



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2579661 - SP(2024/0063433-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CARLOS ALBERTO DIAS DA SILVA
ADVOGADO : JOSUÉ ALEXANDRINO DA SILVA - SP089367
AGRAVANTE : MANOEL JESUS DA SILVA
ADVOGADO : ABNER ALVES VIDAL - SP290074
AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO : MANOEL JESUS DA SILVA
ADVOGADO : ABNER ALVES VIDAL - SP290074
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO DIAS DA SILVA
ADVOGADO : JOSUÉ ALEXANDRINO DA SILVA - SP089367

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E FRUIÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Agravos contra decisões que inadmitiram recursos especiais interpostos com fundamento nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, objetando-se decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por danos morais, ajuizada por pessoa jurídica em face de promissários-compradores de lote urbano.
2. A sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedente a ação, determinando a rescisão do contrato, a reintegração de posse à autora após devolução de 50% dos valores pagos pelos réus, e condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor a ser restituído. Embargos de declaração foram rejeitados.
3. O acórdão recorrido afastou as preliminares, reconheceu a prescrição decenal com base no art. 205 do Código Civil, manteve a rescisão contratual, fixou a retenção em 25% das parcelas pagas (devolução de 75%), afastou a indenização por benfeitorias e acessões por ausência de boa-fé, rejeitou a indenização pela fruição e majorou os honorários para 11% sobre o valor a ser restituído.
4. Há diversas questões em discussão: (i) saber se a retenção de 25% dos valores pagos é compatível com os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa; (ii) saber se é devida a indenização por benfeitorias e acessões, considerando a boa-fé dos compradores; (iii) saber se é cabível a indenização pela fruição do imóvel durante a inadimplência; (iv) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos nos embargos de declaração; (v) saber se a

decisão foi desproporcional ao majorar a devolução para 75% e limitar a retenção a 25%; (vi) saber se houve enriquecimento sem causa da vendedora ao receber imóvel edificado sem indenização; (vii) saber se a autora seria responsável pelo pagamento de IPTU durante a ocupação dos compradores; (viii) saber se a reintegração de posse foi deferida sem prova de domínio ou regularização do loteamento; (ix) saber se o prazo prescricional aplicável seria quinquenal ou decenal.

5. O acórdão recorrido foi proferido com fundamentação suficiente e adequada, não havendo omissões relevantes que ensejem o provimento dos recursos especiais.

6. A retenção de 25% dos valores pagos pelos compradores inadimplentes é compatível com os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa, abrangendo despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual.

7. A indenização por benfeitorias e acessões foi corretamente afastada, considerando a ausência de boa-fé dos compradores, que se encontravam inadimplentes há mais de 12 anos.

8. A indenização pela fruição do imóvel foi rejeitada, pois a retenção de 25% das parcelas pagas, aliada ao retorno do imóvel à autora, é suficiente para ressarcir os prejuízos sofridos.

9. O prazo prescricional decenal foi corretamente aplicado, conforme o art. 205 do Código Civil, considerando que a pretensão da autora está fundada em direito de rescisão contratual decorrente de contrato de natureza pessoal.

10. Não houve violação ao art. 489, § 1º, III e IV, do CPC, pois o acórdão recorrido apresentou fundamentação suficiente para afastar as teses formuladas.

11. O acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria.

12. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.

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

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2579661 - SP(2024/0063433-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CARLOS ALBERTO DIAS DA SILVA
ADVOGADO : JOSUÉ ALEXANDRINO DA SILVA - SP089367
AGRAVANTE : MANOEL JESUS DA SILVA
ADVOGADO : ABNER ALVES VIDAL - SP290074
AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO : MANOEL JESUS DA SILVA
ADVOGADO : ABNER ALVES VIDAL - SP290074
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO DIAS DA SILVA
ADVOGADO : JOSUÉ ALEXANDRINO DA SILVA - SP089367

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E FRUIÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Agravos contra decisões que inadmitiram recursos especiais interpostos com fundamento nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, objetando-se decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por danos morais, ajuizada por pessoa jurídica em face de compromissários-compradores de lote urbano.

