



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1898399 - PR (2020/0254620-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : M.M. INCORPORACOES S/A
RECORRENTE : LGSR-EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL MARQUES GANDOLFI - PR025765
GLAUCIRAN COSTA DOS SANTOS - PR032060
SILVIO ANDRE BRAMBILA RODRIGUES - PR021305
RECORRIDO : APARECIDA MARIANO DE SOUSA
ADVOGADA : EWELYZE PROTASLEWYTCH - PR054953
RECORRIDO : JOAO MESSIAS DE SOUSA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, C. C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MATERIAIS. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES PELA NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL POSSIBILIDADE. PORCENTAGEM QUE DEVE CONSIDERAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL À ÉPOCA. PERÍODO INDENIZÁVEL QUE VAI DA IMISSÃO NA POSSE ATÉ A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.

1. O acórdão impugnado que expôs satisfatoriamente as razões pelas quais o TJPR se convenceu de que o termo inicial para o pagamento de aluguéis seria a data da constituição em mora, não havendo falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

2. O entendimento do Tribunal *a quo*, entretanto, destoa da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, assentada no sentido de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

Recurso especial parcialmente provido.

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 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1898399 - PR (2020/0254620-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : M.M. INCORPORACOES S/A
RECORRENTE : LGSR-EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL MARQUES GANDOLFI - PR025765
GLAUCIRAN COSTA DOS SANTOS - PR032060
SILVIO ANDRE BRAMBILA RODRIGUES - PR021305
RECORRIDO : APARECIDA MARIANO DE SOUSA
ADVOGADA : EWELYZE PROTASLEWYTCH - PR054953
RECORRIDO : JOAO MESSIAS DE SOUSA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, C. C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MATERIAIS. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES PELA NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL POSSIBILIDADE. PORCENTAGEM QUE DEVE CONSIDERAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL À ÉPOCA. PERÍODO INDENIZÁVEL QUE VAI DA IMISSÃO NA POSSE ATÉ A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.

1. O acórdão impugnado que expôs satisfatoriamente as razões pelas quais o TJPR se convenceu de que o termo inicial para o pagamento de aluguéis seria a data da constituição em mora, não havendo falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

2. O entendimento do Tribunal *a quo*, entretanto, destoa da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, assentada no sentido de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por M. M. INCORPORAÇÕES LTDA. e outras, fundamentado no art. 105, III, alínea "a" e "c" da Constituição Federal,

contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado (fls. 1.349/1.351):

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C. C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MATERIAIS (MOVIDA PELAS ALIENANTES) E, TAMBÉM, AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C. C. RESTRIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MATERIAIS (PROPOSTA PELOS ADQUIRENTES). SENTENÇA CONJUNTA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL A AMBOS OS PLEITOS. INSURGÊNCIA DOS ADQUIRENTES. GRATUIDADE JUDICIÁRIA. DEFERIMENTO DA BENESSE EM PRIMEIRA TRAMITAÇÃO INSTÂNCIA EM QUE ABRANGE A FASE RECURSAL. REITERAÇÃO. DESNECESSIDADE DE APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR JÁ RECONHECIDA. INVERSÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO ESPECÍFICA E CONCRETA A RESPEITO DA NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE OUTRAS PROVAS. SALDO DEVEDOR CUJA REVISÃO JÁ RESTOU DETERMINADA NA SENTENÇA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO EM DOBRO. INVIABILIDADE. MAFÉ DAS ALIENANTES NÃO EVIDENCIADA. PEDIDOS DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E DE RECONHECIMENTO DO DIREITO DE RETENÇÃO JÁ ATENDIDOS. INDENIZAÇÃO DOS LUCROS CESSANTES PELA NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL POSSIBILIDADE. RETENÇÃO PELAS ALIENANTES, A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA, RESTRITA A 25% DOS VALORES JÁ PAGOS DO PREÇO. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA DO ART. 406 DO CC 2002 APÓS SUA ENTRADA EM VIGOR. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA DA AÇÃO REVISIONAL REDISTRIBUIÇÃO. DECAIMENTO MÍNIMO DO PEDIDO DOS AUTORES. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PATAMAR ESCORREITO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. IRRESIGNAÇÃO DAS ALIENANTES. INTERPRETAÇÃO MODIFICATIVA DO CONTRATO QUANTO AO PREÇO. POSSIBILIDADE EXCEPCIONAL NA ESPÉCIE. HIPOSSUFICIÊNCIA DOS ADQUIRENTES. ARTS. 6, 47, 51 E 52, TODOS DO CDC E ART. 157 CC. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS REMUNERATÓRIOS FIXADOS EM 3% AO ANO. VEDAÇÃO NÃO COMPROVADA NA ESPÉCIE. BASE DE CÁLCULO DE ALUGUÉIS MENSAIS. PORCENTAGEM QUE DEVE CONSIDERAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL À ÉPOCA. PERÍODO INDENIZÁVEL QUE VAI DA CONSTITUIÇÃO EM MORA ATÉ A DESOCUPAÇÃO SUCUMBÊNCIA RESOLUTÓRIA.

