão na fundamentação acerca da taxa de fruição; **(2)** 489, § 1º, IV e V, 926 e 927, III, do CPC, pela não aplicação do Tema 1.002 do STJ quanto ao termo inicial dos juros de mora; **(3)** 884 do CC, por enriquecimento ilícito de JURACI ao usar o imóvel sem contraprestação; e **(4)** divergência jurisprudencial.

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, JURACI apontou violação dos arts. **(1)** 421, 422 e 884 do CC e 6º, IV, e 51, § 1º, do CDC, sustentando que o percentual de retenção de 23% é abusivo e deve ser reduzido

Documento eletrônico VDA59363385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:16
Código de Controle do Documento: 991e7e72-1bf5-4476-b18a-7e03671e90b4

a 10%; **(2)** 34 do CTN e 1.196 do CC, pela responsabilidade pelo IPTU/ITU; **(3)** 86, parágrafo único, do CPC, pela indevida fixação de sucumbência recíproca; e **(4)** divergência jurisprudencial.

Foram apresentadas contraminutas por JURACI (e-STJ, fls. 995 a 1.033) e por MONTES CLAROS (e-STJ, fls. 1.034 a 1.048 e 1.049 a 1.087), ambas pugnando pelo não conhecimento ou, subsidiariamente, pelo desprovimento dos agravos.

É o relatório.

VOTO

Os agravos são espécie recursal cabível, foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Deles CONHEÇO, portanto, e passo ao exame dos recursos especiais, que não merecem prosperar.

Ambos os recursos especiais não podem ser admitidos.

(1) Do agravo em recurso especial de MONTES CLAROS PARTICIPAÇÕES LTDA

O TJGO, ao examinar a taxa de fruição, assim se pronunciou:

> *Quanto à taxa de fruição, embora o autor tenha sido imitido na posse desde a assinatura do contrato, é fato incontroverso que o contrato se refere a lote não edificado, conforme informado pelo oficial de justiça nas certidões dos movs. 124 e 139, que atestou tratar-se de lote vago com apenas o início da construção de um muro. Assim, é indevida a cobrança da taxa de ocupação, também chamada taxa de fruição, pois a resolução não enseja enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, conforme entendimento do STJ no AgInt no AREsp n. 2.676.950/MS, relator Ministro RAUL ARAÚJO* (e-STJ, fls. 707 e 720)

O acórdão recorrido examinou a questão e concluiu, com base na prova dos autos, que o imóvel permaneceu vago, sem fruição efetiva. A pretensão de MONTES CLAROS de modificar essa conclusão demandaria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação das cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Quanto aos juros de mora, o TJGO decidiu nos seguintes termos:

> *Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros de mora devem incidir desde a citação, nos termos do art. 405 do Código Civil, uma vez que é a partir desse momento que a devedora se constitui em mora quanto à obrigação de restituir os valores pagos* (e-STJ, fls. 707 e 720).

A alegação de que deveria ser aplicado o Tema 1.002 do STJ foi expressamente rejeitada pelo Tribunal goiano, que, em embargos de declaração,

Documento eletrônico VDA59363385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:16
Código de Controle do Documento: 991e7e72-1bf5-4476-b18a-7e03671e90b4

consignou que [...] *Foi analisado o termo inicial dos juros de mora, fixado desde a citação com base no art. 405 do Código Civil, afastando-se a incidência do Tema 1002 do STJ por não se tratar da hipótese específica nele tratada* (e-STJ, fls. 778 a 789)

Nessas condições, o acórdão recorrido, portanto, enfrentou a questão de forma fundamentada, distinguindo a hipótese dos autos daquela examinada no precedente vinculante. A revisão dessa conclusão também demandaria reanálise do contexto fático-probatório, esbarrando no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Por fim, a divergência jurisprudencial não foi adequadamente demonstrada, pois a parte não realizou o cotejo analítico nos moldes exigidos pelo art. 1.029, § 1º, do CPC, com indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

(2) Do agravo em recurso especial de JURACI CAETANO PINHEIRO

O TJGO, ao fixar o percentual de retenção em 23%, examinou detidamente as cláusulas contratuais e as circunstâncias do caso concreto, consignando:

> *O percentual de retenção contratualmente fixado em 23% não ultrapassa os limites definidos pela jurisprudência do STJ e considera despesas operacionais, administrativas e penalidade contratual. Inexistente onerosidade excessiva, mostra-se adequada sua manutenção* (e-STJ, fls. 707 e 720).

