SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2379909 - DF (2023/0175600-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	GABRIELA LIMA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	:	LUIS FELIPE DA SILVA BORGES
ADVOGADOS	:	LUCAS SANTOS RIETHER AZOUBEL - DF043487
		FABIO LUIZ BRAGANCA FERREIRA - DF033514
AGRAVADO	:	DVN CONSTRUCOES E REFORMAS LTDA - ME
ADVOGADOS	:	KARINA DA SILVA BRANDAO - DF075818
		NEREIDA ROSA DA SILVA SANTOS - DF020294

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RESTITUIÇÃO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. INDENIZAÇÃO PELO USO DO BEM. DECISÃO MANTIDA.

1. A resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das partes ao estado anterior, enseja o pagamento de indenização pelo tempo em que o adquirente ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA58170584 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/07/2026 14:25:21
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 4bf499b9-18c9-485e-8d56-2d1377d9cc86

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2379909 - DF (2023/0175600-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	GABRIELA LIMA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	:	LUIS FELIPE DA SILVA BORGES
ADVOGADOS	:	LUCAS SANTOS RIETHER AZOUBEL - DF043487
		FABIO LUIZ BRAGANCA FERREIRA - DF033514
AGRAVADO	:	DVN CONSTRUCOES E REFORMAS LTDA - ME
ADVOGADOS	:	KARINA DA SILVA BRANDAO - DF075818
		NEREIDA ROSA DA SILVA SANTOS - DF020294

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RESTITUIÇÃO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. INDENIZAÇÃO PELO USO DO BEM. DECISÃO MANTIDA.
1. A resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das partes ao estado anterior, enseja o pagamento de indenização pelo tempo em que o adquirente ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GABRIELA LIMA DE OLIVEIRA e LUIS FELIPE DA SILVA em face da decisão singular de fls. 923-926 que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial com base nos seguintes fundamentos: a) a compensação é matéria que pode ser alegada em contestação; b) a resolução do contrato de compra e venda impõe a restituição das partes ao estado anterior, com o pagamento de indenização pelo período de utilização do bem; e c) não há omissão relevante no julgado.

Em suas razões, os agravantes afirmam que há precedentes do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a indenização deve ser buscada por meio de reconvenção.

Destacam que tal compreensão privilegia o princípio da demanda.

Em sua resposta (fls. 941-947), a agravada pleiteia a manutenção da decisão agravada.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA57782120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:22:13
Código de Controle do Documento: 13ea9b32-f561-4204-8c81-6979212aa97c

VOTO

Trata-se de ação proposta pelos agravantes em face da agravada para obter a redibição do contrato de compra e venda de unidade imobiliária em razão da existência de vícios ocultos, com a devolução dos valores pagos.

As partes divergem sobre a possibilidade de impor aos autores o pagamento de indenização pelo uso do imóvel sem o ajuizamento de reconvenção pelo réu.

O Superior Tribunal de Justiça já se manifestou sobre o tema, sedimentando a compreensão de que a resolução do contrato de compra e venda, com a restituição das partes ao estado anterior, enseja a fixação de indenização pelo uso do bem pelo adquirente.

Vejam-se:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 e 1.022 DO CPC/2015. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.
> 1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
> 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).
> 3. "O uso do instituto da substancial performance não pode ser estimulado a ponto de inverter a ordem lógico-jurídica que assenta o integral e regular cumprimento do contrato como meio esperado de extinção das obrigações. Ressalvada a hipótese de evidente relevância do descumprimento contratual, o julgamento sobre a aplicação da chamada Teoria do Adimplemento Substancial não se prende ao exclusivo exame do critério quantitativo, devendo ser considerados outros elementos que envolvem a contratação, em exame qualitativo que, ademais, não pode descurar dos interesses do credor, sob pena de afetar o equilíbrio contratual e inviabilizar a manutenção do negócio" (REsp n. 1.581.505/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/8/2016, DJe de 28/9/2016.)
> **4. "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"** (AgInt no REsp 1.959.759/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/5/2022, DJe de 4/5/2022).
> 5. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp n. 2.018.348/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/3/2026, DJEN de 31/3/2026, grifou-se.)

> 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.

Documento eletrônico VDA57782120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:22:13
Código de Controle do Documento: 13ea9b32-f561-4204-8c81-6979212aa97c

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, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023, grifou-se.)

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 da s 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 n. 1.657.021/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020, DJe de 24/9/2020, grifou-se.)

Destaca-se, por fim, que o precedente indicado pelos agravantes em seu agravo interno (AgInt no AREsp n. 1.897.180/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 19/5/2022) trata de indenização decorrente da concessão de serviços públicos sem licitação, hipótese distinta da que está em discussão no caso dos autos.

Assim, não havendo argumentos suficientes para modificar a decisão agravada, deve ela ser mantida integralmente.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57782120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:22:13
Código de Controle do Documento: 13ea9b32-f561-4204-8c81-6979212aa97c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.379.909 / DF

Número Registro: 2023/0175600-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07059230620198070009 7059230620198070009

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GABRIELA LIMA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	: LUIS FELIPE DA SILVA BORGES
ADVOGADOS	: LUCAS SANTOS RIETHER AZOUBEL - DF043487
	FABIO LUIZ BRAGANCA FERREIRA - DF033514
AGRAVADO	: DVN CONSTRUCOES E REFORMAS LTDA - ME
ADVOGADOS	: NEREIDA ROSA DA SILVA SANTOS - DF020294
	KARINA DA SILVA BRANDAO - DF075818

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - EVICÇÃO OU VICIO REDIBITÓRIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: GABRIELA LIMA DE OLIVEIRA
AGRAVANTE	: LUIS FELIPE DA SILVA BORGES
ADVOGADOS	: LUCAS SANTOS RIETHER AZOUBEL - DF043487
	FABIO LUIZ BRAGANCA FERREIRA - DF033514
AGRAVADO	: DVN CONSTRUCOES E REFORMAS LTDA - ME
ADVOGADOS	: KARINA DA SILVA BRANDAO - DF075818
	NEREIDA ROSA DA SILVA SANTOS - DF020294

Documento eletrônico VDA58141856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:43:17
Código de Controle do Documento: 89e4f850-9fc9-4bc6-8a2b-bcca3e550863

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58141856 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:43:17
Código de Controle do Documento: 89e4f850-9fc9-4bc6-8a2b-bcca3e550863