DO IMÓVEL. ÔNUS NADA INALTERADOS AÇÃO RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Opostos embargos declaratórios, o recurso foi rejeitado nos termos da ementa (fl. 1.683):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÕES NO ACÓRDÃO. INOCORRÊNCIA. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA FUNDAMENTADAMENTE DECIDIDA COM FIM MODIFICATIVO. INVIABILIDADE NA ESPÉCIE. MERO INCONFORMISMO. PRECEDENTES DA CÂMARA. RECURSO CONHECIDO E REJEITADO.

Nas razões do recurso especial (fls.1.701/1.716), alegam as partes recorrentes a violação dos seguintes dispositivos de Lei:

a) **artigo 1.022, Inciso II, do Código de Processo Civil**: omissão ao fixar os alugueis devidos pela parte ré à parte autora a partir da constituição em mora (agosto /2004), sem considerar a data da assinatura do contrato (agosto/2001);

b) **artigo 402 do Código Civil**: por não considerar que as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar, na medida que as perdas e danos deveriam cobrir todo o período de indisponibilidade do imóvel, desde a assinatura do contrato até a desocupação, e não apenas a partir da constituição em mora (fls. 1.710-1.711);

c) **artigo 475 do Código Civil**: que assegura à parte lesada pelo inadimplemento o direito de pedir a resolução do contrato, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos, que deveria ser calculada desde a imissão na posse do imóvel, e não apenas a partir da constituição em mora (fls. 1710);

d) **artigo 884 do Código Civil**: pois a fixação dos alugueres apenas a partir da constituição em mora permitiria o enriquecimento ilícito da parte ré, que teria usufruído do imóvel sem contraprestação por três anos (fls. 1711-1713).

Alegam ainda a ocorrência de dissídio jurisprudencial, pois o acórdão recorrido teria divergido de Precedente do STJ e do TJRS, os quais determinam o pagamento de aluguel desde a data da assinatura do contrato até a desocupação do imóvel, como consectário lógico do retorno ao estado anterior.

Preliminarmente, requerem o provimento do recurso para declarar a nulidade do acórdão recorrido, determinando-se o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para novo julgamento dos embargos de declaração.

Subsidiariamente, requerem a reforma parcial do acórdão recorrido, para que seja fixado como termo inicial, para pagamento de aluguel, a título de perdas e danos, a data da imissão na posse do imóvel até a efetiva desocupação.

As partes recorridas não apresentaram contrarrazões (fl. 1.781).

Juízo de admissibilidade positivo da Corte de origem.

É, no essencial o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Primeiramente, tenho que não cabe acolher o recurso naquilo em que apontada violação do artigo 1.022, Inciso II, do Código de Processo Civil.

