



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2086362 - SC (2023/0252584-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : RD CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : OLAVO RIGON FILHO - SC004117
SÍLVIO MUND CARREIRAO - SC007576
RECORRIDO : CLAUMARY NISSOLA
RECORRIDO : ANGELA MARIA GAMST
ADVOGADOS : DEMITRIO CUSTÓDIO - SC015337
ALINE JUNCKES - SC023131
RAFAEL JUNCKES - SC033144
HIRAN EDSON BAIENSE - SC034144

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DOS ADQUIRENTES. RETENÇÃO DE ARRAS CONFIRMATÓRIAS. CUMULAÇÃO COM TAXA DE FRUIÇÃO (ALUGUÉIS). POSSIBILIDADE. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PRECEDENTES.

1. Não há falar em violação do art. 489 do CPC quando o Tribunal de origem resolve a controvérsia de forma fundamentada e completa, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte.
 2. A controvérsia cinge-se à possibilidade de cumular a retenção de arras com a indenização pela fruição do imóvel (taxa de ocupação) na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento dos compradores.
 3. Segundo a jurisprudência consolidada do STJ, a taxa de ocupação não guarda relação direta com as penalidades pelo descumprimento do contrato (como a cláusula penal ou as arras), pois visa recompor o patrimônio do vendedor pelo uso efetivo do bem e evitar o enriquecimento sem causa do adquirente que usufruiu do imóvel sem a devida contraprestação.
 4. A retenção das arras, que possui natureza indenizatória pela inexecução do ajuste, não impede a cobrança de taxa de fruição correspondente ao período em que o comprador esteve na posse do bem.
- Recurso especial provido em parte.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2086362 - SC(2023/0252584-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : RD CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : OLAVO RIGON FILHO - SC004117
SÍLVIO MUND CARREIRAO - SC007576
RECORRIDO : CLAUMARY NISSOLA
RECORRIDO : ANGELA MARIA GAMST
ADVOGADOS : DEMITRIO CUSTÓDIO - SC015337
ALINE JUNCKES - SC023131
RAFAEL JUNCKES - SC033144
HIRAN EDSON BAIENSE - SC034144

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DOS ADQUIRENTES. RETENÇÃO DE ARRAS CONFIRMATÓRIAS. CUMULAÇÃO COM TAXA DE FRUIÇÃO (ALUGUÉIS). POSSIBILIDADE. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PRECEDENTES.

1. Não há falar em violação do art. 489 do CPC quando o Tribunal de origem resolve a controvérsia de forma fundamentada e completa, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte.
 2. A controvérsia cinge-se à possibilidade de cumular a retenção de arras com a indenização pela fruição do imóvel (taxa de ocupação) na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento dos compradores.
 3. Segundo a jurisprudência consolidada do STJ, a taxa de ocupação não guarda relação direta com as penalidades pelo descumprimento do contrato (como a cláusula penal ou as arras), pois visa recompor o patrimônio do vendedor pelo uso efetivo do bem e evitar o enriquecimento sem causa do adquirente que usufruiu do imóvel sem a devida contraprestação.
 4. A retenção das arras, que possui natureza indenizatória pela inexecução do ajuste, não impede a cobrança de taxa de fruição correspondente ao período em que o comprador esteve na posse do bem.
- Recurso especial provido em parte.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator)

Cuida-se de recurso especial interposto por RD CONSTRUÇÕES LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal,

contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA no julgamento da Apelação Cível n. 0305016-85.2016.8.24.0023.

Na origem, cuida-se de ação de rescisão contratual proposta por CLAUMARY NISSOLA e ANGELA MARIA GAMST contra a ora recorrente. Os autores alegaram, em síntese, que adquiriram unidade imobiliária no Condomínio Água Viva Residence e que a vendedora teria aplicado índices de correção monetária (IGP-M) em desconformidade com o que fora pactuado, inviabilizando a manutenção do contrato. Pleitearam a rescisão do ajuste com a devolução integral dos valores pagos e indenização por danos morais (fls. 3-17). A ora recorrente apresentou reconvenção pugnando pela resolução do contrato por culpa dos compradores, retenção de arras, comissão de corretagem e condenação ao pagamento de taxa de fruição pelo uso do imóvel (fls. 343-344).

