



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2383460 - SP (2023/0181055-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA  
**ADVOGADOS** : HENRIQUE AUGUSTO PAULO - SP077333  
ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO - SP299365  
LUITA MARIA OUREM SABOIA VIEIRA - SP311025  
SABINA SAMANTA DA SILVA FERREIRA - SP444272  
CAROLINE PESTANA - SP472925  
**AGRAVADO** : RONALD DE MELO  
**AGRAVADO** : MARILENE ZUCATELLI DE MELO  
**ADVOGADOS** : ALESSANDRA ZERRENNER VARELA - SP257569  
FERNANDA PEREIRA RODRIGUES - SP261621

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HOMOLOGAÇÃO DE CÁLCULOS E APRESENTAÇÃO DE IMPUGNAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 489, §1º, IV E V, E 1.022, II, DO CPC. NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TEMPESTIVIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FRUIÇÃO DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE COMPENSAÇÃO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM CONTRÁRIO A PRECEDENTES DESTA CORTE. DECISÃO REFORMADA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CARACTERIZADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO PARCIALMENTE.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porque não demonstrada omissão, contradição ou obscuridade capaz de comprometer a fundamentação do acórdão recorrido. A questão foi dirimida pelo Tribunal de origem, de maneira adequada e suficiente, não havendo negativa de jurisdição quando o tribunal decide fundamentadamente contra os interesses da parte.

2. A revisão da conclusão do julgado quanto à intempestividade e impropriedade da impugnação ao cumprimento de sentença exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
3. O entendimento adotado pelo Tribunal de origem, no sentido de que a compensação pela fruição do imóvel sem contraprestação deve ser objeto de ação autônoma, está em desconformidade com a jurisprudência desta Corte, que admite a discussão para evitar enriquecimento sem causa.
4. Reconhecido o fundamento da impugnação quanto à necessidade de compensação pela fruição do imóvel, afasta-se a caracterização da litigância de má-fé, pois a conduta da parte não se mostra temerária ou protelatória.
5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento parcial.

### **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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2383460 - SP (2023/0181055-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA  
**ADVOGADOS** : HENRIQUE AUGUSTO PAULO - SP077333  
ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO - SP299365  
LUITA MARIA OUREM SABOIA VIEIRA - SP311025  
SABINA SAMANTA DA SILVA FERREIRA - SP444272  
CAROLINE PESTANA - SP472925  
**AGRAVADO** : RONALD DE MELO  
**AGRAVADO** : MARILENE ZUCATELLI DE MELO  
**ADVOGADOS** : ALESSANDRA ZERRENNER VARELA - SP257569  
FERNANDA PEREIRA RODRIGUES - SP261621

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HOMOLOGAÇÃO DE CÁLCULOS E APRESENTAÇÃO DE IMPUGNAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 489, §1º, IV E V, E 1.022, II, DO CPC. NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TEMPESTIVIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FRUIÇÃO DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE COMPENSAÇÃO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM CONTRÁRIO A PRECEDENTES DESTA CORTE. DECISÃO REFORMADA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CARACTERIZADA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO PARCIALMENTE.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porque não demonstrada omissão, contradição ou obscuridade capaz de comprometer a fundamentação do acórdão recorrido. A questão foi dirimida pelo Tribunal de origem, de maneira adequada e suficiente, não havendo negativa de jurisdição quando o tribunal decide fundamentadamente contra os interesses da parte.

2. A revisão da conclusão do julgado quanto à intempestividade e impropriedade da impugnação ao cumprimento de sentença exige o

reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. O entendimento adotado pelo Tribunal de origem, no sentido de que a compensação pela fruição do imóvel sem contraprestação deve ser objeto de ação autônoma, está em desconformidade com a jurisprudência desta Corte, que admite a discussão para evitar enriquecimento sem causa.

4. Reconhecido o fundamento da impugnação quanto à necessidade de compensação pela fruição do imóvel, afasta-se a caracterização da litigância de má-fé, pois a conduta da parte não se mostra temerária ou protelatória.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento parcial.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA. (SOMA), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador José Carlos Costa Netto, assim ementado:

### *AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.*

*Agravante que impugnou, em Primeira Instância, decisão que homologou cálculos da contadoria – Improriedade. Decisão homologatória preclusa. Ausência de fundamento, aliás, da impugnação. Iniciativa da parte para início do cumprimento de sentença verificada. Decisão mantida. Agravo desprovido.*