2. A sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedente a ação, determinando a rescisão do contrato, a reintegração de posse à autora após devolução de 50% dos valores pagos pelos réus, e condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor a ser restituído. Embargos de declaração foram rejeitados.

3. O acórdão recorrido afastou as preliminares, reconheceu a prescrição decenal com base no art. 205 do Código Civil, manteve a rescisão contratual, fixou a retenção em 25% das parcelas pagas (devolução de 75%), afastou a indenização por benfeitorias e acessões por ausência de boa-fé, rejeitou a indenização pela fruição e majorou os honorários para 11% sobre o valor a ser restituído.

4. Há diversas questões em discussão: (i) saber se a retenção de 25% dos valores pagos é compatível com os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa; (ii) saber se é devida a indenização por benfeitorias e acessões, considerando a boa-fé dos compradores; (iii) saber se é cabível a indenização pela fruição do imóvel durante a inadimplência; (iv) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos nos embargos de declaração; (v) saber se a decisão foi desproporcional ao majorar a devolução para 75% e limitar a retenção a 25%; (vi) saber se houve enriquecimento sem causa da vendedora ao receber imóvel edificado sem indenização; (vii) saber se a autora seria responsável pelo pagamento de IPTU durante a ocupação dos compradores; (viii) saber se a reintegração de posse foi deferida sem prova de domínio ou regularização do loteamento; (ix) saber se o prazo prescricional aplicável seria quinquenal ou decenal.

5. O acórdão recorrido foi proferido com fundamentação suficiente e adequada, não havendo omissões relevantes que ensejem o provimento dos recursos especiais.

6. A retenção de 25% dos valores pagos pelos compradores inadimplentes é compatível com os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa, abrangendo despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual.

7. A indenização por benfeitorias e acessões foi corretamente afastada, considerando a ausência de boa-fé dos compradores, que se encontravam inadimplentes há mais de 12 anos.

8. A indenização pela fruição do imóvel foi rejeitada, pois a retenção de 25% das parcelas pagas, aliada ao retorno do imóvel à autora, é suficiente para ressarcir os prejuízos sofridos.

9. O prazo prescricional decenal foi corretamente aplicado, conforme o art. 205 do Código Civil, considerando que a pretensão da autora está fundada em direito de rescisão contratual decorrente de contrato de natureza pessoal.

10. Não houve violação ao art. 489, § 1º, III e IV, do CPC, pois o acórdão recorrido apresentou fundamentação suficiente para afastar as teses formuladas.

11. O acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria.

12. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos de CARLOS ALBERTO DIAS DA SILVA, MANUEL JESUS DA SILVA e de IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA. contra decisões que inadmitiram recursos especiais, interpostos com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl.578-587):

"Rescisão Negociação imobiliária Nota de compra Aquisição de lote de terreno Inadimplemento dos compradores Pretensão não prescrita Prescrição decenal Rescisão bem decretada Retenção de 25% das parcelas efetivamente pagas como forma de compensar os custos administrativos e contribuir com o ressarcimento dos prejuízos Benfeitorias e acessões que não devem ser indenizadas diante da ausência de boa-fé dos compradores que se encontram há longos anos inadimplentes Inviabilidade da indenização pela fruição do terreno, diante do que ora se decide Precedente da Câmara Preliminares afastadas Recurso da autora improvido e parcialmente providos os dos réus."

Os embargos de declaração opostos pelos ora recorrentes foram rejeitados (e-STJ, fls. 592-596 e 610-615)

Em seus recursos especiais (e-STJ, fls. 617-627; 636-643 e 644-665), além de dissídio jurisprudencial, os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 34 da Lei 6.766/1979, pois teria havido negativa de vigência ao afastar a indenização por benfeitorias e acessões do promissário comprador na resolução por inadimplemento, condicionando indevidamente o direito à boa-fé do adquirente.

