



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2112219 - PR(2023/0428379-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **U3 URBANISMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.**
ADVOGADOS : **SANDRO HENRIQUE TROVAO - PR030612**
 EDER FABRILO ROSA - PR026842
 FÁBIO SICHIERI AKAMINE - PR057965
 MATIAS HALISKI LAZARO - PR107882
RECORRIDO : **SIRLEI RODRIGUES DA SILVA**
ADVOGADOS : **RICARDO HILLESHEIN PALAMAR - PR081906**
 HADASSA MELO PAULINO - PR081011

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. CUMULAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão analisando as questões relevantes do processo e aplicando o direito cabível à hipótese, não havendo negativa de prestação jurisdicional.
2. A taxa de fruição não pode ser considerada integrada à cláusula penal compensatória, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas sim com os benefícios auferidos pelo ocupante pela fruição do bem.
3. Contudo, no caso de lote não edificado, a jurisprudência consolidada do STJ entende ser indevida a cobrança de taxa de fruição, por ausência de enriquecimento sem causa.
4. Recurso especial desprovido.

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 mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, 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.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2112219 - PR(2023/0428379-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **U3 URBANISMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.**
ADVOGADOS : **SANDRO HENRIQUE TROVAO - PR030612**
 EDER FABRILO ROSA - PR026842
 FÁBIO SICHIERI AKAMINE - PR057965
 MATIAS HALISKI LAZARO - PR107882
RECORRIDO : **SIRLEI RODRIGUES DA SILVA**
ADVOGADOS : **RICARDO HILLESHEIN PALAMAR - PR081906**
 HADASSA MELO PAULINO - PR081011

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. CUMULAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão analisando as questões relevantes do processo e aplicando o direito cabível à hipótese, não havendo negativa de prestação jurisdicional.
2. A taxa de fruição não pode ser considerada integrada à cláusula penal compensatória, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas sim com os benefícios auferidos pelo ocupante pela fruição do bem.
3. Contudo, no caso de lote não edificado, a jurisprudência consolidada do STJ entende ser indevida a cobrança de taxa de fruição, por ausência de enriquecimento sem causa.
4. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por U3 URBANISMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do

permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJ-PR), assim ementado (e-STJ, fls. 1.004-1.005):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PEDIDO DE JULGAMENTO PARCIAL E TUTELA PROVISÓRIA C/C COBRANÇA DE ENCARGOS CONTRATUAIS.

APELAÇÃO 01. RETENÇÃO DOS VALORES CONFORME FIXADO NO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. VALOR EXCESSIVO. FIXAÇÃO DE ALUGUEIS PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL AFASTADA. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA TAXA DE FRUIÇÃO COM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. INDENIZAÇÃO PELAS BENEFÍTIORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. DIREITO ASSEGURADO EM LEI A QUEM AS EDIFICOU, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DA OUTRA PARTE. HONORÁRIOS EXTRAJUDICIAIS. COBRANÇA INDEVIDA. CLÁUSULA NULA DE PLENO DIREITO, POR FORÇA DO ARTIGO 51, IV E XII, DO CDC. READEQUAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

APELAÇÃO 02. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. AFASTAR A COMPENSAÇÃO DE VALORES. POSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 82, §2º, DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos "artigos 389, 402, 403 e 475, da Lei n. 10.406/2002 e art. 34, §1º, da Lei 6.766/79" (e-STJ, fl. 1.073), além de divergência jurisprudencial.

Sustenta nulidade do acórdão recorrido por vício de fundamentação, uma vez que "a Recorrente pleiteou nos autos a condenação da Recorrida ao pagamento de indenização pelo tempo em que usufruiu do imóvel, a respeito da efetiva construção que realizou no lote em questão bem como o lapso temporal em que estivera na posse direta do bem, em virtude às(do compromisso de compra e venda que rescindiu, por sua inadimplência. Ao analisar a questão, o Tribunal a quo, à revelia do entendimento exarado por esta Corte de Cúpula, entendeu pela não fixação da aludida indenização, discorrendo que incabível a sua cumulação com perdas e danos, sob pena de enriquecimento sem causa. Procedendo ao deslinde da causa desta forma, o Tribunal local ignora que o ordenamento jurídico pátrio está estribado na vedação ao enriquecimento ilícito, ocorrido em detrimento de outrem (CC, art. 884). Ainda, deixa de aplicar ao caso concreto a norma emanada do comando contido no art. 475, do Código Civil, pelo qual a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir pela resolução do contrato, sem prejuízo das perdas e danos que se fizerem cabíveis. [...]. A negativa do Tribunal em suprir a omissão indicada pela então Embargante, ora Recorrente, confronta diametralmente o que disposto no arts. 489, §1º, IV e 1.022, do CPC, tendo em vista a total displicência com os argumentos deduzidos e as razões que poderiam infirmar a decisão adotada" (e-STJ, fls. 1.079-1.080).

