SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1899367 - SE(2020/0087458-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE
ADVOGADOS	:	VERÔNICA GONÇALVES MAGALHÃES CASTRO - SE004168
		LUCAS HENRIQUE ANDRADE ALVES DE LIMA E RIGONATO - SE006866
RECORRENTE	:	CONSTRUTORA CUNHA LTDA
ADVOGADOS	:	MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806
		NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207
RECORRIDO	:	OS MESMOS

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSOS ESPECIAIS. RESCISÃO CONTRATUAL EM PERMUTA COM TORNA. POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL COMO CONSECTÁRIO DO RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

I. CASO EM EXAME

1. Recursos especiais interposto contra acórdão em apelação cível do Tribunal de Justiça de Sergipe, que conheceu e deu parcial provimento ao apelo principal e conheceu e desproveu o recurso adesivo.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c restituição de quantia c/c indenização por benfeitorias e danos morais, envolvendo contrato de permuta com torna.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou o retorno ao *status quo ante*, fixou restituição do valor atual do imóvel, da quantia paga e das benfeitorias úteis, afastou danos morais e declarou prejudicado o saldo devedor.
4. A Corte de origem deu parcial provimento ao apelo principal para condenar a autora à indenização pela fruição do imóvel e negou provimento ao apelo adesivo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 421, 422 e 473 do CC pela admissão de resilição em contrato com prazo determinado; (ii) saber se houve violação dos arts. 336 e 507 do CPC ao afastar a preclusão e fixar indenização pela fruição do imóvel sem pedido específico; e (iii) saber se o valor aplicado à fruição é excessivo e gera enriquecimento sem causa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegação de impossibilidade de resilição não enfrentou os fundamentos

Documento eletrônico VDA54895664 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/03/2026 14:49:52
Publicação no DJEN/CNJ de 13/03/2026. Código de Controle do Documento: ee62608c-3f35-4d27-8791-80bdf489cce5

autônomos do acórdão recorrido, incidindo os óbices das Súmulas n. 283 e 284 do STF por ausência de impugnação específica e deficiência de fundamentação.

7. A conclusão da Corte de origem harmoniza-se com a jurisprudência do STJ, pois a indenização pela ocupação é consectário lógico do retorno ao estado anterior, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. A insurgência contra o valor aplicado à fruição está deficientemente fundamentada, pois não fora indicado dispositivo de lei infraconstitucional em tese violado, aplicando-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso especial de Construtora Cunha Ltda. não conhecido. Recurso especial de

Adriana Maria Leite de Andrade não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 283 e 284 do STF ante a ausência de impugnação específica aos fundamentos do acórdão recorrido. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois a conclusão adotada na origem se coaduna com a jurisprudência do STJ quanto à indenização pela fruição do imóvel ser consectário lógico do retorno das partes *ao status quo ante*. 3. Aplica-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF diante da deficiência de fundamentação sobre a onerosidade e enriquecimento sem causa do valor da indenização pela fruição do imóvel".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 422, 473; CPC, arts. 336, 507.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 83; STF/Súmulas n. 283 e 284; STJ, AgInt no REsp n. 1.601.141/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023; STJ, AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.843.743/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.157.506/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso especial de CONSTRUTORA CUNHA LTDA.; e não conhecer do recurso especial de ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE, 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, 11 de março de 2026.

Documento eletrônico VDA54895664 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/03/2026 14:49:52
Publicação no DJEN/CNJ de 13/03/2026. Código de Controle do Documento: ee62608c-3f35-4d27-8791-80bdf489cce5

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA54895664 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/03/2026 14:49:52
Publicação no DJEN/CNJ de 13/03/2026. Código de Controle do Documento: ee62608c-3f35-4d27-8791-80bdf489cce5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1899367 - SE(2020/0087458-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE
ADVOGADOS	:	VERÔNICA GONÇALVES MAGALHÃES CASTRO - SE004168
		LUCAS HENRIQUE ANDRADE ALVES DE LIMA E RIGONATO - SE006866
RECORRENTE	:	CONSTRUTORA CUNHA LTDA
ADVOGADOS	:	MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806
		NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207
RECORRIDO	:	OS MESMOS