(ii) art. 34 da Lei 6.766/1979 e art. 1.255 do Código Civil, pois teria sido desconsiderado que a indenização pela acessão seria devida, à luz da legislação e da interpretação do Superior Tribunal de Justiça, salvo irregularidade da obra, o que o acórdão não teria observado.

(iii) art. 889 do Código Civil, pois teria ocorrido enriquecimento sem causa da vendedora ao receber imóvel edificado sem qualquer indenização, quando teria vendido apenas lote nu, situação que o acórdão não teria coibido.

(iv) art. 32-A, I, da Lei 6.766/1979, pois a indenização pela fruição do imóvel durante a inadimplência deveria ser especificamente apurada (até 0,75% sobre o valor atualizado do contrato), e o acórdão teria indevidamente absorvido a fruição na retenção genérica de 25%.

(v) art. 489, §1º, IV e V, do Código de Processo Civil, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar, de modo separado e suficiente, os argumentos sobre fruição, percentuais de retenção e restituição, mesmo após embargos de declaração.

(vi) art. 8 do Código de Processo Civil, pois a decisão teria sido desproporcional e irrazoável ao majorar a devolução para 75% e limitar a retenção a 25%, incluindo a fruição nessa pequena parcela, produzindo desequilíbrio indevido.

(vii) art. 884 do Código Civil, pois a ausência de condenação dos compradores à demolição/limpeza ou ao ressarcimento correspondente teria ensejado enriquecimento sem causa, o que o acórdão teria permitido.

(viii) art. 34 do Código Tributário Nacional (com referência ao art. 32), pois a autora, privada dos poderes de propriedade pela ocupação dos compradores, não seria contribuinte do IPTU no período, e o acórdão teria violado essa disciplina ao lhe imputar a cobrança.

(ix) art. 108, art. 1.227 e art. 1.228 do Código Civil e art. 10 da Lei 6.766/1979, pois a reintegração de posse teria sido deferida sem prova de domínio/posse e sem regularização do loteamento, permitindo que quem não seria proprietária vendesse e reivindicasse o imóvel.

(x) art. 206, §5º, I, do Código Civil (em oposição ao art. 205), pois a pretensão fundada em dívida líquida de instrumento particular teria se sujeitado à prescrição quinquenal, e o acórdão teria aplicado indevidamente o prazo decenal.

(xi) art. 784, III, do Código de Processo Civil, pois o contrato particular assinado teria natureza de título executivo extrajudicial, reforçando a incidência do prazo quinquenal do art. 206, §5º, I do Código Civil, que o acórdão teria desconsiderado.

Contrarrazões ofertadas (e-STJ, fls. 679-684 e 686-695).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu os apelos nobres (e-STJ, fls. 686-695; 696-699 e 700-703), dando ensejo aos presentes agravos (e-STJ, fls. 709-716; 718-744 e 746).

Contraminutas oferecidas (e-STJ, fls. 760-771; 774-777 e 779-782).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a Imobiliária e Construtora Continental Ltda. alegou inadimplemento dos compromissários compradores de lote urbano e constituição em mora por notificação judicial, propondo ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos. Requereu devolução parcial das parcelas pagas com retenção de 30%, indenização pela fruição pelo uso do imóvel a 0,5% ao mês desde a assinatura, e condenação dos réus ao pagamento de impostos e taxas durante a posse, além da reintegração da posse do lote.

A sentença julgaria parcialmente procedente a ação, rescindiria o contrato e determinaria a reintegração da posse à autora após a devolução de 50% dos valores pagos pelos réus, com condenação destes ao pagamento das custas e honorários fixados em 10% sobre o valor a ser restituído; os embargos de declaração opostos seriam rejeitados (e-STJ, fls. 579-580).

