



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2129695 - SP(2024/0084513-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **MARA REJANE MULLER SOARES**
ADVOGADO : **HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874**
RECORRIDO : **JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**
ADVOGADOS : **LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513**
 GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617
 EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957
 LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721
INTERES. : **VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TERMO INICIAL DA TAXA DE FRUIÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e levantamento de benfeitorias, que fixou retenção de 20%, taxa de fruição de 0,5% ao mês por todo o período de ocupação e afastou indenização por benfeitorias, com parcial provimento ao recurso das rés e improvimento ao apelo adesivo.
2. A controvérsia envolve rescisão de compromisso de compra e venda, devolução de parcelas pagas, termo inicial da taxa de fruição, indenização por benfeitorias e honorários sucumbenciais. O valor da causa foi fixado em R\$ 284.377,87.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução de 80% das parcelas com correção, fixou taxa de fruição em 0,5% ao mês a partir do inadimplemento e arbitrou honorários em R\$ 10.000,00 para cada parte.
4. A Corte de origem manteve a rescisão e a retenção de 20%, determinou a incidência da taxa de fruição por todo o período de ocupação, afastou a indenização por benfeitorias e majorou honorários em favor das rés.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve omissão e obscuridade na fixação da verba honorária, à luz do art. 1.022, I e II, do CPC; (ii) saber se é abusiva a taxa de fruição desde a imissão na posse, em afronta ao art. 51, IV, da Lei n. 8.078/1990; (iii) saber se a retenção cumulada com fruição implica perdimento total das prestações, vedado pelo art. 53 da Lei n. 8.078/1990; (iv)

saber se deve haver redução equitativa da penalidade, nos termos do art. 413 do CC; (v) saber se a negativa de indenização por benfeitorias viola o art. 884 do CC; e (vi) saber se há dissídio jurisprudencial quanto ao termo inicial da taxa de fruição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022, I e II, do CPC, pois o Tribunal local enfrentou a matéria e fixou honorários com base no art. 85, § 2º, do CPC.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a taxa de fruição devida por todo o período de ocupação desde a imissão na posse.

8. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF quanto à tese de perdimento total das prestações, por ausência de prequestionamento e deficiência de fundamentação.

9. Não se demonstrou em que consiste a alegada violação ao art. 413 do CC: incide, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.

10. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame da natureza das benfeitorias qualificadas como voluptuárias.

11. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e similitude fática, estando o acórdão alinhado à orientação do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a taxa de fruição devida por todo o período de ocupação desde a imissão na posse. 2. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022, I e II, do CPC, ante o enfrentamento da matéria e a fixação dos honorários com base no art. 85, § 2º, do CPC. 3. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF quando ausente prequestionamento do art. 53 da Lei n. 8.078/1990 e as razões recursais são deficientes. 4. Não se demonstrou a ofensa ao art. 413 do CC na ausência de cláusula penal, incidindo, por analogia, a Súmula n. 284 do STF. 5. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame da natureza das benfeitorias qualificadas como voluptuárias. 6. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico e similitude fática.”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, c; CPC, arts. 1.022, I e II, 1.029, § 1º, e 85, § 2º; CC, arts. 413 e 884; Lei n. 8.078/1990, arts. 51, IV, e 53.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmulas n. 282, 283 e 284; STJ, AgInt no REsp n. 1996109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2108306/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024; STJ, REsp n. 1109406/SE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/5/2013; STJ, AgInt no AREsp n. 1153805/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/2/2018.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2129695 - SP(2024/0084513-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **MARA REJANE MULLER SOARES**
ADVOGADO : **HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874**
RECORRIDO : **JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**
ADVOGADOS : **LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513**
 : **GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617**
 : **EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957**
 : **LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721**
INTERES. : **VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TERMO INICIAL DA TAXA DE FRUIÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e levantamento de benfeitorias, que fixou retenção de 20%, taxa de fruição de 0,5% ao mês por todo o período de ocupação e afastou indenização por benfeitorias, com parcial provimento ao recurso das rés e improvimento ao apelo adesivo.
2. A controvérsia envolve rescisão de compromisso de compra e venda, devolução de parcelas pagas, termo inicial da taxa de fruição, indenização por benfeitorias e honorários sucumbenciais. O valor da causa foi fixado em R\$ 284.377,87.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução de 80% das parcelas com correção, fixou taxa de fruição em 0,5% ao mês a partir do inadimplemento e arbitrou honorários em R\$ 10.000,00 para cada parte.
4. A Corte de origem manteve a rescisão e a retenção de 20%, determinou a incidência da taxa de fruição por todo o período de ocupação, afastou a indenização por benfeitorias e majorou honorários em favor das rés.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve omissão e obscuridade na fixação da verba honorária, à luz do art. 1.022, I e II, do CPC; (ii) saber se é abusiva a taxa de fruição desde a imissão na posse, em afronta ao art. 51, IV, da Lei n. 8.078/1990; (iii) saber se a retenção cumulada com fruição implica perdimento total das prestações, vedado pelo art. 53 da Lei n. 8.078/1990; (iv)