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSOS ESPECIAIS. RESCISÃO CONTRATUAL EM PERMUTA COM TORNA. POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL COMO CONSECTÁRIO DO RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

I. CASO EM EXAME

1. Recursos especiais interposto contra acórdão em apelação cível do Tribunal de Justiça de Sergipe, que conheceu e deu parcial provimento ao apelo principal e conheceu e desproveu o recurso adesivo.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c restituição de quantia c/c indenização por benfeitorias e danos morais, envolvendo contrato de permuta com torna.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou o retorno ao *status quo ante*, fixou restituição do valor atual do imóvel, da quantia paga e das benfeitorias úteis, afastou danos morais e declarou prejudicado o saldo devedor.
4. A Corte de origem deu parcial provimento ao apelo principal para condenar a autora à indenização pela fruição do imóvel e negou provimento ao apelo adesivo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 421, 422 e 473 do CC pela admissão de resilição em contrato com prazo determinado; (ii) saber se houve violação dos arts. 336 e 507 do CPC ao afastar a preclusão e fixar indenização pela fruição do imóvel sem pedido específico; e (iii) saber se o valor aplicado à fruição é excessivo e gera enriquecimento sem causa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A alegação de impossibilidade de resilição não enfrentou os fundamentos

Documento eletrônico VDA54031058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:34
Código de Controle do Documento: 757d092c-ca22-4336-b553-d556f9be6914

autônomos do acórdão recorrido, incidindo os óbices das Súmulas n. 283 e 284 do STF por ausência de impugnação específica e deficiência de fundamentação.

7. A conclusão da Corte de origem harmoniza-se com a jurisprudência do STJ, pois a indenização pela ocupação é consectário lógico do retorno ao estado anterior, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. A insurgência contra o valor aplicado à fruição está deficientemente fundamentada, pois não fora indicado dispositivo de lei infraconstitucional em tese violado, aplicando-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso especial de Construtora Cunha Ltda. não conhecido. Recurso especial de Adriana Maria Leite de Andrade não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 283 e 284 do STF ante a ausência de impugnação específica aos fundamentos do acórdão recorrido. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois a conclusão adotada na origem se coaduna com a jurisprudência do STJ quanto à indenização pela fruição do imóvel ser consectário lógico do retorno das partes *ao status quo ante*. 3. Aplica-se, por analogia, a Súmula n. 284 do STF diante da deficiência de fundamentação sobre a onerosidade e enriquecimento sem causa do valor da indenização pela fruição do imóvel".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 422, 473; CPC, arts. 336, 507.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 83; STF/Súmulas n. 283 e 284; STJ, AgInt no REsp n. 1.601.141/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023; STJ, AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.843.743/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.157.506/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recursos especiais interpostos por CONSTRUTORA CUNHA LTDA. e por ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c restituição de quantia c/c indenização por benfeitorias e danos morais.

O julgado foi assim ementado (fls. 156-157):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E

Documento eletrônico VDA54031058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:34
Código de Controle do Documento: 757d092c-ca22-4336-b553-d556f9be6914