No acórdão, decidiu-se por afastar as preliminares; reconhecer a prescrição decenal com base no art. 205 do Código Civil; manter a rescisão; fixar a retenção em 25% das parcelas

efetivamente pagas (devolução de 75%); afastar a indenização por benfeitorias e acessões por ausência de boa-fé; e rejeitar a indenização pela fruição, apoiando-se, quanto à rescisão e à proteção do consumidor, no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, com majoração dos honorários para 11% sobre o valor a ser restituído (e-STJ, fls. 585-587).

De início, examino a alegada violação ao Art. 489, §1º, III e IV do CPC. Sustenta-se que o acórdão recorrido teria sido genérico e omissivo, não enfrentando todos os argumentos apresentados nos embargos de declaração. A respeito da alegação de inadequação da tutela jurisdicional, deve-se enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito que entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1685946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"*(AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Desse modo, não se vislumbra a existência de nenhum dos vícios dos art. 489, §1º, III e IV do CPC.

As irresignações não merecem prosperar.

Constato que o Acórdão do Tribunal de origem foi proferido com fundamentação suficiente e adequada no âmbito de Ação de rescisão contratual, cumulada com pedido de reintegração de posse e indenização por danos morais, ajuizada pela pessoa jurídica recorrente em face das duas pessoas físicas, partes demandadas e também recorrentes.

Nas instâncias ordinárias, prevaleceu a compreensão pela rejeição das preliminares de mérito de ilegitimidade ativa “ad causam” e de necessidade de intervenção de terceiros, assim como a fixação do prazo decenal da prejudicial de mérito de prescrição.

Nessa ordem de intelecção, entendo que os recorrentes não lograram demonstrar a alegada violação às normas dos arts. 32-A, I, e 34 da Lei 6.766/1979; aos 889 e 1.255 do Código Civil; ao art. 34 do Código Tributário Nacional e ainda ao art. 108, art. 1.227 e art. 1.228 do Código Civil e art. 10 da Lei 6.766/1979, porque o Acórdão objurgado examinou de forma exaustiva o suporte fático-probatório produzido no âmbito das instâncias ordinárias, conforme trechos a seguir destacados e transcritos (e-STJ, fls. 583-587):

“Afasta-se inicialmente a preliminar de carência da ação, bem como o pedido de intervenção de terceiros feito por Manoel Jesus da Silva para que Rosemeire Bezerra Reis de Barros e Petrucio Florentino de Barros integrassem a lide, tendo o MM. Juízo “a quo” bem decidido tais questões:

“Inicialmente, destaque-se que não há embasamento legal para a denúncia da lide requerida por Manoel. Isso porque tal modalidade de intervenção de terceiros é cabível como uma forma de exercício do direito de regresso, o que não ocorre na espécie. De fato, o art. 125, I do Código de Processo Civil prevê que é cabível a denúncia da lide para trazer ao processo o alienante imediato, de modo que o aquirente exerça o direito de regresso quando da evicção do bem alienado. No presente caso, o réu Manoel é o alienante imediato. É ele quem deveria ser o denunciado, caso a ação tivesse sido proposta em face de eventual cessionário dos direitos aquisitivos, e não o contrário. Assim, indefiro a denúncia da lide requerida pelo segundo réu.”

