



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2493644 - SP(2023/0378975-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707
ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934
DENISE VAZQUEZ PIRES - SP221831
AGRAVANTE : LEGACY INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130
ERASMO PEDROSO DE OLIVEIRA NETO - SP261323
AGRAVADO : ROMILSON GOMES DA SILVA
ADVOGADOS : LAERCIO BENKO LOPES - SP139012
FELIPE HERDEM LIMA - RJ166344

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA RÉGULARIDADE DA OBRA NA FASE DE CONHECIMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. DESCABIMENTO. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO POR VEDAÇÃO À *REFORMATIO IN PEJUS*. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE CONTRATUAL. EQUILÍBRIO ECONÔMICO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Nos termos do art. 34, § 1º, da Lei 6.766/79, a indenização por benfeitorias ou acessões pressupõe a sua regularidade. Conforme a jurisprudência desta Corte, a prova da regularidade da obra é condição para o reconhecimento do próprio direito à indenização (*an debeatur*), devendo ser produzida na fase de conhecimento, sendo descabida a sua postergação para a fase de liquidação de sentença, restrita à apuração do *quantum debeatur*. Necessidade de retorno dos autos à origem para novo julgamento deste capítulo.

2. A jurisprudência atual do STJ, firmada para contratos anteriores à Lei 13.786/2018, orienta que é indevida a taxa de ocupação (fruição) em caso de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a posse do terreno não proporciona vantagem econômica imediata equivalente a aluguel, nem a edificação superveniente gera empobrecimento à vendedora, que retomará o bem com as acessões (mediante indenização). Precedentes.

3. No caso concreto, havendo recurso exclusivo da promitente-vendedora visando à majoração da taxa e alteração do termo inicial, mantém-se a condenação fixada pelo Tribunal de origem (0,3% a partir do inadimplemento), por força da vedação à *reformatio in pejus*.

4. É lícita a determinação de que a restituição dos valores pagos pelo consumidor seja atualizada pelo mesmo índice previsto no contrato para o reajuste das parcelas (IGP-DI), visando à manutenção do equilíbrio contratual e à isonomia. A adoção de índice diverso do pactuado para a restituição implicaria enriquecimento sem causa do vendedor, que recebeu valores

atualizados por índice mais expressivo e devolveria montante corroído por índice inferior. Ademais, a pretensão de alteração para índice diverso (INPC) esbarra na interpretação de cláusulas contratuais e no reexame fático-probatório (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. Recurso especial parcialmente provido.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2493644 - SP(2023/0378975-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707
ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934
DENISE VAZQUEZ PIRES - SP221831
AGRAVANTE : LEGACY INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130
ERASMO PEDROSO DE OLIVEIRA NETO - SP261323
AGRAVADO : ROMILSON GOMES DA SILVA
ADVOGADOS : LAERCIO BENKO LOPES - SP139012
FELIPE HERDEM LIMA - RJ166344

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA NA FASE DE CONHECIMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. DESCABIMENTO. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO POR VEDAÇÃO À *REFORMATIO IN PEJUS*. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE CONTRATUAL. EQUILÍBRIO ECONÔMICO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Nos termos do art. 34, § 1º, da Lei 6.766/79, a indenização por benfeitorias ou acessões pressupõe a sua regularidade. Conforme a jurisprudência desta Corte, a prova da regularidade da obra é condição para o reconhecimento do próprio direito à indenização (*an debeatur*), devendo ser produzida na fase de conhecimento, sendo descabida a sua postergação para a fase de liquidação de sentença, restrita à apuração do *quantum debeatur*. Necessidade de retorno dos autos à origem para novo julgamento deste capítulo.

2. A jurisprudência atual do STJ, firmada para contratos anteriores à Lei 13.786/2018, orienta que é indevida a taxa de ocupação (fruição) em caso de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, uma vez que

a posse do terreno não proporciona vantagem econômica imediata equivalente a aluguel, nem a edificação superveniente gera empobrecimento à vendedora, que retomará o bem com as acessões (mediante indenização). Precedentes.

3. No caso concreto, havendo recurso exclusivo da promitente-vendedora visando à majoração da taxa e alteração do termo inicial, mantém-se a condenação fixada pelo Tribunal de origem (0,3% a partir do inadimplemento), por força da vedação à *reformatio in pejus*.