DANOS MORAIS. CONTRATO DE PERMUTA DE IMÓVEIS COM TORNA. PLEITO DE RESCISÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO COM RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE, AMPARADO NA CULPA EXCLUSIVA DA REQUERIDA. PARCIAL PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. SENTENÇA QUE DETERMINOU A RESCISÃO CONTRATUAL, COM O RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTERIOR, MAS POR CULPA DA AUTORA. RECURSO DA DEMANDADA. PRELIMINAR DE JULGAMENTO ULTRA PETITA. NÃO ACOLHIMENTO. JULGADO QUE PRIVILEGIOU O PLEITO DE RESCISÃO CONTRATUAL, MESMO COM A VERIFICAÇÃO DE QUE O DESCUMPRIMENTO OCORREU POR PARTE DA PRÓPRIA DEMANDANTE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. SITUAÇÃO QUE SE AMOLDA À PARCIAL PROCEDÊNCIA E NÃO, JULGAMENTO ULTRA PETITA. MÉRITO. ALEGAÇÃO DE QUE A RESILIÇÃO SOMENTE É POSSÍVEL EM CONTRATOS POR PRAZO INDETERMINADO OU NAQUELES EM QUE A CONFIANÇA SEJA ELEMENTO IMPRESCINDÍVEL À SUA CONSTITUIÇÃO. DEMONSTRAÇÃO DE QUE A JURISPRUDÊNCIA TEM ACOLHIDO RESILIÇÃO EM CONTRATOS DIVERSOS, COMO OS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE COMPRA E VENDA. POSSIBILIDADE DE EXTENSÃO INTERPRETATIVA AOS CONTRATOS DE PERMUTA, AOS QUAIS APLICAM-SE OS DISPOSITIVOS LEGAIS QUE VERSAM SOBRE CONTRATO DE COMPRA E VENDA (ART. 533 DO CC). PLEITO DE RESTITUIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL DA AUTORA CONSTANTE DO CONTRATO, DEVIDAMENTE ATUALIZADO E NÃO, O VALOR ATUAL DO IMÓVEL. NÃO ACOLHIMENTO. O CONTRATO OBJETO DA LIDE É ESSENCIALMENTE DE PERMUTA COM TORNA. NÃO HOUVE ENTREGA DE IMÓVEL COMO VALOR DE ENTRADA, MAS SIM, PERMUTA DE IMÓVEIS COM COMPLEMENTAÇÃO FINANCEIRA PARA EQUIPARAÇÃO AO DE MAIOR VALOR. A RESCISÃO DE PERMUTA IMPORTA EM DEVOLUÇÃO DOS BENS OU, DIANTE DE SUA IMPOSSIBILIDADE, INDENIZAÇÃO CORRESPODENTE AO ATUAL VALOR DO BEM. IRRESIGNAÇÃO CONTRA O LAUDO PERICIAL POR NÃO UTILIZAR A VARIANTE “PADRÃO CONSTRUTIVO” E O INCC NOS CÁLCULOS DE VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS. LAUDO PERICIAL E LAUDO COMPLEMENTAR DEVIDAMENTE EMBASADOS EM NORMAS TÉCNICAS. INCC É UTILIZADO, APENAS, PARA AFERIÇÃO DE VALORIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO. INSURGÊNCIA CONTRA A PRECLUSÃO DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO DECORRENTE DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL. ACOLHIMENTO. O RETORNO AO STATUS QUO ANTE IMPÕE A INDENIZAÇÃO À CONSTRUTORA PELO USO DE SEU IMÓVEL, DO INÍCIO DA POSSE ATÉ A SUA DEVOLUÇÃO, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. CONSEQUÊNCIA DA RESCISÃO. PRECEDENTE. CONTRA O CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO DAS BENFEITORIAS. ACOLHIMENTO. PERITO QUE INDICOU A EXISTÊNCIA DE CRITÉRIO DA RECEITA FEDERAL, QUE ESTIMAVA A VIDA ÚTIL DAS BENFEITORIAS EM 10

Documento eletrônico VDA54031058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:34
Código de Controle do Documento: 757d092c-ca22-4336-b553-d556f9be6914

> (DEZ) ANOS, MAS DEIXOU DE APLICÁ-LO, PARA CALCULAR A DEPRECIAÇÃO COM ESTIMATIVA DE VIDA ÚTIL DE 25 (VINTE E CINCO) ANOS, SEM FUNDAMENTAÇÃO. CRITÉRIO OFICIAL DA RECEITA FEDERAL QUE DEVE PREVALECER, NESTE CASO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO ADESIVO. PLEITO DE DANOS MORAIS. SUSTENTAÇÃO DA PRÁTICA DE CONDUTA ILÍCITA POR PARTE DA CONSTRUTORA QUE NÃO DEVE PROSPERAR. VERIFICAÇÃO DE QUE O DESCUMPRIMENTO DA AVENÇA OCORREU POR PARTE DA AUTORA. APELO PRINCIPAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos por ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE foram decididos nesses termos (fl. 176):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ALEGAÇÃO DE VÍCIO DE OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. O ACÓRDÃO É SUFICIENTEMENTE CLARO AO DEFINIR COMO IDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL NO PERCENTUAL DE 0,5 % DO SEU VALOR, CONSIDERANDO O TEMPO EM QUE A EMBARGANTE PERMANECEU NO IMÓVEL, DEVENDO SER APLICADO AO ANO, POR ANO DE CADA FRUIÇÃO. RECURSO CONHECIDO, PORÉM NÃO PROVIDO. UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos por CONSTRUTORA CUNHA LTDA. foram assim rejeitados (fl. 182):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ALEGAÇÃO DE VÍCIO DE OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. O ACÓRDÃO É SUFICIENTEMENTE CLARO AO DEFINIR COMO IDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL NO PERCENTUAL DE 0,5 % DO SEU VALOR, CONSIDERANDO O TEMPO EM QUE A EMBARGANTE PERMANECEU NO IMÓVEL, DEVENDO SER APLICADO AO ANO, POR ANO DE CADA FRUIÇÃO. RECURSO CONHECIDO, PORÉM NÃO PROVIDO. UNÂNIME.