A r. sentença não é nula. Não há que se falar em cerceamento de defesa diante do julgamento antecipado, pois as questões postas nos autos confrontadas com os documentos que deles constam indicam a dispensabilidade da realização da perícia, tanto mais porque o destinatário da prova deu-se por suficientemente esclarecido para formação de sua convicção e assim também o é para esta relatoria. O art. 355, I, do Código de Processo Civil autoriza o julgamento antecipado da lide quando não houver necessidade de produzir outras provas, como ocorreu na hipótese dos autos. A propósito, já decidiu o Supremo Tribunal Federal que a necessidade da produção de prova há que ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado (RE 101.171-8-SP). Tampouco há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, como se verá. Negociaram as partes, em 2 de janeiro de 1993, por meio da nota de compra (observa-se que a moeda vigente era o Cruzeiro Cr\$), que os compradores Carlos Alberto Dias da Silva (comprador principal) e Manoel Jesus da Silva (2º comprador), pela aquisição do lote, pagariam o preço em 143 prestações, cujos valores lá foram definidos, vencendo-se a primeira prestação no dia 30 de junho de 1994 (fls. 125) verificando-se pelo recebimento de pagamento da primeira prestação a alteração da moeda para Cruzeiro Real CR\$ (fls. 162). Na situação apresentada, o prazo prescricional aplicável é o decenal, conforme o disposto no art. 205 do Código Civil, porque a pretensão da autora está fundada em direito de rescisão contratual decorrente de contrato de natureza pessoal. O vencimento da última parcela ocorreu em 30 de maio de 2006 e não em 30 de abril como constou na r. sentença e, assim, restou vencido em contrato em 30 de maio de 2006. Com a interrupção do prazo prescricional em junho de 2012 por meio da notificação judicial que constituiu os compradores em mora e proposta a ação em 30 de agosto de 2017, corretamente afastada a prescrição. Quanto ao mais, tem-se que os réus, confessadamente, encontravam-se inadimplentes há mais de 12 anos conforme a afirmação de Carlos Alberto Dias da Silva em sede de contestação (fls. 155/159), tendo quitado 86 das 143 parcelas e, portanto, não há como se acolher a tese defensiva de adimplemento substancial do preço a afastar a rescisão do contrato. Sem razão, também, os réus apelados quanto à pretendida indenização pelas benfeitorias e acessões. Como já anteriormente mencionado, os apelados encontram-se inadimplentes há muitos anos, de modo a afastar conduta de boa-fé a autorizar qualquer tipo de indenização ou retenção em relação a tal título. Confessado e incontestado o inadimplemento sem que os compradores tivessem tomado qualquer medida judicial para buscar o que entendiam ser o seu direito e o elevado número de parcelas em aberto, era de rigor a rescisão da nota de compra imobiliária em tela com respaldo legal no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, plenamente aplicável à espécie, que também não permite que o consumidor

deixe tal relação com ônus excessivo e, nesse passo, arbitra-se a devolução em 75% das parcelas pagas, em substituição aos 50% fixado na r. sentença. Por fim, em relação à pretendida indenização pela fruição do imóvel, tem-se que a retenção de 25%, aliada ao retorno do imóvel à autora e a não condenação pela indenização a título de benfeitorias e acessões, se mostra capaz e adequada para ressarcir a autora de todos os prejuízos sofridos. Ante o exposto, afastadas as preliminares, nego provimento ao recurso da autora, majorando os honorários advocatícios para 11% sobre o valor a ser restituído e dou parcial provimento ao recurso dos réus, nos termos da fundamentação.”

Em acréscimo, força é convir que o Acórdão objurgado foi proferido em sintonia com a jurisprudência a respeito desta Corte Superior. Confiram-se:

“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 2627148 / MG; RELATOR: Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 16/12/2025

DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJEN 19/12/2025)

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE COM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO** CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO FIXADA EM 0,5% AO MÊS SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. TERMO INICIAL NA IMISSÃO NA POSSE. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. **INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS**. EXCEÇÃO LEGAL POR DESCONFORMIDADE TÉCNICA E AUSÊNCIA DE UTILIDADE. ARTS. 34, CAPUT, § 1º, DA LEI Nº 6.766/1979; ARTS. 884 E 1.219 DO CC/2002; ART. 1.029, § 1º, DO CPC/2015. SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE SIMILITUDE FÁTICA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial em que se questiona: (a) a fixação de taxa de fruição em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, desde a imissão na posse até a desocupação; (b) o afastamento da **indenização por benfeitorias**, em obra inacabada e irregular; (c) alegado enriquecimento sem causa na cumulação de retenção de 20% com taxa de fruição e não **indenização das benfeitorias**; e (d) dissídio jurisprudencial pela alínea c do art. 105, III, da CF.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é cabível a taxa de fruição, qual a sua base de cálculo e o termo inicial; (ii) há direito à **indenização por benfeitorias**, à luz dos arts. 34, caput, § 1º, da Lei nº 6.766/1979, 884 e 1.219 do CC/2002; (iii) a cumulação de retenção, fruição e não **indenização** configura enriquecimento sem causa; e (iv) está demonstrado o dissídio jurisprudencial específico, com similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC/2015.

