SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3227521 - GO (2026/0140136-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RESIDENCIAL SOLAR DO BOSQUE SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GUILHERME SILVA GARCIA - GO031791
		CRISTIANO DE SALLES SANTOS - GO059078
		MILENA DE OLIVEIRA COSMO - GO067820
AGRAVADO	:	ADEMIR DANILO AMANCIO
AGRAVADO	:	GILDETE MARIA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RETENÇÃO DE VALORES E TAXA DE FRUIÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ, com aplicação da Súmula n. 83 do STJ, e pela inadmissibilidade do dissídio pela alínea *c*.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c repetição de indébito c/c ressarcimento de perdas e danos e tutela de urgência, com pedidos de rescisão do compromisso de compra e venda de lote, restituição de 90% dos valores pagos e nulidade da taxa de fruição.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão, condenar à restituição imediata de 90% dos valores pagos com retenção de 10%, declarar nula a taxa de fruição e reconhecer a prescrição da corretagem e SATI, com sucumbência recíproca e honorários de 10%.
4. A Corte de origem manteve a sentença ao conhecer parcialmente e negar provimento à apelação, fixando a retenção de 10%, afastando a taxa de fruição e majorando os honorários para 12%.

Documento eletrônico VDA59410707 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:20:06
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: fbcd01ca-b81f-460d-a736-d631994278d2

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a vedação da taxa de fruição e a limitação da retenção a 10% violaram o 421 do CC; (ii) saber se houve ofensa ao 422 do CC; (iii) saber se foram desconsiderados precedentes obrigatórios do 927, II, do CPC; (iv) saber se foi afastada a disciplina do 23 da Lei n. 4.591/1964; e (v) saber se há divergência jurisprudencial apta pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O contrato foi celebrado antes da Lei n. 13.786/2018, devendo prevalecer o padrão decisório da Segunda Seção do STJ que fixa o percentual de retenção em 25% dos valores pagos em rescisão por iniciativa do comprador.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto à indevida taxa de fruição, por estar o acórdão recorrido em sintonia com a jurisprudência desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento.

Tese de julgamento: "1. O percentual de retenção é de 25% dos valores pagos em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, nas hipóteses de rescisão por iniciativa do comprador. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afirmar a indevida taxa de fruição em lote não edificado."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 422; CPC, art. 927; Lei n. 4.591/1964, art. 23.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83, 168; STJ, REsp n. 2132805/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 19/12/2025; STJ, AREsp n. 2438959, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2026; STJ, AgInt nos EREsp n. 2.167.518/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/4/2026; STJ, EDcl no REsp n. 2.108.223/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59410707 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:20:06
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: fbcd01ca-b81f-460d-a736-d631994278d2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3227521 - GO (2026/0140136-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RESIDENCIAL SOLAR DO BOSQUE SPE LTDA
ADVOGADOS	:	GUILHERME SILVA GARCIA - GO031791
		CRISTIANO DE SALLES SANTOS - GO059078
		MILENA DE OLIVEIRA COSMO - GO067820
AGRAVADO	:	ADEMIR DANILO AMANCIO
AGRAVADO	:	GILDETE MARIA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RETENÇÃO DE VALORES E TAXA DE FRUIÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ, com aplicação da Súmula n. 83 do STJ, e pela inadmissibilidade do dissídio pela alínea *c*.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c repetição de indébito c/c ressarcimento de perdas e danos e tutela de urgência, com pedidos de rescisão do compromisso de compra e venda de lote, restituição de 90% dos valores pagos e nulidade da taxa de fruição.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão, condenar à restituição imediata de 90% dos valores pagos com retenção de 10%, declarar nula a taxa de fruição e reconhecer a prescrição da corretagem e SATI, com sucumbência recíproca e honorários de 10%.
4. A Corte de origem manteve a sentença ao conhecer parcialmente e negar provimento à apelação, fixando a retenção de 10%, afastando a taxa de fruição e majorando os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a vedação da taxa de fruição e a limitação da retenção a 10% violaram o 421 do CC; (ii) saber se houve ofensa ao 422 do CC; (iii) saber se foram desconsiderados precedentes obrigatórios do 927,

Documento eletrônico VDA57895265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/06/2026 19:08:35
Código de Controle do Documento: 1d709259-35d8-4326-bd78-6ea2514c4cd5

II, do CPC; (iv) saber se foi afastada a disciplina do 23 da Lei n. 4.591/1964; e (v) saber se há divergência jurisprudencial apta pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O contrato foi celebrado antes da Lei n. 13.786/2018, devendo prevalecer o padrão decisório da Segunda Seção do STJ que fixa o percentual de retenção em 25% dos valores pagos em rescisão por iniciativa do comprador.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quanto à indevida taxa de fruição, por estar o acórdão recorrido em sintonia com a jurisprudência desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento.