No recurso especial de CONSTRUTORA CUNHA LTDA. (fls. 190-203), interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, a parte aponta violação dos arts. 421, 422, 473 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA54031058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:34
Código de Controle do Documento: 757d092c-ca22-4336-b553-d556f9be6914

Alega que a resilição somente se aplica aos contratos de prazo indeterminado, uma vez que, nos contratos de prazo determinado, ajustados bilateralmente, não há possibilidade de resilição unilateral.

Requer o conhecimento e o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, julgando improcedente a pretensão autoral, em razão da impossibilidade de resilição no caso.

Nas contrarrazões (fls. 259-268), a parte agravada defende a ausência de violação dos arts. 421, 422 e 473 do Código Civil, sustenta que o acórdão está alinhado à jurisprudência que admite rescisão em contratos de compra e venda e sua extensão interpretativa à permuta, e requer o não conhecimento do recurso por vedar reexame de fatos e provas, e, subsidiariamente, o desprovimento.

No recurso especial de ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE (fls. 210-224), interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, a parte aponta violação dos arts. 336 e 507 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal de origem desconsiderou a preclusão do pedido de indenização por fru ição do imóvel, que deveria ter sido alegado na contestação.

Argumenta ainda que o percentual aplicado a título de indenização por fruição do bem está acima do praticado no mercado, o que gera onerosidade excessiva à recorrente e enriquecimento sem causa do recorrido.

Requer o conhecimento e o provimento do recurso para que seja acolhida a alegação de preclusão do pedido de indenização de fruição do imóvel ou, subsidiariamente, seja reformado o índice aplicado.

Nas contrarrazões (fls. 271-285), a parte agravada sustenta a inadmissibilidade do recurso especial por pretender reexame de provas, defende a consonância do acórdão com a jurisprudência do STJ quanto à indenização pela

Documento eletrônico VDA54031058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:34
Código de Controle do Documento: 757d092c-ca22-4336-b553-d556f9be6914

fruição do imóvel como consectário do retorno ao *status quo ante*, aponta a incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e da Súmula n. 284 do STF, e requer o não conhecimento e, no mérito, o desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c restituição de quantia c/c indenização por benfeitorias e danos morais em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de permuta com torna, o retorno das partes ao *status quo ante*, a restituição dos valores pagos, a indenização por benfeitorias e danos morais, e a declaração de inexigibilidade do saldo devedor, cujo valor da causa é de R$ 750.000,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato sem culpa da requerida, determinar o retorno das partes ao *status quo ante* com condenação da requerida à restituição do valor atual do imóvel, da quantia paga pela autora e das benfeitorias úteis, afastar os danos morais e declarar prejudicado o debate sobre saldo devedor.

A Corte estadual, em acórdão, deu parcial provimento ao apelo principal da requerida para condenar a autora ao pagamento de indenização pela fruição do imóvel desde o início da posse até a devolução no percentual de 0,5% do valor do bem, e para adotar o critério oficial da Receita Federal na depreciação das benfeitorias; negou provimento ao apelo adesivo da autora quanto aos danos morais.

Passo à análise das respectivas razões recursais.

I - Recurso da CONSTRUTORA CUNHA LTDA.