*1. Apesar dos argumentos lançados, desde o pedido de abertura, pela própria agravante, da fase de cumprimento de sentença, essa foi iniciada regularmente. Não foi necessária a liquidação prévia do valor exequendo, uma vez que dependesse de realização de mero cálculo aritmético.*

*2. Os autores-executados impugnaram o cálculo, e contador foi nomeado para verificação da diferença apurada, a teor do art. 524, § 2º, do CPC.*

*3. O contador do MM. Juízo a quo chegou ao débito de R\$ 54.201,08 em favor dos autores. Tal cálculo foi anteriormente homologado, em decisão já transitada em julgado.*

*4. A agravante então impugnou, em Primeira Instância, a decisão homologatória, por suposto excesso de execução. Além de inapropriada a impugnação, não possui ela nenhum fundamento.*

*5. Os juros são devidos, conforme sentença executada. Além de constarem do título executivo, frise-se que a mora não depende da “liquidez e certeza”, ademais presente, do débito, mas do lapso de tempo entre o momento em que era devida a restituição e o adimplemento efetivo da obrigação.*

6. Finalmente, pouco importa se os adquirentes ficaram no imóvel sem nada remunerar à alienante por um lapso de tempo. Esse fato ensejaria fixação de taxa de ocupação, que seria matéria de pedido autônomo da fase de conhecimento ou de ação própria, não afetando o direito de restituição em si.
7. A compensação só seria devida se tivessem sido condenados os adquirentes nesse sentido.
8. Cumpre consignar que, afora a possibilidade de o devedor cumprir espontaneamente a obrigação, ambas as partes foram condenadas, podendo qualquer uma delas pedir o cumprimento e exercer sua faculdade de compensação entre créditos e débitos, ainda que a parte requerente seja devedora ao final da referida compensação.
9. A própria agravante iniciou o cumprimento, pedindo depósito de valor que entendia devido e a imissão na posse da parte contrária. Portanto, o cumprimento de sentença não foi realizado por iniciativa do juiz.
10. Ainda que assim não fosse, a apresentação de pedido na impugnação já supriria qualquer nulidade processual, tendo o ato alcançado sua finalidade.
11. Por fim, a autorização de levantamento dos valores juntados pela própria agravante é absolutamente correta, por se tratar de valor confessado como devido pela ré no ato do depósito, além de já ter sido superada, como dito, a fase de fixação do quantum debeatur.
12. Nestes termos, nega-se provimento ao agravo. (e-STJ, fls. 202-205)

Embargos de declaração de SOMA foram acolhidos para sanar omissão quanto à análise do pedido de revogação da multa por litigância de má-fé, mantendo-se, contudo, a condenação (e-STJ, fls. 244/246).

Nas razões do agravo (e-STJ, fls. 273-286), SOMA apontou: (1) ausência de fundamentação adequada na decisão de inadmissibilidade, violando os arts. 371 e 489, §1º, do CPC; (2) equívoco ao aplicar a Súmula 7/STJ, pois o recurso especial não demanda reexame de provas, mas apenas reavaliação jurídica; (3) omissão da decisão agravada quanto à análise de dispositivos violados, como os arts. 489, §1º, IV e V, 523, 525 e 1.022, II, do CPC, e o art. 884 do CC; (4) negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem, que não enfrentou argumentos centrais do recurso especial; (5) necessidade de afastamento da condenação por litigância de má-fé, pois a atuação da agravante foi legítima e não protelatória.

Houve apresentação de contraminuta por RONALD DE MELO e MARILENE ZUCATELLI DE MELO (RONALD e outra), defendendo que o agravo não merece prosperar, pois a decisão de inadmissibilidade foi fundamentada e correta, além de que o recurso especial busca rediscutir matéria fática, o que é vedado pela Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 298/304).

É o relatório.

## VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar parcialmente.

#### Contextualização fática

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de cumprimento de sentença em que a recorrente, SOMA, buscava a imissão na posse de imóvel, condicionada à devolução de valores pagos pelos recorridos, RONALD e outra.

Após cálculos apresentados pelo perito judicial, foi apurado débito de R\$ 54.201,08 em favor dos recorridos, valor homologado pelo juízo de origem. A recorrente impugnou a homologação, alegando excesso de execução, mas a impugnação foi rejeitada por ser considerada intempestiva e desprovida de fundamento.

O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão, destacando que os juros de mora eram devidos e que a compensação por eventual uso do imóvel pelos recorridos deveria ser objeto de ação autônoma.

