SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2244919 - SP (2022/0238957-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADOS	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
		CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO	:	PAULA MARTINS DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
		SURRAILLY FERNANDES YOUSSEF - DEFENSORA PÚBLICA - SP382902
AGRAVADO	:	ANDERSON MARTINS DE ALMEIDA
AGRAVADO	:	EMERSON MARTINS ALMEIDA
AGRAVADO	:	MANUEL ALVES DE ALMEIDA
AGRAVADO	:	MARIA DO SOCORRO MARTINS ALMEIDA
ADVOGADO	:	ADILSON MORAES PEREIRA - SP034451

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. ACESSÃO RESIDENCIAL. EDIFICAÇÃO IRREGULAR E CLANDESTINA. ART. 34, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI N. 6.766/1979. AUSÊNCIA DE PROVA DE REGULARIDADE OU DE VÍCIO SANÁVEL. INDENIZAÇÃO AFASTADA. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE EDIFICADO. TERMO INICIAL. DATA DA EFETIVA IMISSÃO NA POSSE. REFORMA DA DECISÃO MONOCRÁTICA.

1. A controvérsia em debate consiste em delimitar se a irregularidade administrativa de acessão construída pelos adquirentes afasta o direito à indenização por benfeitorias e qual deve ser o termo inicial da taxa de fruição na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de lote edificado por culpa do comprador.

2. Nos termos do art. 34, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979, não serão indenizadas as benfeitorias ou acessões feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei. A construção realizada sem prévia licença do Município é clandestina, afastando o dever de indenizar do promitente vendedor, salvo se comprovada a regularidade da obra ou demonstrado que a irregularidade é sanável. Precedente (REsp n. 1.643.771/PR).

3. Em caso de resolução de compromisso de compra e venda de lote edificado por culpa do comprador, a taxa de fruição possui natureza reparatória e

Documento eletrônico VDA59640017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:40:52
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 4c24d90e-8486-468a-9b53-ea3164ef0d51

fundamenta-se na vedação ao enriquecimento sem causa, sendo devida desde o momento em que o comprador exerceu a posse do bem sem a devida contraprestação.
4. O termo inicial da taxa de fruição deve corresponder à data da efetiva imissão na posse do imóvel, e não se limitar à data da constituição em mora. Precedente (AREsp n. 2.836.712/SP).
Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59640017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:40:52
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 4c24d90e-8486-468a-9b53-ea3164ef0d51

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2244919 - SP (2022/0238957-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADOS	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
		CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO	:	PAULA MARTINS DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
		SURRAILLY FERNANDES YOUSSEF - DEFENSORA PÚBLICA - SP382902
AGRAVADO	:	ANDERSON MARTINS DE ALMEIDA
AGRAVADO	:	EMERSON MARTINS ALMEIDA
AGRAVADO	:	MANUEL ALVES DE ALMEIDA
AGRAVADO	:	MARIA DO SOCORRO MARTINS ALMEIDA
ADVOGADO	:	ADILSON MORAES PEREIRA - SP034451

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. ACESSÃO RESIDENCIAL. EDIFICAÇÃO IRREGULAR E CLANDESTINA. ART. 34, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI N. 6.766/1979. AUSÊNCIA DE PROVA DE REGULARIDADE OU DE VÍCIO SANÁVEL. INDENIZAÇÃO AFASTADA. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE EDIFICADO. TERMO INICIAL. DATA DA EFETIVA IMISSÃO NA POSSE. REFORMA DA DECISÃO MONOCRÁTICA.

1. A controvérsia em debate consiste em delimitar se a irregularidade administrativa de acessão construída pelos adquirentes afasta o direito à indenização por benfeitorias e qual deve ser o termo inicial da taxa de fruição na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de lote edificado por culpa do comprador.

2. Nos termos do art. 34, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979, não serão indenizadas as benfeitorias ou acessões feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei. A construção realizada sem prévia licença do Município é clandestina, afastando o dever de indenizar do promitente vendedor, salvo se comprovada a regularidade da obra ou demonstrado que a irregularidade é sanável. Precedente (REsp n. 1.643.771/PR).

3. Em caso de resolução de compromisso de compra e venda de lote edificado por culpa do comprador, a taxa de fruição possui natureza reparatória e

Documento eletrônico VDA58955794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:41:36
Código de Controle do Documento: 4870de4f-db50-4298-a458-52044cd2ee30

fundamenta-se na vedação ao enriquecimento sem causa, sendo devida desde o momento em que o comprador exerceu a posse do bem sem a devida contraprestação.
4. O termo inicial da taxa de fruição deve corresponder à data da efetiva imissão na posse do imóvel, e não se limitar à data da constituição em mora. Precedente (AREsp n. 2.836.712/SP).
Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., com fundamento no art. 1.021 do Código de Processo Civil, contra a decisão monocrática de minha lavra, acostada às fls. 876-884, que não conheceu do recurso especial manejado pela ora agravante.