Afirma ser cabível a imposição à parte recorrida do pagamento de taxa de fruição do imóvel (lote no qual veio a erigir edificação) de forma cumulada com a cláusula penal compensatória, sendo descabida a negativa do condenação ao pagamento da taxa de fruição adotada pela Corte Estadual porque "o contrato entabulado pelas partes prevê expressamente na cláusula quarta, subcláusula segunda, o percentual de 1% (um por cento), do valor venal do imóvel, por sua fruição 12. Nota-se que tal previsão possui caráter indenizatório, haja vista que a Recorrida usufruiu do imóvel como bem desejou, impedindo que a Recorrente dispusesse do

bem, mesmo sendo sua legítima proprietária. Ainda, cumular a condenação ao pagamento de alugueres com a retenção de parte dos valores pagos, decorrente de cláusula penal compensatória, não caracteriza *bis in idem*, uma vez que tais sanções possuem naturezas e finalidades distintas. Isto pois, a taxa de ocupação do imóvel funciona como indenização pelo tempo em que a promissária compradora, ora Recorrida, esteve em posse do imóvel, e não como cláusula compensatória por sua inadimplência" (e-STJ, fl. 1.084).

Explica que "o contrato em questão foi pactuado em 01/08/2012, sendo declarada sua rescisão desde a data de 13/07/2021, em atenção à sentença de mov. 238.1, o que totalizado um período de quase NOVE anos em que a Recorrida esteve na posse direta do imóvel, impedindo que a Recorrente usufruísse de seus direitos, por força do contrato celebrado. Ou seja, a Recorrida ficou na posse do bem por mais de oito anos, até a decretação da rescisão contratual. É evidente que a culpa pela rescisão contratual é exclusivamente da Recorrida, que deixou de cumprir com sua obrigação principal, que era o pagamento das parcelas referentes ao lote. Inclitos Ministros, é flagrante o prejuízo gerado à Recorrente pela rescisão" (e-STJ, fl. 1.087).

Destaca a existência de jurisprudência desta Corte Superior no sentido da "possibilidade de se cumular a multa prevista em cláusula penal com a indenização pelo tempo de fruição" (e-STJ, fl. 1.092).

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 1.177-1.217).

É o relatório.

VOTO

O Corte Estadual negou o pleito de condenação da parte recorrida ao pagamento de taxa de fruição ao fundamento da impossibilidade de cumulação com a cláusula penal compensatória, arbitrada, no caso, em 25% dos valores pagos pela parte recorrida.

Segue trecho do acórdão (e-STJ, fls. 1.008-1.010, grifei):

Pugna a parte apelante, pela condenação da apelada ao pagamento de indenização pela fruição do imóvel.

Novamente, sem razão.

Como é cediço, a taxa de fruição, ou taxa de ocupação, representa um montante devido ao proprietário pela posse indevida do seu imóvel, com o objetivo de compensá-lo, pela renda que deixou de auferir.

Pois bem.

A aplicação da cláusula penal compensatória, por meio da retenção de percentual dos valores pagos pelo réu, e o pagamento de perdas e danos, com a fixação de aluguéis em favor da parte, possuem natureza indenizatória e compensatória, objetivando a reparação do dano material causado pela parte ré, enquanto o promitente vendedor permaneceu sem a posse do imóvel e sem o recebimento das contraprestações.

No caso em tela, foi reconhecida pelo Juízo singular a aplicação da cláusula penal compensatória, prevista no contrato, com objetivo de ressarcir o credor dos prejuízos suportados em razão da rescisão contratual pelo inadimplemento do devedor, com o retorno do "status quo ante". Para tanto, estabeleceu-se na sentença que será possível a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

Todavia, a incidência da cláusula penal compensatória não pode ser somada a indenização por perdas e danos, neste caso o pagamento de aluguéis como requer o apelante.

Sobre o tema é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que não é possível a cumulação das sanções em razão da rescisão contratual: [...]

Assim, tendo em vista que não é possível a cumulação da retenção de parcela do montante já pago pela ré e o pagamento de aluguéis em favor da parte autora, não há que se falar em condenação da ré ao pagamento dos aluguéis, sob pena de “bis in idem”.

Inicialmente, observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada nulidade do acórdão recorrido por vício de fundamentação, uma vez que, embora rejeitados os embargos de declaração, o Tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

A propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.”