Tese de julgamento: "1. O percentual de retenção é de 25% dos valores pagos em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, nas hipóteses de rescisão por iniciativa do comprador. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para afirmar a indevida taxa de fruição em lote não edificado."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 422; CPC, art. 927; Lei n. 4.591/1964, art. 23.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83, 168; STJ, REsp n. 2132805/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 19/12/2025; STJ, AREsp n. 2438959, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/2/2026; STJ, AgInt nos EREsp n. 2.167.518/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/4/2026; STJ, EDcl no REsp n. 2.108.223/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RESIDENCIAL SOLAR DO BOSQUE SPE LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por estar o acórdão recorrido em consonância com a orientação do STJ sobre retenção de 10% a 25% dos valores pagos e indevida taxa de fruição em lote não edificado, pela aplicação da Súmula n. 83 do STJ, e pela inadmissibilidade do dissídio pela alínea *c* diante de entendimento consolidado no mesmo sentido (fls. 685-687).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Documento eletrônico VDA57895265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/06/2026 19:08:35
Código de Controle do Documento: 1d709259-35d8-4326-bd78-6ea2514c4cd5

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJGO em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c repetição de indébito c/c ressarcimento de perdas e danos e tutela de urgência (fls. 598-606).

O julgado foi assim ementado (fls. 607-608):

> DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. INTERESSE RECURSAL. CARACTERIZADO. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE. CONTRATO CELEBRADO ANTES DA LEI DO DISTRATO. RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedentes os pedidos para reconhecer a validade da rescisão contratual por iniciativa dos compradores, além de determinar a restituição dos valores pagos com retenção de 10% e afastar a cobrança de taxa de fruição. A apelante pleiteou, entre outros pontos, a definição de que a retenção incida sobre o montante efetivamente pago e a validade da cláusula que prevê a taxa de fruição.
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> 2. Há três questões em discussão: (i) definir se há interesse recursal quanto à fixação do quantum pago como base de cálculo para a restituição dos valores; (ii) estabelecer se foi correta a fixação do percentual de 10% a título de retenção sobre os valores efetivamente pagos, diante da jurisprudência que admite retenções entre 10% e 25%; e (iii) verificar a validade da cobrança de taxa de fruição em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, à luz da ausência de utilização do imóvel pelos compradores.
>
> III. RAZÕES DE DECIDIR
>
> 3. Não há interesse recursal quando a sentença já contempla expressamente a pretensão da parte, sendo incabível rediscussão sobre ponto reconhecido de forma inequívoca pela decisão recorrida.
>
> 4. A Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) não se aplica a contratos firmados antes de sua vigência, por força do princípio da irretroatividade das normas, conforme entendimento do STJ no REsp 1.723.519/SP.
>
> 5. Aplica-se ao caso o Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de aquisição de imóvel por pessoa física para uso próprio, caracterizando típica relação de consumo.
>
> 6. Nos termos da Súmula nº 543 do STJ, é legítima a retenção parcial de valores pagos pelo comprador que deu causa à rescisão contratual, desde que fixada em patamar razoável e proporcional.
>
> 7. A fixação do percentual de 10% a título de retenção encontra respaldo na jurisprudência do STJ e se mostra adequada às circunstâncias do caso, em que a rescisão decorreu de dificuldade financeira dos compradores.
>
> 8. A cobrança de taxa de fruição pressupõe efetiva ocupação ou aproveitamento econômico do imóvel, o que não restou demonstrado nos autos, sendo indevida em relação a lote não edificado. I
>
> V. DISPOSITIVO E TESE

Documento eletrônico VDA57895265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/06/2026 19:08:35
Código de Controle do Documento: 1d709259-35d8-4326-bd78-6ea2514c4cd5

9. Recurso de apelação cível parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido. Tese de julgamento: "1. A ausência de interesse recursal impede o conhecimento de pedido que já foi integralmente atendido pela sentença. 2. A Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018) não se aplica aos contratos firmados antes de sua vigência, nos termos do art. 5º, XXXVI, da CF/1988, bem como a legislação especial deve ser interpretada em harmonia com o microssistema consumerista. 3. É legítima a retenção de 10% dos valores pagos, quando a rescisão contratual decorre de iniciativa do comprador, desde que observado o princípio da razoabilidade. 4. A cobrança de taxa de fruição é indevida quando não demonstrada a efetiva utilização ou fruição econômica do imóvel pelo comprador".