Em conformidade com a jurisprudência desta Corte, a ofensa ao dispositivo legal em referência somente ocorre quando o acórdão deixa de se pronunciar sobre questão jurídica ou fato relevante para o julgamento da causa.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. IMÓVEL RURAL. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973 (1.022 do CPC/2015). INEXISTÊNCIA. 2. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO DE QUE O RECORRENTE ERA POSSUIDOR DE MÁ-FÉ. BENFEITORIAS ÚTEIS E NÃO NECESSÁRIAS NÃO INDENIZÁVEIS. REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1.De acordo com o entendimento jurisprudencial pacífico desta Corte Superior, não há violação do art. 1.022 do CPC/2015 nos casos em que o acórdão recorrido resolve com coerência e clareza os pontos controvertidos que foram postos à apreciação da Corte de origem, examinando as questões cruciais ao resultado do julgamento.

[...]

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1608804/MT, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2016, DJe 27/10/2016).

Na hipótese, o acórdão impugnado expôs satisfatoriamente as razões pelas quais o TJPR se convenceu de que o termo inicial para o **pagamento de aluguéis seria a data da constituição em mora e não a data de assinatura do contrato.**

Quanto ao ponto, consta do acórdão impugnado (fls. 1.365/467):

(...)

Assiste parcial razão às alienantes.

Consoante carnê do IPTU de 2002 juntado à f. 52, o valor venal do imóvel à época era de R\$ 2.700,00; outrossim, conquanto impugnados, há anúncios em jornal dando conta de valores bem inferiores a imóveis similares.

Ademais, as alienantes restringiram-se a refutar a tese dos adquirentes de falta de previsão contratual do preço à vista, sem trazerem provas específicas e concretas a respeito de tais valores, as quais elas tinham plenas condições de produzir, haja vista que à época e ainda hoje negociam lotes para moradias populares no local.

(...)

Nesse contexto, verifica-se que houve falta de informação clara ou manifesta desproporção quanto ao preço, não se tratando de simples interferência na manifestação de vontade das partes, mas sim da necessidade de proteção aos consumidores hipossuficientes ou inexperientes, não se exigindo dolo das alienantes.

Além disso, considerando a antecedente resolução do contrato e que o pleito dos adquirentes é meramente revisional, impõe-se a redução do proveito, ou seja, que se apure o preço médio de mercado do imóvel à época da conclusão do contrato, conforme já determinado na sentença por meio de avaliação a ser realizada por avaliador judicial em fase de liquidação, a fim de que somente sobre ele sejam recalculados os encargos contratuais incidentes, excluído o valor dado como sinal de negócio.

(...)

Para efeito de cálculo dos aluguéis mensais a título de indenização por lucros cessantes, deve ser considerado o valor de mercado do imóvel à época correspondente. (...)

Ademais, o termo inicial do período a ser indenizado a tal título deve recair sobre a constituição em mora dos compradores, indo naturalmente até a desocupação do imóvel.

O Tribunal *a quo* entendeu que a sentença deveria ser parcialmente reformada para determinar que *"na indenização por lucros cessantes a porcentagem de 0,5% seja calculada sobre o valor de mercado do imóvel à época, sendo indenizável o período que vai da constituição em mora até a desocupação do imóvel"*, fundamentando a sua decisão na premissa de que a constituição em mora dos compradores é o marco inicial para a contagem dos aluguéis devidos, considerando que a fruição do imóvel por parte dos compradores inadimplentes somente ocorreu após a mora, e não desde a assinatura do contrato.

Portanto, o TJPR examinou as questões cruciais ao resultado do julgamento, resolvendo com coerência e clareza os pontos controvertidos que foram postos à apreciação, não havendo, assim, violação do artigo 1.022 do CPC/2015.

Superada a preliminar de nulidade, passemos ao mérito do recurso especial.