Foi proferida sentença que julgou improcedente o pedido da ação principal e parcialmente procedente o pleito reconvenicional para declarar a resolução do contrato por inadimplemento dos compradores. O magistrado determinou a devolução dos valores desembolsados, com retenção das arras e da comissão de corretagem, mas indeferiu o pedido de indenização pela fruição do imóvel por entender que sua cumulação com a retenção das arras configuraria *bis in idem* (fls. 402-404).

Irresignadas, as partes interpuseram apelação. O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA negou provimento aos recursos em acórdão assim ementado (fl. 341):

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. RECONVENÇÃO. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PLEITO PRINCIPAL E PROCEDENTE O RECONVENCIONAL. INSURGÊNCIA DE AMBAS AS PARTES. 1. RECURSO DOS AUTORES/RECONVINDOS. 1.1. COMPRADORES QUE SUSTENTAM TEREM SIDO INDUZIDOS À ERRO NO MOMENTO DA CONTRATAÇÃO. VALOR DAS PARCELAS QUE SOFREU INCIDÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA SEM PRÉVIA INFORMAÇÃO. DESCABIMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA QUE CLARAMENTE CONTÉM DISPOSIÇÃO ACERCA DA INCIDÊNCIA DA CORREÇÃO. INEXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO OU CONFUSÃO NAS DISPOSIÇÕES DO PACTO. INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS QUE É CLARA NO SENTIDO DE APLICAR ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA SOBRE AS PRESTAÇÕES DO PREÇO DOS IMÓVEIS. SENTENÇA QUE CORRETAMENTE JULGOU IMPROCEDENTE O PLEITO RESCISÓRIO COM FUNDAMENTO NA CULPA DA VENDEDORA, ORA RÉ/RECONVINTE. 1.2. PLEITO DE DEVOLUÇÃO OU MINORAÇÃO DO MONTANTE RETIDO À TÍTULO DE ARRAS PELA REQUERIDA/RECONVINTE. INSUBSISTÊNCIA.

PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA ACERCA DA RETENÇÃO DA QUANTIA PAGA NA DATA DA ASSINATURA DO PACTO NO CASO DE RESOLUÇÃO DA AVENÇA POR CULPA DOS COMPRADORES. VALOR QUE FOI CALCULADO SOBRE A INTEGRALIDADE DOS BENS ADQUIRIDOS PELOS AUTORES/RECONVINDOS. IMPOSSIBILIDADE DE MINORAÇÃO DO QUANTUM DEVIDO. DECISÓRIO ESCORREITO NO PONTO. 1.3. ALEGAÇÃO DA AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. NÃO ACOLHIMENTO. RÉ/RECONVINTE QUE APRESENTOU RECIBO DE PAGAMENTO DA ALUDIDA DESPESA. PREVISÃO NO PACTO DA RETENÇÃO DO VALOR NO CASO DE RESCISÃO POR CULPA DOS ADQUIRENTES. SENTENÇA QUE DEVE PERMANECER INTACTA. 2. RECURSO DA RÉ/RECONVINTE. INSURGÊNCIA RESTRITA À IMPROCEDÊNCIA DO PLEITO DE INDENIZAÇÃO PELA UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PELOS AUTORES/RECONVINDOS. PEDIDO DE CONDENAÇÃO DESTES AO PAGAMENTO DE ALUGUERES. INSUBSISTÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA RETENÇÃO DAS ARRAS E DE OUTRA PENALIDADE PELO INADIMPLEMENTO. NATUREZA INDENIZATÓRIA DAQUELE PRIMEIRO MONTANTE QUE INVIABILIZA O REQUERIMENTO. ENTENDIMENTO DO STJ NESSE SENTIDO. DECISÃO CORRETA. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS EM FAVOR DOS CAUSÍDICOS DE AMBAS AS PARTES. APELAÇÕES CONHECIDAS E DESPROVIDAS.

Os embargos de declaração opostos pela ora recorrente foram rejeitados, por unanimidade (fls. 387-389).

No presente recurso especial, a recorrente alega, preliminarmente, violação do artigo 489, VI, do CPC, sustentando que o Tribunal de origem deixou de seguir precedente invocado sobre a possibilidade de cumulação de retenção de arras e taxa de fruição (fls. 400-409).