É certo que a vedação da cumulação adotada por esta Corte Superior é da cláusula penal **moratória** com a taxa de fruição, isso se aquela for estabelecida em patamar compatível com o valor locatício do imóvel.

Relativamente à cláusula penal **compensatória**, tem-se que a taxa de fruição não se pode considerar nela integrada, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, devendo ser cobrada em separado.

Por todos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS RÉUS. 1. "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. 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. 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" (REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023.). 2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 2.294.101/SC, Relator Ministro MARCO BUZZI, Julgamento: 30/10/2023, QUARTA TURMA, DJe 3/11/2023, grifei)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. TAXA DE FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. TEMA 970 DO STJ. INAPLICABILIDADE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do promitente-comprador, discute-se a possibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com a indenização pela fruição do bem durante o período de ocupação indevida.

2. A cláusula penal compensatória visa indenizar o promitente-vendedor pelas despesas administrativas e comerciais decorrentes do rompimento unilateral do contrato.

3. A taxa de fruição tem por finalidade compensar a privação do uso do imóvel durante o período de ocupação pelo promitente-comprador inadimplente, impedindo seu enriquecimento sem causa.

4. Tratando-se de institutos com naturezas jurídicas e finalidades distintas, revela-se admissível a cumulação da cláusula penal compensatória com a indenização pela fruição do imóvel.

5. O Tema 970 do STJ não se aplica à hipótese dos autos, porquanto referido precedente tratou da impossibilidade de cumulação de cláusula penal

moratória com lucros cessantes em caso de atraso na entrega do imóvel pela construtora, situação fática diversa da rescisão contratual por culpa do comprador.

6. Afastar a condenação ao pagamento pela fruição do bem importaria em enriquecimento ilícito do comprador inadimplente, que usufruiu do imóvel sem a devida contraprestação.

7. Recurso especial provido.

(Resp n. 2.196.551/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, grifei.)

Não menos certo, contudo, é que resta incontroverso nos autos que lote foi vendido pela recorrente **sem edificação** e foi a parte recorrida que nele posteriormente erigiu edificação.

Nesse quadro fático, a orientação desta Corte Superior é no sentido de que "a superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelo promitente comprador, o qual arcou com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização".

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões, em virtude de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

3. A superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelo promitente comprador, o qual arcou com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização.

4. Recurso especial conhecido e provido.

(Resp n. 2.223.398/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 19/12/2025, grifei.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que, ao julgar apelações interpostas por ambas as partes, cassou a sentença de primeiro grau e julgou parcialmente procedentes os pedidos principais e a reconvenção em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização.

2. A controvérsia envolve contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, inadimplência dos compradores, construção de benfeitorias no imóvel e a condenação ao pagamento de taxa de fruição, além da retenção de valores pagos e indenização por benfeitorias.

3. O acórdão recorrido reconheceu o direito à restituição dos valores pagos, autorizando a retenção de cláusula penal e taxa de fruição, com base na utilização do imóvel pelos compradores.

4. Há três questões em discussão: (i) saber se é devida a taxa de fruição em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, posteriormente ocupado pelos compradores mediante construção própria; (ii) saber se deve ser mantido o percentual de retenção de 25% dos valores pagos; e (iii) saber se é cabível o abatimento das benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição ou ocupação na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, mesmo que o promitente comprador venha a edificar posteriormente construção sobre o bem, por ausência de enriquecimento sem causa.

6. A retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador inadimplente é compatível com o equilíbrio contratual e os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa, nos termos dos arts. 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor, abrangendo despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual.

7. Nos termos do art. 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, sendo vedada a reintegração da vendedora na posse do bem antes do pagamento da indenização correspondente.

8. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, no sentido de afastar a condenação ao pagamento da taxa de fruição, manter o percentual de retenção de 25% dos valores pagos e reconhecer o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias regularmente edificadas, a ser apurado em liquidação de sentença.

(AREsp n. 2.627.148/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025, grifei.)

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

Majoro em 1% o percentual dos honorários advocatícios de sucumbência devidos pela parte recorrente à parte recorrida.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.112.219 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0428379-9

Número de Origem:

00129850220188160017 00202351320238160017

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

RECORRENTE : U3 URBANISMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : SANDRO HENRIQUE TROVAO - PR030612

EDER FABRILO ROSA - PR026842

FÁBIO SICHIERI AKAMINE - PR057965

MATIAS HALISKI LAZARO - PR107882

RECORRIDO : SIRLEI RODRIGUES DA SILVA

ADVOGADOS : RICARDO HILLESHEIN PALAMAR - PR081906

HADASSA MELO PAULINO - PR081011

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

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 mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, 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.

Brasília, 09 de março de 2026