Documento eletrônico VDA54031058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:34
Código de Controle do Documento: 757d092c-ca22-4336-b553-d556f9be6914

No recurso especial, a parte alega que a decisão violou os arts. 421, 422 e 473 do Código Civil porque teria admitido resilição unilateral em contrato por prazo determinado, contrariando a força obrigatória dos contratos e a boa-fé.

O Tribunal *a quo* consignou ser possível, por extensão interpretativa, admitir a rescisão em contratos de permuta, aplicando dispositivos da compra e venda, nestes termos (fls. 163-165):

> No mérito, aduziu que a legislação não admite a resilição unilateral para caso em concreto e já que a inadimplência adveio da parte Requerente, deve ser respeitado o pacta sunt servanda e boa-fé contratual. Alegou, ainda, a inexistência de notificação do desejo de resilição do negócio jurídico.
>
> Os argumentos não merecem acolhimento.
>
> Inicialmente, convém registrar que os dispositivos legais concernentes à compra e venda são aplicáveis à permuta, por força do art. 533 do Código Civil:
>
> [...]
>
> A Recorrente amparou a alegação de impossibilidade de resilição nos contratos de permuta nos artigos 421, 422, 472 e 473 do Código Civil, abaixo transcritos para melhor compreensão:
>
> [...]
>
> Embora os dispositivos de lei acima indicados não tratem especificamente do contrato de permuta, o art. 473 do Código Civil, de fato, limita a possibilidade de resilição unilateral aos casos em que a lei permita.
>
> A Demandada, em suas razões recursais, cita alguns exemplos de contratos nos quais é permitida a resilição, quais sejam, locação de imóvel urbano, prestação de serviço de execução continuada e mandato; os dois primeiros, quando o contrato for por prazo indeterminado e o último, em razão da elevada importância do elemento confiança para a sua constituição.
>
> Ocorre, que a jurisprudência há algum tempo vem admitindo a rescisão do contrato de promessa de compra e venda e de compra e venda, por iniciativa dos adquirentes e sem prática de conduta ilícita por parte dos vendedores, mesmo tratando-se de contratos onde, em tese, não se admite resilição.
>
> Cito precedentes:
>
> [...]
>
> Nesse contexto, considerando que os dispositivos de lei que versam sobre contratos de compra e venda são aplicáveis aos contratos de permuta, mostra-se razoável a aplicação dos precedentes acima citados à hipótese em comento, que trata de contrato de permuta firmado entre pessoa física e construtora.
>
> Por conseguinte, deve ser mantida a rescisão contratual determinada pela Magistrada a quo.

Documento eletrônico VDA54031058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:34
Código de Controle do Documento: 757d092c-ca22-4336-b553-d556f9be6914

A parte recorrente, contudo, limitando-se a defender a impossibilidade de resilição em contrato com prazo determinado, apresenta argumentação dissonante dos fundamentos do acórdão, não os rebatendo adequadamente, o que atrai a incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

II - Recurso especial de ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE

a) Arts. 336 e 507 do CPC

No recurso especial, a recorrente ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE afirma que o Tribunal de origem violou os arts. 336 e 507 do Código de Processo Civil, porque teria admitido inovação recursal e afastado a preclusão ao arbitrar indenização pela fruição do imóvel sem pedido oportuno, sustentando que a requerida deveria ter formulado tal pretensão em contestação.

O acórdão recorrido concluiu que, apesar da inexistência de pedido específico, o retorno ao *status quo ante* impõe a indenização pelo uso do bem, como consequência lógica da rescisão, para evitar enriquecimento sem causa.

Confira-se os termos do acórdão (fl. 167):

> Irresignou-se contra a preclusão do pedido de indenização decorrente da fruição do imóvel, sustentando tratar-se de consequência do desfazimento do negócio jurídico.
>
> O argumento da Recorrente merece prosperar.
>
> Apesar da inexistência de pedido específico nesse sentido, o retorno das partes litigantes ao *status quo* anterior, conforme determinado no Julgado combatido, tenho que o arbitramento de indenização pelo uso do bem, por parte da Autora, é consequência lógica da rescisão contratual, sob pena de enriquecimento sem causa da ocupante/Demandante.
>
> Sobre a questão, cito Julgado do Superior Tribunal de Justiça com o mesmo entendimento:
>
> [...]