4. É lícita a determinação de que a restituição dos valores pagos pelo consumidor seja atualizada pelo mesmo índice previsto no contrato para o reajuste das parcelas (IGP-DI), visando à manutenção do equilíbrio contratual e à isonomia. A adoção de índice diverso do pactuado para a restituição implicaria enriquecimento sem causa do vendedor, que recebeu valores atualizados por índice mais expressivo e devolveria montante corroído por índice inferior. Ademais, a pretensão de alteração para índice diverso (INPC) esbarra na interpretação de cláusulas contratuais e no reexame fático-probatório (Súmulas 5 e 7/STJ).

5. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por **LEGACY INCORPORADORA LTDA** e **CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (e-STJ fls. 589-597).

Na origem, **ROMILSON GOMES DA SILVA** ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores em face das recorrentes. A sentença (e-STJ fls. 459-469) julgou improcedentes os pedidos do autor e parcialmente procedente a reconvenção, para declarar rescindido o contrato, determinar a devolução de 80% dos valores pagos e a reintegração de posse.

O Tribunal de origem deu parcial provimento aos apelos de ambas as partes, conforme a seguinte ementa (e-STJ, fl. 590):

"APELAÇÃO CÍVEL – CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – REVISÃO E RESCISÃO – Pedidos principais julgados improcedentes e reconventionais julgados parcialmente procedentes. Apelo de ambas as partes. Cerceamento ao direito de produzir provas – Sentenciamento amparado em matéria de direito e, quanto à matéria fática, nas peças e documentos carreados aos autos. Ausência de nulidade a ser reconhecida – Clara informação quanto aos valores pagos pela assessoria imobiliária – Impossibilidade de devolução - Prazo prescricional de três anos – Precedentes do STJ. Ausência de culpa da requerida na resolução do contrato – Diante da não há comprovação de que deveria haver retenção em percentual diverso, mesmo analisado o caso concreto, deve prevalecer o de vinte por cento – Índice de correção monetária aplicável sobre o montante a ser restituído é aquele previsto em contrato. Benfeitorias úteis que deverão ser indenizadas – Aplicação do art. 34 da Lei 6766/79 - Regularidade e valores que deverão ser aferidos em liquidação de sentença. Possibilidade de

cobrança da taxa de fruição – Prova dos autos que indicam que houve utilização do lote pelo autor, o que permite a cobrança da taxa - Fixação em 0,3% sobre o valor do contrato – Apelos parcialmente providos."

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ, fls. 602-605 e 623-626).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 628-661), as recorrentes apontam violação aos arts. 67-A, § 2º, III, da Lei nº 4.591/64; 32-A, I e 34, § 1º, da Lei nº 6.766/79, além de dissídio jurisprudencial. Sustentam, em síntese: (i) a aplicação do índice INPC para correção dos valores a restituir; (ii) a majoração da taxa de fruição para 0,5% e a alteração do termo inicial para a data da imissão na posse; e (iii) a impossibilidade de indenização por benfeitorias, alegando que se trata de construção irregular e que a prova da regularidade deveria ter ocorrido na fase de conhecimento.

O recurso não foi admitido na origem (e-STJ, fls. 723-725), ensejando a interposição de agravo.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, passo ao exame do mérito.

1. Da Indenização por Benfeitorias (Retorno dos Autos)

O Tribunal de origem determinou a indenização pelas benfeitorias, remetendo a aferição da regularidade da construção e dos valores para a fase de liquidação de sentença, sob o fundamento de que "**a regularidade da construção** e os valores despendidos serão aferidos quando da liquidação do julgado" (e-STJ fl. 596).

Contudo, nos termos do art. 34, § 1º, da Lei nº 6.766/79, a indenização por benfeitorias pressupõe que estas tenham sido realizadas em conformidade com o contrato e com a lei. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a comprovação da regularidade da obra é condição para o reconhecimento do próprio direito à indenização (*an debeatur*), devendo ocorrer na fase de conhecimento.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA. ART. 34, § 1º, DA LEI N. 6.766/79. AFERIÇÃO DO DIREITO AINDA DURANTE A FASE DE CONHECIMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Conforme a jurisprudência consolidada desta Corte, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de lote, o promissário adquirente tem direito a ser indenizado pelas benfeitorias realizadas desde que comprovada a regularidade da obra ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável, de acordo com o disposto no art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/79. Precedentes.

