SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2261836 - SP (2026/0080474-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ARAMIS NASCIMENTO MARTINS
ADVOGADO	:	DINALTO GOMES MARTINS - SP389139
AGRAVADO	:	LOTEAMENTO RESIDENCIAL ILHA DO SOL - SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RENATO LUCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
		PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
		IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
		AKYSA SANTANA - SP492822
		ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES, INCLUSIVE DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.

2. A partir 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.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60253662 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:11
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 2970a9c6-8a82-427a-8411-ee7175a8f9cd

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253662 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:11
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 2970a9c6-8a82-427a-8411-ee7175a8f9cd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2261836 - SP (2026/0080474-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ARAMIS NASCIMENTO MARTINS
ADVOGADO	:	DINALTO GOMES MARTINS - SP389139
AGRAVADO	:	LOTEAMENTO RESIDENCIAL ILHA DO SOL - SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RENATO LUCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
		PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
		IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
		AKYSA SANTANA - SP492822
		ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES, INCLUSIVE DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.

2. A partir 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.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão por meio da qual conheci parcialmente e, nessa extensão, neguei provimento ao recurso especial interposto por ARAMIS NASCIMENTO MARTINS em face de acórdão assim ementado:

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATOS. PROVIMENTO PARCIAL.
> I. Caso em Exame

Documento eletrônico VDA59913523 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:18
Código de Controle do Documento: 154941be-49ab-4356-a2b3-fe80c1e7c93c

1. Ação declaratória de rescisão de promessa de compra e venda c/c restituição de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Irresignação da requerida.
II. Questão em Discussão
2. A questão em discussão consiste em apurar: (i) a possibilidade da aplicação de multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato e desconto dos valores pagos a título de IPTU, custos e despesas próprias da posse; (ii) majoração da taxa de fruição para 0,75% sobre o valor atualizado do contrato; (iii) retenção dos valores referentes a encargos moratórios sobre as parcelas pagas em atraso.
III. Razões de Decidir
3. O contrato foi celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, mas não exclui a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. As cláusulas contratuais devem ser observadas à luz das normas consumeristas, especialmente quando abusivas.
4. Valor da retenção que se mostra razoável fixar em 20% sobre o total dos valores pagos pelo adquirente, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal. A taxa de fruição foi corretamente aplicada em 0,5%, conforme legislação vigente.
IV. Dispositivo
5. Recurso parcialmente provido.

Em suas razões de agravo interno, a parte agravante alega: (i) negativa de prestação jurisdicional e violação ao artigo 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil; (ii) a configuração de manifesto enriquecimento sem causa da promitente vendedora, em afronta ao artigo 884 do Código Civil, sob o argumento de que a cumulação da retomada do imóvel e de sua valorização imobiliária com a retenção de cláusula penal e a imposição de taxa de fruição calculada sobre base estimada excessiva confere vantagem patrimonial desproporcional à agravada, resultando em desfecho financeiro mais vantajoso do que o próprio adimplemento do negócio jurídico.

Impugnação às fls. 353 – 369.

É o relatório.

VOTO

Observo que as razões de agravo interno não são capazes de infirmar as conclusões da decisão agravada.

De início, quanto ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, não merece prosperar o recurso especial, uma vez que, no caso, a questão relativa ao cabimento da taxa de fruição ante a ausência de fruição econômica do imóvel foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada sobre o assunto, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n.

Documento eletrônico VDA59913523 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:18
Código de Controle do Documento: 154941be-49ab-4356-a2b3-fe80c1e7c93c

2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Além disso, quanto à tese da parte agravante no sentido de que a base de cálculo da taxa de fruição deve ser alterada, incide a Súmula 284 do STF, por analogia, pois a parte deixou de indicar artigo tido por violado em seu recurso especial. Como consequência, não que que se falar em omissão sobre questão de mérito que sequer foi conhecida.

Registre-se que a jurisprudência desta Corte segue no sentido de que a ausência de expressa indicação de artigos de lei violados inviabiliza o conhecimento do recurso, uma vez que não basta a mera menção a dispositivos legais ou a narrativa acerca da legislação federal.