3. A taxa de fruição incide como contrapartida pela ocupação do imóvel e tem natureza de alugueres, podendo ser cumulada com cláusula penal, adotando-se como termo inicial a imissão na posse e como base de cálculo o valor atualizado do contrato, quando constatada construção existente no lote e fruição econômica do bem.

4. Justifica-se tal conclusão porque (a) a **indenização** a título de aluguel durante o período de ocupação é decorrência natural da **rescisão** contratual, evitando enriquecimento sem causa (a fixação de **indenização**, a título de aluguel durante o tempo de ocupação do imóvel, é decorrência natural da **rescisão** do contrato - AR no REsp 1.179.783/MS); (b) a fruição tem natureza jurídica de alugueres e remunera a posse alheia (A **indenização** pelo tempo de fruição do imóvel (...) tem natureza jurídica de aluguéis (...) deve basear-se no valor de aluguel do imóvel - REsp 2.024.829/SC; por todo o período de ocupação do bem, desde a imissão na posse - AgInt no REsp 1.996.109/SP); (c) é inaplicável precedente que afasta a fruição quando se trata de "lote sem edificação", em virtude da distinção fática, havendo, no caso, construção erigida ainda que inacabada (REsp 1.936.470/SP); (d) as **benfeitorias** não são indenizáveis, por enquadramento na exceção legal do art. 34, § 1º, da Lei nº 6.766/1979, dada a desconformidade técnica, a ausência de projetos e acompanhamento profissional, e a falta de utilidade econômica, o que afasta também o art. 1.219 do CC/2002 e a vedação do art. 884 do CC/2002 no ponto; (e) a alegação de locupletamento por simulações contábeis demanda reavaliação de prova econômica, o que é vedado pelo enunciado da Súmula nº 7/STJ (A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial); (f) o dissídio jurisprudencial não se configura sem cotejo analítico e similitude fática, exigidos pelo art. 1.029, § 1º, do CPC/2015, atraindo ainda o óbice da Súmula nº 83/STJ (Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida).

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

(REsp 2178590 / SP; RELATOR: Ministro MOURA RIBEIRO; - TERCEIRA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 09/12/2025

DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJEN 12/12/2025)

Ante todo o exposto, estando o Acórdão recorrido em perfeita sintonia com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, conheço dos Agravos para negar provimento aos Recursos Especiais.

Honorários advocatícios recursais majorados no percentual de 2% sobre o montante fixado nas instâncias ordinárias, observada a gratuidade judiciária deferida.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.579.661 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0063433-3

Número de Origem:
10325773120178260224

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 : CARLOS ALBERTO DIAS DA SILVA

ADVOGADO : JOSUÉ ALEXANDRINO DA SILVA - SP089367

AGRAVANTE : MANOEL JESUS DA SILVA

ADVOGADO : ABNER ALVES VIDAL - SP290074

AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA

ADVOGADA : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616

AGRAVADO : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA

ADVOGADA : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616

AGRAVADO : MANOEL JESUS DA SILVA

ADVOGADO : ABNER ALVES VIDAL - SP290074

AGRAVADO : CARLOS ALBERTO DIAS DA SILVA

ADVOGADO : JOSUÉ ALEXANDRINO DA SILVA - SP089367

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 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