Além disso, a recorrente foi condenada por litigância de má-fé, sob o fundamento de que sua impugnação tinha caráter protelatório.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem; (ii) a impugnação ao cumprimento de sentença foi tempestiva e deveria ter sido conhecida; (iii) a decisão recorrida permitiu enriquecimento sem causa dos recorridos; (iv) a condenação por litigância de má-fé foi indevida.

#### (1) Da negativa de prestação jurisdicional

Nas razões de seu apelo nobre, a ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA. (SOMA) alegou a existência de negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, apontando violação aos artigos 489, §1º, incisos IV e V, e 1.022, inciso II, ambos do Código de Processo Civil.

Sustentou que o TJSP não teria analisado argumentos centrais e imprescindíveis ao deslinde da controvérsia, mesmo após a oposição de embargos de declaração. Dentre os pontos não enfrentados adequadamente, SOMA destacou a ausência de liquidez e certeza do débito, a impossibilidade de enriquecimento sem causa dos recorridos em relação à fruição do imóvel sem contraprestação, e a alegada tempestividade da impugnação ao cumprimento de sentença, considerando a intimação para pagamento como o marco inicial para sua apresentação.

Contudo, sem razão.

O acórdão proferido pelo Tribunal de segunda instância abordou expressamente os argumentos levantados por SOMA. No que se refere à impugnação ao cumprimento de sentença, foi consignado que:

*Além de inapropriada a impugnação, não possui ela nenhum fundamento. Os juros são devidos, conforme sentença executada. Além de constarem do título executivo, frise-se que a mora não depende da “liquidez e certeza”, ademais presente, do débito, mas do lapso de tempo entre o momento em que era devida a restituição e o adimplemento efetivo da obrigação. A diferença entre os R\$ 8.748,66 depositados pela agravante e os R\$ 54.201,08 aos quais chegou o contador também não era apenas oriunda de juros de mora. (e-STJ, fls. 204)*

E, ainda, sobre a iniciativa do cumprimento de sentença:

*A própria agravante iniciou o cumprimento, pedindo depósito de valor que entendia devido e a imissão na posse da parte contrária. Portanto, o cumprimento de sentença não foi realizado por iniciativa do juiz. Ainda que assim não fosse, a apresentação de pedido na impugnação já supriria qualquer nulidade processual, tendo o ato alcançado sua finalidade. (e-STJ, fls. 204)*

Quanto à questão do enriquecimento sem causa pela fruição do imóvel, o acórdão também se manifestou:

*Finalmente, pouco importa se os adquirentes ficaram no imóvel sem nada remunerar à alienante por um lapso de tempo. Esse fato ensejaria fixação de taxa de ocupação, que seria matéria de pedido autônomo da fase de conhecimento ou de ação própria, não afetando o direito de restituição em si. A compensação só seria devida se tivessem sido condenados os adquirentes nesse sentido. (e-STJ, fls. 204/205)*

Por fim, a condenação por litigância de má-fé foi mantida no julgamento dos embargos de declaração (e-STJ, fls. 244/246), com a seguinte fundamentação:

*No tocante à multa por litigância de má fé, esta deve ser mantida. Não há dúvida de que a agravante procedeu de modo temerário ao ajuizar a inapropriada impugnação. De fato, a agravante além de apresentar impugnação em momento inapropriado, vê-se que a manifestação é absolutamente desprovida de fundamento, evidenciando-se seu caráter protelatório. Evidente, portanto, que a agravante agiu com má fé, sendo de rigor a manutenção de sua condenação nas penas da litigância de má fé. (e-STJ, fls. 246)*

Como se vê, o Tribunal de origem enfrentou os argumentos da parte, ainda que de forma concisa e em sentido contrário à sua pretensão.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. O mero

inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. MULTA COMINATÓRIA. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. EXECUÇÃO PARCIAL DO ENCARGO. VALOR FINAL DA PENALIDADE. DESPROPORCIONALIDADE. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC /2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.*

*2. Registre-se, ao ensejo, que "o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes" (AgInt no AREsp n. 1.852.071/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023).*

*3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é iterativa no sentido de que a decisão que comina as astreintes não preclui nem faz coisa julgada material. Assim, é possível a modificação do valor dessa sanção até mesmo de ofício, a qualquer tempo, inclusive na fase de execução, quando irrisória ou exorbitante.*

*4. Ademais, é cabível a modificação do valor da penalidade quando demonstrado o cumprimento parcial superveniente da obrigação.*

*5. Modificar o entendimento do Tribunal local, para concluir não ser cabível a redução da multa cominatória, é providência que demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável na seara extraordinária, devido ao óbice previsto no verbete n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.*