2. A fase de liquidação de sentença tem por objetivo apenas a apuração do quantum debeatur, não sendo o momento adequado para verificar a existência do próprio direito à indenização pelas benfeitorias (an debeatur). Precedentes.

3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.901.150/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/15. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS EM AÇÃO POSSESSÓRIA. NECESSIDADE DE FORMULAÇÃO DE PEDIDO AINDA QUE APÓS A CONTESTAÇÃO. PROVA DA EXISTÊNCIA E DISCRIMINAÇÃO DAS BENFEITORIAS. NECESSIDADE.

1. Ação de resolução de contrato c/c reintegração de posse com pedido de antecipação de tutela c/c indenização por danos materiais, ajuizada em 09/08/2016. Autos conclusos para esta Relatora em 12/09/2019. Julgamento sob a égide do CPC/15.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. Nas ações possessórias e considerando a natureza dúplice dessas, não é possível afastar a ocorrência de julgamento extra petita (fora do pedido) da indenização por benfeitorias, em benefício do réu revel, ante a não apresentação de contestação ou da ausência de formulação de pedido indenizatório em momento posterior.

5. O deferimento do pleito de indenização por benfeitorias pressupõe a necessidade de comprovação da existência delas e da discriminação de forma correta. A fase de liquidação de sentença não é momento processual adequado para o reconhecimento da existência de benfeitorias a serem indenizadas, tendo o objetivo - apenas - de especificar o quantum debeatur (apuração do valor da indenização).

6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 1.836.846/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/9/2020, DJe de 28/9/2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. AMPLITUDE DA DECISÃO A SER LIQUIDADA. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

[...]

2. Segundo a jurisprudência do STJ, há "limitação da cognição na fase de liquidação de sentença à apuração do quantum debeatur, não sendo cabível diferir a essa fase processual verificação da própria existência do direito" (REsp 1.541.031/RJ, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/5/2016, DJe de 5/9/2016).

3. "O juízo de liquidação pode interpretar o título formado na fase de conhecimento, com o escopo de liquidá-lo, extraindo-se o sentido e alcance do comando sentencial mediante integração de seu dispositivo com a sua fundamentação, mas, nessa operação, nada pode acrescentar ou retirar,

devendo apenas aclarar o exato alcance da tutela antes prestada" (AgInt no REsp 1.599.412/BA, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/12/2016, DJe de 24/2/2017).

[...]

(AgInt no AREsp n. 2.652.315/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.)

Como o Tribunal *a quo* não analisou a prova da regularidade das benfeitorias, limitando-se a postergar essa análise para a liquidação, impõe-se a anulação parcial do acórdão recorrido e o retorno dos autos à origem para que proceda a novo julgamento da apelação neste ponto, verificando se houve a comprovação da regularidade da obra pelo promissário comprador na fase instrutória.

2. Da Taxa de Fruição

As recorrentes pleiteiam a majoração da taxa de fruição para 0,5% e a fixação do termo inicial na data da imissão na posse. O Tribunal de origem fixou a taxa em 0,3% a contar do inadimplemento (e-STJ fl. 596).

O pleito recursal não merece acolhimento.

A jurisprudência atual e consolidada desta Corte Superior orienta que, em se tratando de lote não edificado (ou cuja edificação superveniente seja indenizada, como se discute nos autos), e para contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018, é **indevida a taxa de ocupação ou fruição**. Isso porque, sendo um terreno, a posse do comprador não acarreta vantagem econômica imediata (moradia) equivalente ao aluguel, tampouco gera desvalorização do solo que justifique a reparação ao vendedor, o qual retomará o bem, muitas vezes valorizado ou com benfeitorias indenizáveis.

Recentemente, esta Corte reafirmou que a edificação superveniente no lote não altera esse entendimento, pois a vendedora retomará o terreno com as acessões (mediante justa indenização), não havendo empobrecimento que justifique a taxa de fruição.

Confira-se o precedente específico:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL PARA AFASTAR A TAXA DE FRUIÇÃO. INSURGÊNCIA DA VENDEDORA.

1. Nos contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que da resolução não se presume enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor (AgInt no REsp n. 1.936.424/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 16/5/2025).

2. A superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência consolidada desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pela promitente compradora, a qual arcou com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento da promissária vendedora, a qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil (REsp n. 2.113.745/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024).