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXVI; CDC, arts. 2º e 3º; CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula nº 543; STJ, AgInt no REsp n. 1.816.960/RJ, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 10.08.2020, DJe 26.08.2020; STJ, AgInt no REsp n. 1.991.329/CE, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 7.4.2025, DJEN de 11.4.2025; STJ, AREsp n. 2.732.757/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 31.03.2025, DJEN 03.04.2025; TJGO, Apelação Cível 5102072-81.2023.8.09.0087, Rel. Des. Luiz Eduardo de Sousa, 9ª Câmara Cível, j. 01.07.2024, DJe 01.07.2024; TJGO, Apelação Cível 5865840-48.2023.8.09.0051, Rel. Des. Vicente Lopes da Rocha Júnior, 2ª Câmara Cível, publ. 10.02.2025.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados, sem ementa juntada nas peças fornecidas (fl. 687).

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 421 do Código Civil, porque o acórdão teria afastado a função social do contrato ao impedir a cobrança da taxa de fruição;

b) 422 do Código Civil, já que o acórdão teria violado a boa-fé objetiva ao vedar a cláusula de fruição e limitar a retenção a 10%;

c) 927, II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão teria desconsiderado precedentes vinculantes sobre retenção superior e indenização por fruição; e

d) 23 da Lei n. 4.591/1964, porquanto o acórdão teria afastado regramento legal que ampararia a cobrança de taxa de fruição e maior retenção.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a validade da cláusula de fruição e se ajuste o percentual de retenção, conforme sustentado nas razões; requer ainda o provimento para que se fixe a base de cálculo e os encargos de restituição segundo os dispositivos invocados.

Documento eletrônico VDA57895265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/06/2026 19:08:35
Código de Controle do Documento: 1d709259-35d8-4326-bd78-6ea2514c4cd5

Contrarrazões às fls. 668-680.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c repetição de indébito c/c ressarcimento de perdas e danos e tutela de urgência, em que a parte autora pleiteou a rescisão do compromisso de compra e venda de lote, a restituição de 90% dos valores pagos, a declaração de nulidade da taxa de fruição e a restituição de corretagem/SATI.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão, condenar à restituição imediata de 90% dos valores pagos, com retenção de 10%, correção pelo INPC desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado; declarar nula a taxa de fruição; e pronunciar a prescrição da corretagem e SATI; fixou sucumbência recíproca e honorários de 10% para cada parte (fls. 303-306).

A Corte de origem manteve a sentença ao conhecer parcialmente e negar provimento à apelação, fixando a retenção de 10%, afastando a taxa de fruição por ausência de uso do lote e majorando os honorários em desfavor da demandada para 12% sobre o valor da causa (fls. 600-606).

I - Arts. 421 e 422 do Código Civil; art. 927, II, do Código de Processo Civil; art. 23 da Lei n. 4.591/1964

No recurso especial, a parte recorrente alega que a vedação da taxa de fruição e a limitação da retenção a 10% contrariaram a função social do contrato e a boa-fé objetiva, bem como desconsideraram precedentes obrigatórios e a disciplina da Lei n. 4.591/1964.

Documento eletrônico VDA57895265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/06/2026 19:08:35
Código de Controle do Documento: 1d709259-35d8-4326-bd78-6ea2514c4cd5

O acórdão recorrido concluiu que a retenção de 10% está alinhada à Súmula n. 543 do STJ e à jurisprudência que admite 10% a 25%, dadas as circunstâncias do caso, e que a taxa de fruição é indevida em lote não edificado sem demonstração de ocupação ou proveito econômico, citando precedentes do STJ (fls. 603-606).

No caso dos autos, verifica-se que o contrato foi celebrado anteriormente à vigência da Lei n. 13.786/2018.

Assim, o acórdão recorrido, ao fixar a retenção em 10%, divergiu do padrão decisório firmado por esta Corte Superior para casos análogos.

De acordo com o entendimento da Segunda Seção do STJ, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por dos valores pagos).