*6. Agravo interno desprovido.*

*(AgInt no AREsp n. 2.233.172/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023.)*

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERACIONAL. TUTELA DE URGÊNCIA. PERIGO NA DEMORA. INTERESSE DOS RECORRIDOS. CONCESSÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL. TRAMITAÇÃO. EFEITO MERAMENTE DEVOLUTIVO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REJEIÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. EXTINÇÃO DA RECUPERAÇÃO. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. DIGNIDADE DA JUSTIÇA. ATO ATENTATÓRIO. NÃO CARACTERIZAÇÃO.*

1. *O efeito suspensivo concedido na origem ao recurso especial deve ser revogado caso o fumus boni iuris e o periculum in mora estejam presentes a favor da pretensão da parte contrária, situação na qual o recurso especial deve tramitar somente com efeito devolutivo.*
2. *Não viola os arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.*
3. *Estando as razões do recurso dissociadas do que decidido no acórdão recorrido, é inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.*
4. *A tese suscitada apenas posteriormente à interposição do recurso especial constitui indevida inovação recursal, que não pode ser conhecida por esta Corte em virtude da ocorrência de preclusão consumativa.*
5. *Não se configurando a prática de ato procrastinatório, atentatório à boa-fé processual ou à dignidade da Justiça, não tem aplicação a reprimenda legal.*
6. *Agravo interno não provido.*  
(AgInt no AREsp n. 2.549.627/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 30/5/2025.)

Afasta-se a alegada violação.

## (2) Da alegação de violação dos arts. 523 e 525 do CPC

Em seu apelo nobre, SOMA alegou violação aos artigos 523 e 525 do CPC, sustentando que sua impugnação ao cumprimento de sentença foi apresentada tempestivamente, uma vez que o prazo para sua oposição deveria ter início após a intimação para pagamento do débito.

O Tribunal de origem, contudo, manteve a decisão de primeira instância que não conheceu da impugnação, sob o fundamento de que a *decisão homologatória estava preclusa* e que a impugnação era *inapropriada e desprovida de fundamento* (e-STJ, fl. 204).

Além disso, o acórdão recorrido afirmou que

*A própria agravante iniciou o cumprimento, pedindo depósito de valor que entendia devido e a imissão na posse da parte contrária. Portanto, o cumprimento de sentença não foi realizado por iniciativa do juiz. Ainda que assim não fosse, a apresentação de pedido na impugnação já supriria qualquer nulidade processual, tendo o ato alcançado sua finalidade.* (e-STJ, fls. 204).

A pretensão da recorrente de reverter a conclusão do TJSP quanto à intempestividade e impropriedade da impugnação ao cumprimento de sentença demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, a

fim de verificar a ocorrência da preclusão da decisão homologatória, a iniciativa da parte no cumprimento de sentença e a adequação da impugnação apresentada.

Tais providências são vedadas em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes desta Corte:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DEPÓSITO VOLUNTÁRIO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO TEMPESTIVA POR PARTE DO CREDOR. EXTINÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DECISÃO PRÉVIA E, POR CONSEQUÊNCIA, DE PRECLUSÃO PRO JUDICATO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. É vedado ao juiz decidir novamente as questões já decididas relativas à mesma lide, ainda que referentes à matéria de ordem pública, em razão da preclusão pro judicato.*

*2. A inércia do credor, após intimado a se manifestar sobre o depósito realizado pelo devedor, acarreta a extinção do processo pela satisfação da obrigação, conforme previsão do art. 526, § 3º, do CPC.*

*3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.*

*4. Agravo interno desprovido.*

*(AgInt no REsp n. 2.063.197/PB, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)*

*AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO TEMPESTIVA. NECESSIDADE DE PRÉVIA LIQUIDAÇÃO. EXCESSO DE EXECUÇÃO APURADO PELO PERITO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.*

*1. A inversão do que ficou decidido pelo acórdão recorrido quanto à tempestividade da impugnação, bem como a necessidade de apuração de novos cálculo para apurar o valor devido da execução, demandaria reexame dos elementos fáticos-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial. Incidência da Súmula 7 do STJ.*

*2. Agravo regimental não provido.*

*(AgRg no AREsp n. 590.325/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/4/2015, DJe de 27/4/2015.)*

Assim, o recurso não merece ser conhecido quanto a este ponto.