3. Acórdão recorrido em consonância com a orientação firmada por esta Corte Superior. Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no REsp n. 2.216.863/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

Portanto, o entendimento que melhor se aplica ao caso é o de que **nenhuma taxa de fruição seria devida**.

Entretanto, no caso concreto, observa-se que apenas a vendedora (ora recorrente) insurgiu-se quanto a este ponto no Recurso Especial, buscando a ampliação da condenação (majoração do percentual e retroação do termo inicial). Não houve recurso da parte contrária para excluir a taxa fixada pelo Tribunal de origem.

Assim, embora a taxa de fruição seja indevida segundo a jurisprudência do STJ, a condenação imposta pela Corte estadual (0,3% a partir do inadimplemento) deve ser mantida, por força da vedação à *reformatio in pejus*. Não é possível, nesta via, piorar a situação da recorrente excluindo a taxa, mas tampouco é possível acolher sua pretensão de ampliá-la, visto que o direito à taxa nem sequer existe.

Destarte, nega-se provimento ao recurso neste ponto.

3. Do Índice de Correção Monetária

As recorrentes insurgem-se contra a aplicação do índice contratual (IGP-DI) sobre os valores a serem restituídos, defendendo a incidência do INPC, sob o argumento de que a correção monetária dos débitos judiciais deve seguir os índices oficiais da Tabela Prática, e não o índice pactuado para as parcelas do financiamento, o qual não teria previsão específica para a hipótese de devolução em caso de rescisão.

O Tribunal de origem, ao decidir a questão, fundamentou que "sobre os valores a serem restituídos incida o índice de correção monetária previsto em contrato" (e-STJ, fl. 597), asseverando que não haveria justificativa para a aplicação de índice diverso daquele que atualizou as prestações pagas, sob pena de desequilíbrio na relação.

Não merece reparo o acórdão recorrido.

A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que, em casos de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, a correção monetária dos valores a serem restituídos deve recompor efetivamente o poder de compra da moeda. Se o contrato previu o IGP-DI (ou IGP-M) para a atualização das parcelas pagas pelo consumidor, é lícito e isonômico que a devolução desses mesmos valores seja feita utilizando-se o mesmo indexador. A adoção de índice diverso (geralmente menor, como o INPC) para a restituição implicaria enriquecimento sem causa do vendedor, que recebeu valores atualizados por índice mais expressivo e devolveria montante corroído por índice inferior.

Ademais, o Tribunal *a quo* interpretou as cláusulas contratuais e o contexto fático para concluir que o índice contratado (IGP-DI) é o aplicável à espécie, não vislumbrando abusividade ou ilegalidade em sua manutenção para fins de restituição. Rever tal entendimento para afirmar que o contrato não previa esse índice para o distrato, ou que sua aplicação gera onerosidade excessiva, demandaria inafastável reexame de cláusulas contratuais e do conjunto

fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, o STJ tem admitido a manutenção dos índices contratuais livremente pactuados (IGP-M/IGP-DI) para a atualização dos valores a repetir, salvo comprovada abusividade, o que foi afastado pela instância ordinária. Portanto, mantém-se o acórdão neste ponto.

Ante o exposto, **conheço** do agravo para **dar parcial provimento** ao recurso especial, apenas para determinar o **retorno dos autos ao Tribunal estadual** a fim de que promova novo julgamento da apelação no tocante às benfeitorias, considerando que eventual reconhecimento do direito à indenização pressupõe a comprovação da regularidade da obra, por parte do promissário-comprador, na fase de conhecimento.

Quanto à taxa de fruição e ao índice de correção monetária, nega-se provimento ao recurso especial, mantendo-se o acórdão recorrido.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.493.644 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0378975-7

Número de Origem:
10084402720218260100

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : EMERSON CALLEJON LINCKA - SP176707

ANDRÉ LUIZ DIAS - SP186934

DENISE VAZQUEZ PIRES - SP221831

AGRAVANTE : LEGACY INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : ERASMO PEDROSO DE OLIVEIRA NETO - SP261323

RICARDO ALVES CARDOSO - SP253130

AGRAVADO : ROMILSON GOMES DA SILVA

ADVOGADOS : LAERCIO BENKO LOPES - SP139012

FELIPE HERDEM LIMA - RJ166344

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026