Nesse sentido:

> RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE. CONTRATO ANTERIOR À LEI DO DISTRATO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ARTIGO 1.022 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE NORMAS LOCAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 280 /STF. GRATUIDADE DE JUSTIÇA.REQUISITOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. TAXA FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CRITÉRIO DE EQUIDADE. INAPLICABILIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> 1. Recurso especial que suscita violação do art. 1.022 do CPC de maneira genérica é deficiente em sua fundamentação e atrai a aplicação do óbice da Súmula 284/STF.
>
> 2. Não compete a esta Corte, como guardiã da legislação federal, reformar entendimento julgado com base em norma de direito local, a teor do disposto na Súmula 280, do STF, por analogia.
>
> 3. Rever a conclusão do acórdão recorrido quanto ao preenchimento dos requisitos para fins de concessão dos benefícios da gratuidade de justiça implica o reexame das provas dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ. Lei 13.786/2018,

Documento eletrônico VDA57895265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/06/2026 19:08:35
Código de Controle do Documento: 1d709259-35d8-4326-bd78-6ea2514c4cd5

> 4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, em contrato anterior à deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes.
>
> 5. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.
>
> 6. Se o proveito econômico buscado com a instauração da lide possui valor discriminado nos autos, inviável o pedido de arbitramento dos honorários com base no critério de equidade.
>
> 7. Recurso especial a que se dá parcial provimento. (Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, REsp n. 2132805/SP, DJE de 19/12/2025).

> DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE CINCO POR CENTO PARA CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DA VIGÊNCIA DA RECURSO PROVIDO. LEI Nº 13.786/2018. 1. A Segunda Seção do STJ pacificou o entendimento de que, em casos de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel por desistência do comprador, anterior à vigência da Lei nº 13.786/2018, valores pagos. percentual de retenção de 25% dos 2. O contrato em questão foi celebrado em deve prevalecer o 05/01/2014, e o acórdão recorrido, ao fixar a retenção em 10%, antes da vigência da divergiu do padrão decisório firmado pelo STJ para casos Lei nº 13.786/2018, análogos. 3. A aplicação do entendimento consolidado pela Segunda Seção do STJ dispensa o reexame de provas, pois trata-se de qualificação jurídica dos fatos incontroversos à luz de tese jurídica pacificada. 4. Recurso provido para majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos, mantidos os demais termos do acórdão recorrido. (AREsp n. 2438959, Relator Ministro Raul Araújo, DJE de 13.02.2026.)

O acórdão recorrido assentou, ainda, que a taxa de fruição é indevida em lote não edificado sem demonstração de ocupação ou proveito econômico, citando precedentes do STJ.

Assim, a decisão de que é indevida a taxa de fruição quando o objeto é lote de terreno não edificado, está em sintonia com o entendimento do STJ.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido, os seguintes julgados:

> AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA 168 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Nos contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018 , não há presunção de lucros cessantes, após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a fruição ou ocupação do imóvel, em regra, depende de eventual construção de habitação pelo comprador. (Súmula n. 168/STJ

Documento eletrônico VDA57895265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/06/2026 19:08:35
Código de Controle do Documento: 1d709259-35d8-4326-bd78-6ea2514c4cd5

2. Não se admite a oposição de embargos de divergência quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado).

3. Agravo interno ao qual se nega provimento. (AgInt nos EREsp n. 2.167.518/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/4/2026, DJEN de 22/4/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO VERIFICADA. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. ENTENDIMENTO DA TERCEIRA TURMA DO STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS.

1. Verificada efetiva omissão do acórdão embargado, impõe-se o acolhimento dos embargos de declaração para a complementação do julgado.

2. Conforme a jurisprudência consolidada da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, não é devido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de resolução de promessa de compra e venda de lote não edificado, ainda que se trate de contrato sob a égide da Lei n. 13.786/2018. Precedentes.

3. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para declarar indevida a retenção da taxa de fruição. (EDcl no REsp n. 2.108.223/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

II - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo em recurso especial para conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento, a fim de majorar o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, mantidos os ônus sucumbenciais, dada a sucumbência recíproca que persiste em menor extensão.**

É o voto.

Documento eletrônico VDA57895265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/06/2026 19:08:35
Código de Controle do Documento: 1d709259-35d8-4326-bd78-6ea2514c4cd5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.227.521 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0140136-2

Número de Origem:
504719870 50471987020238090177

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RESIDENCIAL SOLAR DO BOSQUE SPE LTDA
ADVOGADOS	: GUILHERME SILVA GARCIA - GO031791
	CRISTIANO DE SALLES SANTOS - GO059078
	MILENA DE OLIVEIRA COSMO - GO067820
AGRAVADO	: ADEMIR DANILO AMANCIO
AGRAVADO	: GILDETE MARIA DOS SANTOS
ADVOGADO	: LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA59394954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:27:11
Código de Controle do Documento: 7092b445-1ba2-487d-8d30-dd9b8073a569

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59394954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:27:11
Código de Controle do Documento: 7092b445-1ba2-487d-8d30-dd9b8073a569