### (3) Da alegação de enriquecimento sem causa

Nas razões do seu recurso especial, SOMA alegou violação ao artigo 884 do Código Civil, sustentando que o acórdão recorrido chancelou o enriquecimento sem causa dos recorridos ao permitir que usufruíssem do imóvel sem qualquer contraprestação ou indenização.

O Tribunal de origem, ao analisar a questão, consignou que o fato de RONALD e outra ocuparem o imóvel sem contraprestação ensejaria fixação de taxa de ocupação, a qual deveria ser objeto de pedido autônomo da fase de conhecimento ou de ação própria (e-STJ, fls. 204/205).

Contudo, o entendimento adotado pelo TJSP diverge da jurisprudência consolidada nesta Corte Superior.

Isso porque, o Superior Tribunal de Justiça firmou compreensão de que a utilização do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis ou taxa de ocupação pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento da vendedora, a fim de evitar o enriquecimento sem causa.

A compensação financeira, nesse contexto, não se trata de matéria a ser perseguida em ação autônoma, mas sim de uma consequência natural da rescisão contratual.

O pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio.

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

*RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO LONGO PERÍODO DE USO DO IMÓVEL SEM QUALQUER CONTRAPRESTAÇÃO. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. CONSECUTÓRIO LÓGICO DO RETORNO AO STATUS QUO. QUANTIA QUE DEVERÁ SER APURADA EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. OBSERVÂNCIA, SE APLICÁVEL, DO DISPOSTO NO ART. 509, § 2º, DO CPC/2015, FICANDO AUTORIZADA A POSTERIOR COMPENSAÇÃO COM O VALOR RESTITUÍDO PELA RECORRENTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO EM PARTE.*

*[...]*

*3. A rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel impõe o retorno das partes contratantes ao status quo ante, determinando-se, de um lado, a devolução do preço pago, ainda que parcialmente, e, de outro, a restituição do imóvel cumulada com a compensação pela ocupação do bem.*

*4. Com efeito, o ressarcimento pela ocupação do imóvel trata-se de consecutório lógico do retorno das partes ao estado anterior, pois cabe*

ao magistrado, ao determinar a rescisão contratual, dispor acerca da forma como as partes deverão ser restituídas à condição original, sendo desnecessário, portanto, pedido expresso na petição inicial, reconvenção ou ação própria para essa finalidade, à luz do princípio *restitutio in integrum*.

5. No caso, os réus ocuparam o imóvel por mais de 13 (treze) anos sem qualquer contraprestação. Dessa forma, o Juízo a quo, ao julgar procedente a ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse, determinando a restituição das partes ao estado anterior, deveria dispor sobre a compensação entre os valores eventualmente devidos aos compradores com as verbas devidas à vendedora, independentemente de pedido expresso, sob pena de se cancelar notório enriquecimento ilícito dos recorridos em virtude da moradia gratuita por mais de uma década.

6. Por essas razões, impõe-se a reforma do acórdão recorrido para determinar que os recorridos paguem à recorrente os aluguéis devidos pelo tempo em que ocuparam o imóvel, em quantia a ser apurada em liquidação de sentença, observado, se aplicável, o disposto no art. 509, § 2º, do CPC/2015, ficando autorizada a posterior compensação com o valor a ser restituído pela recorrente.

7. Nos termos da pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "Rescindido o contrato, deve ser assegurado o retorno ao status quo ante, com a determinação de devolução dos valores eventuais pagos, circunstância em que não se configura a existência de julgamento extra petita pela decisão do magistrado que assim se pronuncia" (REsp 1.471.838/PR, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 26/6/2015).

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido em parte.

(REsp n. 1.731.753/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2023, DJe de 12/5/2023.)

**AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. 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 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.)

*AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SINAL. VALOR DADO A TÍTULO DE ARRAS CONFIRMATÓRIAS E INÍCIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. REDUÇÃO EQUITATIVA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. CONJECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES.*

*[...]*

*2. O direito de recebimento de indenização a título de aluguel do promissário comprador que, mesmo dando causa à rescisão, permanece na posse do imóvel, decorre da privação do promitente vendedor do uso do imóvel, à luz do disposto nos artigos 402, que trata das perdas e danos, 419, que trata da indenização suplementar às arras confirmatórias, além dos artigos 884 e 885, que versam sobre o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, todos do Código Civil.*

*3. Nesse contexto, o encargo locatício mostra-se devido durante todo o período de ocupação, ainda que não haja pedido expresso na petição inicial, visto que é consectário lógico do retorno ao status quo ante pretendido com a ação de rescisão de promessa de compra e venda, sob pena de premiar os inadimplentes com moradia graciosa e estimular a protelação do final do processo.*

*4. Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial. (AgInt no REsp n. 1.167.766/ES, relator Ministro Raul Araújo, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/11/2017, DJe de 1/2/2018.)*

Desse modo, o acórdão recorrido, ao afastar a possibilidade de compensação pela fruição do imóvel e remeter a questão para ação autônoma, contraria a jurisprudência desta Corte Superior, que veda o enriquecimento sem causa.