De toda forma, vale destacar que a base de cálculo utilizada pelo Tribunal foi "o valor atualizado do contrato", nos moldes do que estabelece o art. 32-A, I, da Lei 13.786/2018.

Além disso, quanto ao art. 32-A, I, da Lei 6.766/79, o recurso também não prospera.

Da análise do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal de origem, partindo da premissa de que o contrato foi celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, entendeu ser cabível a cobrança da taxa de fruição, sob o fundamento de que a obra do loteamento já estava concluída. A propósito, trechos do acórdão estadual (fls. 235-236):

> No tocante de taxa de fruição, sua cobrança, no caso dos autos, é devida uma vez que o contrato entabulado entre as partes se deu quando a obra do loteamento já estava concluída.
> Em relação à sua fixação, dispõe o inciso I do art. 32-A da Lei 6766/79, com nova redação dada pela Lei 13.786/2018 que: (...)
> Note-se, que diferente do alegado pela recorrente, referido dispositivo legal determina que taxa de fruição do imóvel equivalerá até 0,75% sobre o valor atualizado do contrato no período compreendido entre a imissão do autor na posse do imóvel até a sua restituição ao loteador.
> No caso em tela, o magistrado a quo, acertadamente fixou a taxa de fruição dentro dos parâmetros determinados pela referida legislação, ou seja, 0,5% sobre o valor atualizado do contrato desde 19/10/2021 até a data desta sentença.

A propósito do tema, de acordo com o STJ, na hipótese de compromisso de compra e venda celebrado durante a vigência da Lei 13.786/2018, é possível a retenção da taxa de fruição, quer se trate de lote edificado, quer se trate de lote não edificado, pois a lei não faz essa distinção (art. 32-A da Lei 13.786/2018). Isso ocorre porque a cláusula do contrato celebrado nos termos da lei não pode ser considerada abusiva de forma automática.

Nesse sentido:

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. EMPREENDIMENTO DE LAZER.

Documento eletrônico VDA59913523 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:18
Código de Controle do Documento: 154941be-49ab-4356-a2b3-fe80c1e7c93c

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.)

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 Nº 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI Nº 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

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

Documento eletrônico VDA59913523 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:18
Código de Controle do Documento: 154941be-49ab-4356-a2b3-fe80c1e7c93c

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. Discute-se exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição pactuada, 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.

4. No caso, como o contrato de aquisição de lote em empreendimento 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.

5. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 2.130.123/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026.)

Dessa forma, é cabível a taxa de fruição na hipótese dos autos, na medida em que, a partir da Lei 13.786/2018, passou-se a permitir que a incorporadora retenha a taxa de fruição.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913523 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:18
Código de Controle do Documento: 154941be-49ab-4356-a2b3-fe80c1e7c93c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.261.836 / SP

Número Registro: 2026/0080474-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10019246720238260246

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ARAMIS NASCIMENTO MARTINS
ADVOGADO	: DINALTO GOMES MARTINS - SP389139
RECORRENTE	: LOTEAMENTO RESIDENCIAL ILHA DO SOL - SPE LTDA
ADVOGADOS	: RENATO LUCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
	PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
	IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
	ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474
	LARISSA TREVIZOLLI DE OLIVEIRA - SP507336
RECORRIDO	: ARAMIS NASCIMENTO MARTINS
ADVOGADO	: DINALTO GOMES MARTINS - SP389139
RECORRIDO	: LOTEAMENTO RESIDENCIAL ILHA DO SOL - SPE LTDA
ADVOGADOS	: RENATO LUCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
	PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
	IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
	AKYSA SANTANA - SP492822
	ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

AGRAVO INTERNO

Documento eletrônico VDA60241741 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:22
Código de Controle do Documento: d6f3101d-a393-4496-a76d-948d4bab7208

AGRAVANTE : ARAMIS NASCIMENTO MARTINS
ADVOGADO : DINALTO GOMES MARTINS - SP389139
AGRAVADO : LOTEAMENTO RESIDENCIAL ILHA DO SOL - SPE LTDA
ADVOGADOS : RENATO LUCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
AKYSA SANTANA - SP492822
ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241741 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:22
Código de Controle do Documento: d6f3101d-a393-4496-a76d-948d4bab7208