Aduz, no mérito, que o acórdão divergiu da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a qual orientaria que a multa contratual não se confunde com a indenização pela fruição do bem, sendo legítima a cumulação para evitar o enriquecimento sem causa dos devedores (fls. 410-412). Aponta como arestos paradigmas julgados desta Corte (AgRg no REsp n. 1.285.565/MS) e do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Foram oferecidas contrarrazões (fls. 441-448), nas quais os recorridos arguem, preliminarmente, a ausência de violação à lei federal, o óbice da Súmula n. 7/STJ

e a falta de demonstração de relevância da questão federal. No mérito, defendem a manutenção do acórdão por entenderem que a cumulação pretendida caracterizaria *bis in idem*.

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem, com a ascensão do recurso por força do dissídio jurisprudencial (fls. 452-455).

Insta registrar que, em 17/12/2025, as partes peticionaram em conjunto informando a entrega da posse dos imóveis à ré, ora recorrente (fl. 467).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator)

O recurso reúne as condições de admissibilidade. Passo à análise de mérito.

I) Da alegada violação do art. 489 do Código de Processo Civil

De início, quanto à preliminar de nulidade por negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem enfrentou, de forma fundamentada, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia.

O acórdão recorrido consignou que, na hipótese de rescisão contratual, a retenção das arras possui natureza indenizatória, servindo como taxa mínima de perdas e danos. Por essa razão, a Corte local asseverou expressamente que a condenação dos adquirentes ao pagamento de aluguéis (taxa de fruição) cumulada com a perda das arras configuraria *bis in idem*, onerando excessivamente o consumidor (fls. 341-342).

Ademais, verifica-se que, após a interposição de embargos de declaração pela ora recorrente, o Tribunal *a quo* reiterou sua fundamentação, esclarecendo que o órgão julgador não está adstrito a todos os argumentos lançados, mas sim à demonstração das razões que formaram seu convencimento. A rejeição dos aclaratórios ocorreu por se constatar que a pretensão da embargante era a rediscussão do mérito quanto à possibilidade de cumulação das penalidades (fls. 387-389).

Assim, da atenta leitura dos autos, verifica-se que a prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada. O Tribunal de origem examinou as questões que lhe foram submetidas, concluindo, de maneira expressa e motivada, pela manutenção da sentença que indeferiu a indenização pela fruição do imóvel.

Resta evidente, portanto, que a Corte de origem se manifestou sobre todos os pontos reputados relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente no que tange à cumulação da retenção de arras com a taxa de ocupação.

É pacífico o entendimento desta Corte Superior no sentido de que o julgador não está obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se obriga a ater-se aos

fundamentos indicados por elas ou a responder um a um todos os seus argumentos. A decisão contrária ao interesse da parte não se confunde com negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. FIXAÇÃO EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal estadual, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

2. A intervenção desta egrégia Corte para alterar os valores fixados pelas instâncias ordinárias a título de reparação por danos morais somente se justifica nas hipóteses em que estes se mostrem ínfimos ou exorbitantes, o que não ocorreu no caso dos autos.

3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.911.840/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/9/2025, DJEN de 4/9/2025, grifo meu.)

Assim, não há que se falar em violação do art. 489 do Código de Processo Civil.

II) Da possibilidade de cumulação da retenção de arras com a taxa de fruição

A controvérsia cinge-se a verificar a possibilidade de cumulação da retenção de arras confirmatórias com a condenação ao pagamento de taxa de fruição (aluguéis) na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente.

A recorrente alega que o acórdão recorrido negou vigência aos dispositivos que regem a matéria, notadamente o que se extrai da interpretação sistemática do Código Civil e a jurisprudência desta Corte. Sustenta que a retenção das arras possui natureza de penalidade pela inexecução do contrato, enquanto a taxa de fruição visa remunerar o tempo em que o comprador usufruiu do bem sem a devida contraprestação, evitando o enriquecimento ilícito. Indica que a vedação à cumulação imposta na origem carece de amparo legal e diverge de precedentes contemporâneos (fls. 410-412).

No ponto, assiste razão à recorrente.