O recurso merece provimento neste ponto.

#### (4) Da condenação por litigância de má-fé

Por fim, SOMA alegou, na petição do seu recurso, violação aos artigos 80 e 81 do CPC, buscando o afastamento da condenação por litigância de má-fé. Sustentou que sua atuação no processo constituiu legítimo exercício do direito de defesa e não teve caráter protelatório.

O Tribunal de origem, ao manter a condenação, assim fundamentou:

*Não há dúvida de que a agravante procedeu de modo temerário ao ajuizar a inapropriada impugnação. De fato, a agravante além de apresentar impugnação em momento inapropriado, vê se que a manifestação é absolutamente desprovida de fundamento, evidenciando se seu caráter protelatório. Evidente, portanto, que a agravante agiu com má fé, sendo de rigor a manutenção de sua condenação nas penas da litigância de má fé. (e-STJ, fls. 246).*

Contudo, considerando que esta Corte reconheceu o direito à compensação pela fruição do imóvel (conforme item anterior), a impugnação apresentada pela recorrente não pode ser considerada *absolutamente desprovida de fundamento* ou *temerária* em sua totalidade.

A existência de um fundamento jurídico válido para parte da impugnação afasta o caráter manifestamente protelatório da conduta da recorrente, que buscou evitar um enriquecimento sem causa dos recorridos.

A litigância de má-fé exige a comprovação de dolo ou culpa grave da parte, o que não se verifica quando há um fundamento jurídico, ainda que controverso, para a sua pretensão. O legítimo exercício do direito de defesa, mesmo que não integralmente acolhido, não se confunde com a má-fé processual.

Nesse sentido:

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. DESCONSIDERAÇÃO INVERSA DA PERSONALIDADE JURÍDICA. BLOQUEIO DE VALORES EFETUADOS EM CONTA BANCÁRIA. NATUREZA E ORIGEM DOS VALORES. PRECLUSÃO CONSUMATIVA VERIFICADA. RESTABELECIMENTO DA DECISÃO DO JUÍZO SINGULAR. DESACOLHIMENTO DOS EMBARGOS DE TERCEIRO.*

*[...]*

*6. Afastamento da multa por litigância de má-fé à ora recorrente, corolário da omissão verificada no acórdão de origem, que tornara legítima a oposição dos embargos de declaração, como forma de buscar a integração e perfectibilização do quanto decidido. Consequência lógica e jurídica, do provimento do presente recurso especial, com reconhecimento do direito de fundo invocado.*

*7. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

*(REsp n. 1.835.795/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 6/9/2022, DJe de 9/9/2022.)*

Dessa forma, a condenação por litigância de má-fé deve ser afastada.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, para reformar o acórdão recorrido no tocante à questão relativa ao enriquecimento sem causa, determinando que a compensação pela fruição do imóvel seja analisada no âmbito do cumprimento de sentença, em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, bem como para afastar a incidência da multa por litigância de má-fé.

É o meu voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.383.460 / SP**

Número Registro: 2023/0181055-6

**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:

00157976120098260564 0015797612009826056408482009  
0015797612009826056408482009564012009015797 08482009 157976120098260564  
15797612009826056408482009 15797612009826056408482009564012009015797 20210000990498  
20220000321358 22020046020218260000 2202004602021826000050000 564012009015797 8482009

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocurador-Geral da República**

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

**AGRAVANTE : ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA**

**ADVOGADOS : HENRIQUE AUGUSTO PAULO - SP077333**

**ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO - SP299365**

**LUITA MARIA OUREM SABOIA VIEIRA - SP311025**

**SABINA SAMANTA DA SILVA FERREIRA - SP444272**

**CAROLINE PESTANA - SP472925**

**AGRAVADO : RONALD DE MELO**

**AGRAVADO : MARILENE ZUCATELLI DE MELO**

**ADVOGADOS : ALESSANDRA ZERRENNER VARELA - SP257569**

**FERNANDA PEREIRA RODRIGUES - SP261621**

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

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025