A referida decisão monocrática, ora agravada, foi proferida nos seguintes termos: quanto à taxa de fruição, verificou-se que o entendimento do Tribunal de origem se alinha à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a qual fixa o marco inicial na data em que o devedor é constituído em mora, aplicando-se o óbice da Súmula n. 83/STJ. No que concerne às benfeitorias, assentou-se que a pretensão de afastar o dever de indenizar ou de retroagir o termo inicial da taxa de ocupação demandaria o reexame do acervo fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7/STJ.

Em suas razões recursais (fls. 890-898), a agravante sustenta a necessidade de reforma do *decisum*. Alega, inicialmente, a tempestividade do agravo interno em virtude da suspensão de prazos decorrente de feriados e pontos facultativos instituídos no calendário institucional deste Tribunal e do Tribunal de origem.

No mérito, argumenta que a controvérsia posta nos autos é estritamente jurídica, consistente na definição do termo inicial da taxa de fruição em contrato rescindido por inadimplemento do comprador, o que configuraria típica hipótese de revaloração jurídica de fatos incontroversos e afastaria o óbice da Súmula n. 7/STJ. Sustenta a inaplicabilidade da Súmula n. 182/STJ, ao argumento de que impugnou de forma direta, específica e minuciosa todos os pilares adotados na decisão monocrática.

Sustenta, ademais, violação dos arts. 876 e 884 do Código Civil e do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, asseverando que a obrigação indenizatória decorre da própria utilização econômica do bem desde a imissão na posse, e não da constituição em mora. Aduz que a restrição do termo inicial à data da mora legitima o enriquecimento sem causa dos agravados, os quais usufruíram do imóvel por mais de dez anos. Defende que a legislação federal não estabelece distinção entre lote não edificado e imóvel construído para fins de incidência da verba reparatória.

Documento eletrônico VDA58955794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:41:36
Código de Controle do Documento: 4870de4f-db50-4298-a458-52044cd2ee30

Ao final, pugna pela reconsideração da decisão agravada ou, subsidiariamente, pela submissão do presente agravo interno ao julgamento do colegiado.

A despeito de intimados para manifestação, os agravados deixaram transcorrer o prazo legal sem a apresentação de contrarrazões, conforme certidão de decurso acostada às fls. 905-909.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno é cabível, tempestivo e preenche os demais pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

A controvérsia em debate consiste em delimitar se a irregularidade administrativa de acessão construída pelos adquirentes afasta o direito à indenização por benfeitorias e qual deve ser o termo inicial da taxa de fruição na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de lote edificado por culpa do comprador.

No que concerne à indenização pelas benfeitorias e acessões realizadas no imóvel, a agravante IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA. sustenta a inviabilidade do ressarcimento sob o argumento de violação do artigo 34 da Lei n. 6.766/1979, diante da natureza irregular da construção perante os órgãos municipais.

A irresignação merece prosperar nesse ponto.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo consignou que a falta de alvará ou de aprovação da planta pela municipalidade não impede a indenização das benfeitorias úteis e necessárias ao possuidor de boa-fé, visto que se trata de vício sanável. Determinou-se, assim, que os custos para a regularização do imóvel sejam apurados na fase de liquidação de sentença e deduzidos do crédito dos adquirentes.

Entretanto, esse entendimento destoa da jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça, a qual estabelece que a ausência de regularização administrativa da construção afasta o dever de indenizar, cabendo indenização ao promissário apenas caso comprovada a regularidade da obra. A propósito, cito:

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. ACESSÃO ARTIFICIAL POR CONSTRUÇÃO. DIREITO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR À INDENIZAÇÃO E À RETENÇÃO. ANÁLISE DA REGULARIDADE DA EDIFICAÇÃO. JULGAMENTO: CPC/73.
> 1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos, ajuizada em 02/05/2012, da qual foi

Documento eletrônico VDA58955794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:41:36
Código de Controle do Documento: 4870de4f-db50-4298-a458-52044cd2ee30

> extraído o presente recurso especial, interposto em 10/11/2015 e concluso ao gabinete em 14/12/2016.
> 2. O propósito recursal é dizer sobre a obrigação do promitente vendedor de indenizar a construção realizada pelos promissários compradores no lote objeto de contrato de promessa de compra e venda cuja resolução foi decretada; bem como sobre a compensação dos honorários advocatícios arbitrados na origem, diante da sucumbência recíproca das partes.
> 3. O art. 34 da Lei 6.766/79 prevê o direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis levadas a efeito no lote, na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento do adquirente, regra essa aplicada também às acessões (art. 1.255 do CC/02), mas o legislador, no parágrafo único do mesmo dispositivo legal, fez a ressalva de que não serão indenizadas as benfeitorias - ou acessões
> - feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.
> 4. A edificação realizada sem a prévia licença para construir é tida como clandestina, configurando atividade ilícita e, portanto, sujeitando o responsável às sanções administrativas de multa, embargo ou demolição.
> **5. Se, perante o Poder Público, o promissário comprador responde pelas sanções administrativas impostas em decorrência da construção clandestina, não é razoável que, entre os particulares, recaia sobre o promitente vendedor o risco quanto à (ir)regularidade da edificação efetivada por aquele.**
> **6. O promissário comprador faz jus à indenização pela acessão por ele levada a efeito no lote, desde que comprovada a regularidade da obra que realizou ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável.**
> 7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (REsp n. 1.643.771/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/6/2019, DJe de 21/6/2019, grifo meu.)