O Tribunal de origem, ao decidir a apelação, consignou que a retenção das arras já possuiria natureza indenizatória, servindo como "taxa mínima" de perdas e danos. Assim, entendeu que a fixação de aluguéis pelo período de ocupação configuraria *bis in idem*, onerando duplamente os compradores pelo mesmo fato (o inadimplemento), mantendo o indeferimento da verba pleiteada na reconvenção.

Restou expressamente consignado no acórdão recorrido que “as arras possuem função indenizatória nas situações de inexecução do contrato, consoante disposição dos arts. 418 e 420, ambos do CC. Dessarte, ainda que tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, serão consideradas como indenização pelo inadimplemento da parte adversa, o que inviabiliza a condenação do devedor ao pagamento de perdas e danos. Não se pode olvidar que o Superior Tribunal de Justiça possui o entendimento consolidado no sentido de que, havendo previsão de retenção de arras para o caso de inadimplemento do comprador, inviável é a sua cumulação com penalidade (...) Dessa maneira, frente à impossibilidade de cumulação dos pleitos, não se mostra viável a condenação dos requerentes/reconvindos ao pagamento de alugueres pela utilização dos bens, porquanto abusiva sua cobrança” (fl. 347).

Todavia, o entendimento perfilhado pelo Tribunal *a quo* encontra-se em dissonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça. Esta Corte Superior firmou a orientação de que a taxa de ocupação não guarda relação direta com a cláusula penal ou com as arras, pois estas punem o descumprimento do contrato, ao passo que aquela decorre dos benefícios econômicos auferidos pelo ocupante pela fruição do bem.

A taxa de ocupação não se confunde com a cláusula penal compensatória. Enquanto a cláusula penal visa a pré-fixar perdas e danos decorrentes do inadimplemento contratual, a taxa de fruição objetiva recompor o patrimônio do vendedor pelo uso efetivo do bem pelo comprador, impedindo o enriquecimento sem causa deste, que usufruiu do imóvel sem o pagamento da devida contraprestação.

A retenção das arras, determinada como forma de indenização de quem as recebeu pela resolução contratual, não impede o pagamento de taxa de fruição, sob pena de permitir que o promitente comprador resida graciosamente no imóvel às custas do vendedor. Neste sentido posicionou-se esta Corte em casos análogos:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. EXECUÇÃO INEXISTOSA. RECONVENÇÃO. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CAUSA DE PEDIR RECURSAL. TEORIA DA SUBSTANCIAÇÃO. FATOS. FUNDAMENTOS

JURÍDICOS. TAXA DE FRUIÇÃO. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. CUMULAÇÃO COM RETENÇÃO DE ARRAS. POSSIBILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS NA RECONVENÇÃO. TEMA 1076/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. I.

Hipótese em exame

1. Ação de resolução contratual ajuizada em 14/12/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 18/9/2024 e concluso ao gabinete em 23/12/2024.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal é decidir (i) se há nulidade no julgamento da apelação, quando fundamentada em argumento não suscitado pelo apelante, em qualquer grau de jurisdição; (ii) se a taxa de fruição pode ser cumulada com a retenção de arras; e (iii) se os honorários advocatícios sucumbenciais da reconvenção devem ser fixados sobre o valor da causa.

III. Razões de decidir

3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. Consolidando a adoção da Teoria da Substanciação, o art. 336, CPC, prevê que "incumbe ao réu alegar, na contestação, toda a matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir".

5. A Teoria da Substanciação traz maleabilidade em relação aos fundamentos jurídicos aplicáveis aos fatos, ou seja, apenas os fatos vinculam o julgador, que poderá atribuir-lhes a qualificação jurídica que entender adequada ao acolhimento ou à rejeição do pedido.

Precedentes.

6. A lógica de que os fundamentos jurídicos expendidos na causa de pedir não vinculam o juiz, com as devidas adaptações, deve ser observada na instância recursal.

7. A taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas decorre dos benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem.

8. O proveito corresponde à efetiva utilização do imóvel com proveitos econômicos sem pagar aluguéis, os quais seriam, com segurança, recebidos pelo promitente vendedor caso o imóvel não estivesse na posse do comprador.

9. A retenção das arras, determinada como forma de indenização de quem as recebeu, pela resolução contratual causada por inadimplemento de quem as deu, não impede o pagamento de taxa de fruição.