Documento eletrônico VDA54031058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:34
Código de Controle do Documento: 757d092c-ca22-4336-b553-d556f9be6914

Embora o julgamento retrocitado tenha por objeto a rescisão de contrato de compra e venda, seus termos são facilmente aplicados ao caso em concreto, em razão da semelhança das situações.

Em seu Voto Vencedor, a Ministra Maria Isabel Gallotti consignou ser imperiosa a indenização por todo o período de ocupação do imóvel, independentemente da causa da rescisão, sob pena de enriquecimento ilícito do ocupante, tendo em vista não se tratar de penalidade pelo desfazimento do negócio jurídico, mas de ressarcimento pela fruição do bem.

Desse modo, tenho que a Construtora faz jus a indenização pelo uso do imóvel no percentual de 0,5% de seu valor, desde o início da posse da Autora até a sua devolução.

A conclusão adotada na origem se harmoniza com a jurisprudência do STJ, firmada no sentido de que o ressarcimento pela ocupação do imóvel é consectário lógico do retorno das partes ao estado anterior.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE TRÊS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS C/C INDENIZAÇÃO CONTRAPOSTA POR RECONVENÇÃO. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. CONSECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES DA CORTE.

1. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo adquirente, mesmo quando constatada a culpa exclusiva da incorporadora/construtora, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.601.141/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023.)

Documento eletrônico VDA54031058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:34
Código de Controle do Documento: 757d092c-ca22-4336-b553-d556f9be6914

Vejam-se ainda: AgInt nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.843.743/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 28/8/2024; AgInt no AREsp n. 2.157.506/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 31/3/2023.

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

b) Enriquecimento sem causa e onerosidade excessiva da indenização pela fruição do bem.

A recorrente ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE argumenta ainda que o percentual aplicado a título de indenização por fruição do bem está acima do praticado no mercado, o que gera onerosidade excessiva à recorrente e enriquecimento sem causa do recorrido, sem, contudo, indicar especificamente qual comando normativo que em tese teria sido vulnerado pelo acórdão recorrido.

A alegação de violação de normas legais sem a individualização precisa e compreensível do dispositivo legal supostamente ofendido impede o conhecimento do recurso especial por deficiência de fundamentação.

Impõe-se, portanto, a aplicação, por analogia, da Súmula n. 284 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência de sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

III - Conclusão

Ante o exposto: **a) não conheço do recurso especial de CONSTRUTORA CUNHA LTDA.; e b) não conheço do recurso especial de ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE**.

Documento eletrônico VDA54031058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:34
Código de Controle do Documento: 757d092c-ca22-4336-b553-d556f9be6914

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, deixo de majorar os honorários em desfavor de Construtora Cunha Ltda., em razão da inexistência de prévia fixação na origem; e majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor de Adriana Maria Leite de Andrade, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54031058 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/02/2026 18:24:34
Código de Controle do Documento: 757d092c-ca22-4336-b553-d556f9be6914

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 1.899.367 / SE

Número Registro: 2020/008745-81 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00174038420158250001 201511300712 201800726508

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE
ADVOGADOS	:	VERÔNICA GONÇALVES MAGALHÃES CASTRO - SE004168
		LUCAS HENRIQUE ANDRADE ALVES DE LIMA E RIGONATO - SE006866
RECORRENTE	:	CONSTRUTORA CUNHA LTDA
ADVOGADOS	:	MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806
		NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207
RECORRIDO	:	OS MESMOS

ASSUNTO : RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRORESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRODIREITO DO CONSUMIDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRORESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso especial de CONSTRUTORA CUNHA LTDA.; e não conhecer do recurso especial de ADRIANA MARIA LEITE DE ANDRADE, 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 VDA54867805 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 13:40:59
Código de Controle do Documento: 05faa73d-1b9e-4728-a1ea-b9eb5f6b2770

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54867805 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 13:40:59
Código de Controle do Documento: 05faa73d-1b9e-4728-a1ea-b9eb5f6b2770