O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, que admite a retenção entre 10% e 25% dos valores pagos, conforme as particularidades de cada caso, incidindo, portanto, a Súmula n. 83 do STJ.

Conforme tem decidido esta Corte Superior:

> *RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.*
> *1. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.*
> ***2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, entre os percentuais de 10 (dez por cento) e 25 (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.***
> *3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto atacado acerca do percentual de retenção adotado encontra óbice na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.*
> *4. Recurso especial não conhecido.*
> (REsp n. 2.223.503/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 12/9/2025 - sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA59363385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:16
Código de Controle do Documento: 991e7e72-1bf5-4476-b18a-7e03671e90b4

A pretensão de redução do percentual demandaria, ademais, reexame de fatos e interpretação de cláusulas contratuais, esbarrando nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Quanto ao IPTU/ITU, o TJGO decidiu com base na transferência da posse e na natureza *propter rem* do tributo, nos termos da seguinte fundamentação:

> *A posse direta foi transferida ao promissário comprador no momento da assinatura do contrato, conferindo-lhe o poder de usar o bem conforme sua conveniência: visitá-lo, cercá-lo, delimitar seus limites ou mesmo mantê-lo desocupado como investimento. O não exercício desses poderes, por mera liberalidade, não descaracteriza a posse regularmente constituída pelo negócio jurídico. Em virtude da natureza propter rem do IPTU/ITU, a responsabilidade pelo adimplemento desses tributos recai sobre o promitente comprador a partir do momento em que lhe foi transferida a posse do imóvel (celebração do instrumento contratual) até a declaração de rescisão do contrato* (e-STJ, fls. 707 e 720).

A revisão desse entendimento demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas, providências incompatíveis com a via do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

O acórdão recorrido examinou a questão à luz do art. 34 do CTN e do art. 1.196 do CC, conferindo-lhes interpretação que se harmoniza com a jurisprudência do STJ, razão pela qual não se identifica violação desses dispositivos.

A respeito da sucumbência recíproca, o TJGO consignou que ambas as partes obtiveram êxito parcial em seus pedidos, configurando a hipótese do art. 86 do CPC. A análise da proporção da sucumbência constitui matéria de fato, insuscetível de reexame em recurso especial, a teor da Súmula n. 7 do STJ.

Quanto aos arts. 421 e 422 do CC, verifica-se que não foram objeto de prequestionamento, pois o acórdão recorrido não emitiu juízo de valor sobre esses dispositivos, atraindo a incidência da Súmula n. 282 do STF, por analogia.

A divergência jurisprudencial também não foi adequadamente demonstrada, por ausência de cotejo analítico que atendesse às exigências do art. 1.029, § 1º, do CPC.

Nessas condições, **CONHEÇO** dos agravos para **NÃO CONHECER** dos recursos especiais.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59363385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:16
Código de Controle do Documento: 991e7e72-1bf5-4476-b18a-7e03671e90b4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.190.530 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0072691-8

Número de Origem:
519787184 51978718420238090174

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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	: JURACI CAETANO PINHEIRO
ADVOGADO	: RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049
AGRAVANTE	: MONTES CLAROS PARTICIPACOES LTDA
REPR. POR	: A M 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: EURÍPEDES BALSANUFO COSTA FERREIRA JÚNIOR - GO026194
AGRAVADO	: JURACI CAETANO PINHEIRO
ADVOGADO	: RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049
AGRAVADO	: MONTES CLAROS PARTICIPACOES LTDA
REPR. POR	: A M 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: EURÍPEDES BALSANUFO COSTA FERREIRA JÚNIOR - GO026194
ASSUNTO	: DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

Documento eletrônico VDA59610564 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 00:54:44
Código de Controle do Documento: 1057eb72-0891-40ac-a56b-35292e3e0427

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610564 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 00:54:44
Código de Controle do Documento: 1057eb72-0891-40ac-a56b-35292e3e0427