Consoante o relatado, sustentam os recorrentes que, ao não considerar as perdas e danos devidos desde a assinatura do contrato, o acórdão impugnado violou os artigos 402, 475 e 884 do Código Civil que estabelecem que as perdas e danos abrangem o que o credor efetivamente perdeu e o que razoavelmente deixou de lucrar, bem como veda o enriquecimento sem causa, de modo que, na hipótese, a indenização por perdas e danos deve cobrir todo o período de indisponibilidade do imóvel, desde a assinatura do contrato, e não apenas a partir da constituição em mora.

Ao analisar a questão, o Tribunal *a quo* determinou que na indenização por lucros cessantes vai da constituição em mora até a desocupação do bem, fundamentando o seu entendimento na premissa de que o marco inicial para a contagem dos alugueis devidos ocorreu após a mora dos compradores, e não desde a assinatura do contrato.

Tal entendimento, entretanto, destoa da jurisprudência desta Corte Superior, orientada no sentido de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83 /STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. CONECTÁRIO 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 comprador, 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. A pretensão de que apenas fosse indenizada a posse do imóvel a partir do momento em que o comprador se tornou inadimplente ensejaria enriquecimento ilícito do ocupante, uma vez que as prestações pagas serão devolvidas como efeito da própria rescisão.
3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.909.532/CE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. LOTE SEM EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. IPTU. TAXA CONDOMINIAL. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AUSENTE. SÚMULA 284/STF.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores pagos.
2. Ação ajuizada em 31/10/2016. Recurso especial concluso ao gabinete em 04/05/2021. Julgamento: CPC /2015.
3. O propósito recursal é definir, dada a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, i) se a recorrente possui direito à retenção do valor pago a título de sinal pelo comprador do imóvel; ii) se o adquirente pode ser condenado ao pagamento de taxa de ocupação, ainda que não haja qualquer edificação sobre o terreno; iii) quem deve ser responsabilizado pelo pagamento de valores relativos ao IPTU e taxas condominiais do imóvel; iv) quem deve suportar os ônus da sucumbência na espécie; e v) se o percentual de retenção devido à recorrente pode ser majorado de 10% (dez por cento) para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores até então adimplidos pelo recorrido.
4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.
5. O desfazimento do negócio jurídico de compra e venda de imóvel motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato, podendo sujeitar o promissário comprador ao pagamento da taxa de ocupação pelo tempo que ocupou o imóvel.

6. A taxa de ocupação evita que o comprador se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor, se relacionando, pois, à vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes.

7. A vedação ao enriquecimento sem causa - que oferece fundamento à previsão da taxa de ocupação - dá origem a uma obrigação de ressarcimento, haja vista representar o nascimento de uma obrigação de indenizar em todas as hipóteses em que, faltando ou vindo a faltar a causa eficiente da aquisição de um benefício ou vantagem, haverá, como consequência, o dever de restituir o proveito a quem sobre ele tenha o melhor direito.

8. São requisitos do nascimento da obrigação em decorrência da vedação ao enriquecimento sem causa: a) enriquecimento de alguém; b) empobrecimento correspondente de outrem; c) relação de causalidade entre ambos. Precedente da Corte Especial.

9. O empobrecimento de alguém, requisito para o dever de indenizar relacionado à vedação ao enriquecimento sem causa, corresponde: a) ao deslocamento indevido de um bem já incorporado ao patrimônio do sujeito ao patrimônio de um terceiro; ou b) ao impedimento do ingresso uma vantagem que certa e seguramente adentraria no patrimônio do sujeito e que, sem justificativa, é acrescida a patrimônio alheio.

10. Quanto ao que razoavelmente deixou de ganhar o vendedor, o ingresso do citado proveito em seu patrimônio deve ter a característica de ser plausível e verossímil, diante de previsão razoável e objetiva de lucro, aferível a partir de parâmetro concreto e prévio.

11. No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência.

12. Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado.

13. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.

14. O recurso especial não pode ser conhecido quando a indicação expressa do dispositivo legal violado está ausente.

15. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 1.936.470/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 3/11/2021)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). CABIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Contudo, na falta de recurso da parte contrária, deve ser mantido o percentual de retenção de 20% aplicado pela Corte de origem.

2. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, 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.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.863.339/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/4/2021, DJe de 26/4/2021)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESOLUTÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. ART. 1.029 DO CC/02. LIMITE. VALOR DA INDENIZAÇÃO DEVIDA. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. VEDAÇÃO. ART. 884 CC/02. ALUGUÉIS. TAXA DE OCUPAÇÃO. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL ALHEIO. INCIDÊNCIA. PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INTEGRALIDADE. INDENIZAÇÕES. VALORES. COMPENSAÇÃO. PROVIMENTO.

1. Cuida-se de ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, fundada no inadimplemento do comprador, na qual a obrigação de pagar aluguéis pela ocupação do imóvel foi suspensa durante o período de exercício do direito de retenção por benfeitorias.

2. Recurso especial interposto em: 17/05/2019; conclusos ao gabinete em: 27/12/2020; aplicação do CPC/15.

3. O propósito recursal consiste em determinar se: a) ocorreu negativa de prestação jurisdicional; e b) na resolução de contrato de compra e venda de imóvel, existindo o direito à retenção por benfeitorias, deve-se, durante seu exercício, isentar o adquirente do pagamento de aluguéis ou taxa de ocupação.

4. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação do art. 1.022, I e II, do CPC/15.

5. Pelo princípio da gravitação jurídica, as benfeitorias, bens acessórios, acompanham o bem imóvel, bem principal, de forma que, em algumas hipóteses, esses melhoramentos introduzidos no imóvel pelo possuidor

direto entram para o patrimônio do proprietário, possuidor indireto, quando o bem principal retorna à sua posse.

6. Na forma do art. 1.029 do CC/02, o possuidor de boa-fé tem o direito de reter o imóvel alheio até que lhe seja paga a indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis por ele introduzidas no bem.

7. A utilização do imóvel objeto do contrato de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação pela integralidade do tempo de permanência, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio e da boa ou má-fé da posse exercida pelo adquirente, pois se trata de meio de evitar o enriquecimento ilícito do possuidor pelo uso de propriedade alheia. Precedentes.

8. Ainda que o adquirente possua direito de retenção por benfeitorias, não pode ser isento, no período de exercício desse direito, da obrigação de pagar ao vendedor aluguéis ou taxa de ocupação pelo tempo que usou imóvel alheio.

9. O direito de retenção não é absoluto e deve ser exercido nos limites dos valores da correspondente indenização pelas benfeitorias, que devem ser compensados com o montante devido pela ocupação do imóvel alheio - aluguéis ou taxa de ocupação.

10. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido isentou o recorrido (adquirente) do pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação no período em que estivesse exercendo o direito de retenção pelas benfeitorias por ele inseridas no citado bem, desviando-se, assim, da jurisprudência desta Corte sobre o tema.

11. Recurso especial provido. (REsp 1.854.120/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/02/2021, DJe 11/02/2021)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.

2. "Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, 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." (AgInt no REsp 1216477/RS, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5a

REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 07/06/2018).

3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp 1.657.021/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/09/2020, DJe 24/09/2020)

Por conseguinte, merece reparo o acórdão impugnado, para garantir aos recorrentes a justa compensação pelos lucros cessantes, observando-se os princípios que regem a matéria.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial, para determinar a indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva restituição do imóvel.

É como penso, é como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.898.399 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0254620-0

Número de Origem:

00088718820068160001 16016052 88718820068160001

Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : M.M. INCORPORACOES S/A

RECORRENTE : LGSR-EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : RAFAEL MARQUES GANDOLFI - PR025765

GLAUCIRAN COSTA DOS SANTOS - PR032060

SILVIO ANDRE BRAMBILA RODRIGUES - PR021305

RECORRIDO : APARECIDA MARIANO DE SOUSA

ADVOGADA : EWELYZE PROTASLEWYTCH - PR054953

RECORRIDO : JOAO MESSIAS DE SOUSA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de junho de 2025