Dessa forma, deve ser afastado o dever de indenizar as benfeitorias, dada a irregularidade da construção realizada.

Por outro lado, igualmente assiste razão à agravante quanto ao termo inicial da taxa de fruição.

A agravante aduz a necessidade de retroação do termo inicial da taxa de fruição à data da imissão na posse (12/4/1998), ao argumento de que a limitação à data da constituição em mora legitimaria o enriquecimento sem causa dos adquirentes, que usufruíram do imóvel por mais de uma década adimplindo apenas fração mínima do preço.

A decisão monocrática agravada mantivera o marco inicial fixado na data da constituição em mora (julho/2011), sob a premissa de que o objeto contratado se restringia a um lote de terreno não edificado.

Documento eletrônico VDA58955794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:41:36
Código de Controle do Documento: 4870de4f-db50-4298-a458-52044cd2ee30

Entretanto, do exame dos autos, verifica-se que os adquirentes construíram uma edificação residencial no lote logo após a imissão na posse e nela residem desde então. Trata-se, portanto, de lote edificado, fato evidenciado pelo próprio pedido conexo de indenização por benfeitorias.

Em casos de resolução de compromisso de compra e venda de imóvel edificado por culpa do comprador, a taxa de fruição possui natureza reparatória e fundamenta-se na vedação ao enriquecimento sem causa, sendo devida pelo período em que o comprador exerceu a posse do bem sem a devida contraprestação.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que o termo inicial da taxa de fruição deve retroagir à data da efetiva posse do imóvel, e não se limitar à data da constituição em mora. Nesse sentido, confira-se o julgado desta Corte:

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA POSSE DO IMÓVEL. SÚMULA Nº 568/STJ.
> 1. Discute-se nos autos acerca do termo inicial de incidência da indenização pela ocupação do imóvel no caso de rescisão contratual.
> **2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou jurisprudência no sentido de que, rescindido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador.** Precedentes.
> 3. Recurso especial conhecido e provido. (AREsp n. 2.836.712/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/6/2026, DJEN de 18/6/2026, grifo meu.)

Dessa forma, afasta-se o óbice da Súmula n. 83/STJ aplicado na decisão monocrática, uma vez que o marco inicial determinado na origem destoa do entendimento deste Tribunal Superior. A taxa de fruição deve incidir desde a data da imissão na posse (12/4/1998) até a efetiva desocupação do bem.

Dispositivo

Ante o exposto, conheço do agravo interno e dou-lhe provimento para, reformando a decisão monocrática de fls. 876-884, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial de IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., a fim de:

a) afastar a condenação da promitente vendedora ao pagamento de indenização e ao direito de retenção por acessões/benfeitorias; e

b) fixar o termo inicial de incidência da taxa de fruição na data da efetiva imissão na posse do imóvel (12/4/1998), estendendo-se até a efetiva desocupação do bem.

Documento eletrônico VDA58955794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:41:36
Código de Controle do Documento: 4870de4f-db50-4298-a458-52044cd2ee30

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58955794 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:41:36
Código de Controle do Documento: 4870de4f-db50-4298-a458-52044cd2ee30

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.244.919 / SP

Número Registro: 2022/0238957-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00001410820198160139500000 10020925320148260224 14108201981601395000 0 20210000126676 20210000226860

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADOS	: LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
	CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
RECORRIDO	: PAULA MARTINS DE ALMEIDA
ADVOGADOS	: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
	SURRAILLY FERNANDES YOUSSEF - DEFENSORA PÚBLICA - SP382902
RECORRIDO	: ANDERSON MARTINS DE ALMEIDA
RECORRIDO	: EMERSON MARTINS ALMEIDA
RECORRIDO	: MANUEL ALVES DE ALMEIDA
RECORRIDO	: MARIA DO SOCORRO MARTINS ALMEIDA
ADVOGADO	: ADILSON MORAES PEREIRA - SP034451

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

AGRAVO INTERNO

Documento eletrônico VDA59611746 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:08:13
Código de Controle do Documento: aedd4758-fb20-436a-878c-5e67cc1eb4be

AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADOS : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO : PAULA MARTINS DE ALMEIDA
ADVOGADOS : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SURRAILLY FERNANDES YOUSSEF - DEFENSORA PÚBLICA - SP382902
AGRAVADO : ANDERSON MARTINS DE ALMEIDA
AGRAVADO : EMERSON MARTINS ALMEIDA
AGRAVADO : MANUEL ALVES DE ALMEIDA
AGRAVADO : MARIA DO SOCORRO MARTINS ALMEIDA
ADVOGADO : ADILSON MORAES PEREIRA - SP034451

TERMO

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

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59611746 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:08:13
Código de Controle do Documento: aedd4758-fb20-436a-878c-5e67cc1eb4be