10. Essa Terceira Turma já se posicionou no sentido de que o Tema 1.076/STJ se aplica à reconvenção, independentemente da fixação honorária da ação principal, tendo em vista serem ações autônomas. Precedente.

11. No recurso sob julgamento, (i) não há nulidade no acórdão ao fundamentar a decisão pelo afastamento da taxa

de fruição com base em argumento não suscitado pelo recorrido;

(ii) é devida a taxa de fruição, pelo período em que o recorrido esteve em posse do imóvel; e (iii) havendo proveito econômico inestimável, deve ser mantida a decisão do TJDFR por arbitrar honorários por equidade, ainda que por fundamento diverso. IV.

Dispositivo

12. Recurso especial conhecido e parcialmente provido, para (i) determinar o pagamento de taxa de fruição, pelo período em que o recorrido esteve em posse do imóvel, correspondente ao valor de mercado de aluguéis, a ser apurado em liquidação de sentença, limitado a 0,5% do valor atualizado do imóvel, por mês; e (ii) com a ressalva do voto desta Relatora, determinar que os honorários sucumbenciais da reconvenção incidam em 10% sobre o valor da taxa de fruição, a ser apurado em liquidação de sentença.

(REsp n. 2.188.445/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/10/2025, DJEN de 23/10/2025, grifo meu.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de reintegração de posse cumulada com pedido de rescisão contratual e indenização por danos materiais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 27/01/2022 e concluso ao gabinete em 21/09/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se, quando da rescisão contratual por inadimplemento do consumidor, é possível cumular a cláusula penal compensatória com a indenização pelo tempo de fruição de imóvel.

3. Somente na hipótese de prejuízos extraordinários, a indenização devida ao credor poderá ultrapassar o montante determinado na cláusula penal.

4. Entende este STJ que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, porquanto adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

Precedentes.

5. A garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor.

Precedentes.

6. Independentemente de ter sido ocupado o bem, mantém-se os 25% de retenção dos valores pagos pelos adquirentes

e a taxa de ocupação será cobrada separadamente, quando comprovada a utilização do imóvel edificado.

7. A taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, razão pela qual não foi incluída no cálculo prévio que prefixou as perdas e danos na cláusula penal compensatória.

8. A indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação.

9. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente.

10. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano.

11. Situação distinta é aquela prevista no Tema 970/STJ, o qual define que a cláusula penal moratória por ter a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afastando-se sua cumulação com lucros cessantes.

12. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido negou a cumulação da cláusula penal compensatória com a taxa de ocupação do imóvel, sob o argumento de que o Tema 970/STJ veda a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes. Necessária a reforma porquanto, na espécie, (i) não se discute cláusula penal moratória e (ii) a taxa de ocupação não está englobada no percentual de retenção que é devido ao vendedor em razão da rescisão unilateral do contrato de compra e venda.

13. Recurso especial conhecido e provido para condenar a recorrida ao pagamento de taxa de ocupação pelo tempo que usufruiu do imóvel.

(REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023, grifo meu.)

Portanto, constatada a dissonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte, o provimento do recurso especial é medida que se impõe para permitir a cumulação pretendida.

III) Dispositivo

Ante o exposto, com fulcro no artigo 932, inciso V, alínea "a", do CPC/2015, bem como na Súmula n. 568/STJ, dou provimento em parte ao recurso especial para:

- reconhecer a possibilidade de cumulação da retenção de arras confirmatórias com a taxa de fruição do imóvel; e

- determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que, observadas as premissas fáticas da lide e o período de ocupação (da imissão na posse até a efetiva desocupação), fixe o valor da taxa de fruição do imóvel, que deve ser correspondente ao valor de mercado, limitado a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, por mês, conforme a jurisprudência desta Corte Superior.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.086.362 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0252584-1

Número de Origem:
03050168520168240023 3050168520168240023

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RD CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : OLAVO RIGON FILHO - SC004117
SÍLVIO MUND CARREIRAO - SC007576

RECORRIDO : CLAUMARY NISSOLA

RECORRIDO : ANGELA MARIA GAMST

ADVOGADOS : DEMITRIO CUSTÓDIO - SC015337
ALINE JUNCKES - SC023131
RAFAEL JUNCKES - SC033144
HIRAN EDSON BAIENSE - SC034144

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026