saber se deve haver redução equitativa da penalidade, nos termos do art. 413 do CC; (v) saber se a negativa de indenização por benfeitorias viola o art. 884 do CC; e (vi) saber se há dissídio jurisprudencial quanto ao termo inicial da taxa de fruição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022, I e II, do CPC, pois o Tribunal local enfrentou a matéria e fixou honorários com base no art. 85, § 2º, do CPC.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a taxa de fruição devida por todo o período de ocupação desde a imissão na posse.

8. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF quanto à tese de perdimento total das prestações, por ausência de prequestionamento e deficiência de fundamentação.

9. Não se demonstrou em que consiste a alegada violação ao art. 413 do CC: incide, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.

10. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame da natureza das benfeitorias qualificadas como voluptuárias.

11. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e similitude fática, estando o acórdão alinhado à orientação do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a taxa de fruição devida por todo o período de ocupação desde a imissão na posse. 2. Não ocorreu a ofensa ao art. 1.022, I e II, do CPC, ante o enfrentamento da matéria e a fixação dos honorários com base no art. 85, § 2º, do CPC. 3. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF quando ausente prequestionamento do art. 53 da Lei n. 8.078/1990 e as razões recursais são deficientes. 4. Não se demonstrou a ofensa ao art. 413 do CC na ausência de cláusula penal, incidindo, por analogia, a Súmula n. 284 do STF. 5. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame da natureza das benfeitorias qualificadas como voluptuárias. 6. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico e similitude fática.”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *c*; CPC, arts. 1.022, I e II, 1.029, § 1º, e 85, § 2º; CC, arts. 413 e 884; Lei n. 8.078/1990, arts. 51, IV, e 53.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmulas n. 282, 283 e 284; STJ, AgInt no REsp n. 1996109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2108306/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024; STJ, REsp n. 1109406/SE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/5/2013; STJ, AgInt no AREsp n. 1153805/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/2/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MARA REJANE MULLER

SOARES, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c* da Constituição Federal, contra

acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e levantamento de benfeitorias.

O julgado foi assim ementado (fl. 498)

Compromisso de compra e venda Desistência da compradora Direito à rescisão do pacto reconhecido na sentença Percentual de retenção fixado em 20% dos valores pagos Montante adequado – Taxa de fruição arbitrada em 0,5% do valor do imóvel ao mês Cabimento, todavia deve ser computada por todo o período de ocupação do imóvel Indenização por benfeitorias Incabível, no caso, eis que são voluptuárias Recurso das rés parcialmente provido e improvido o apelo adesivo da autora.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 538-546 e 569-573).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, I, II, do Código de Processo Civil, visto que há omissão e obscuridade na fixação da verba honorária, ao vincular os honorários ao valor da condenação;

b) 51, IV, da Lei n. 8.078/1990, porque afirma que a fixação da taxa de fruição desde a posse coloca a consumidora em desvantagem exagerada e compromete a totalidade dos investimentos;

c) 53, da Lei n. 8.078/1990, pois sustenta que o acórdão recorrido implica perdimento total das prestações pagas ao admitir retenções e taxa de fruição que superam o montante desembolsado;

d) 413, do Código Civil, visto que a penalidade deve ser reduzida equitativamente quando manifestamente excessiva, porquanto a condenação seria desproporcional e onerosa;

e) 884, do Código Civil, porque a negativa de indenização pelas benfeitorias acarretaria enriquecimento sem causa da construtora, que teria vendido o imóvel com as melhorias realizadas;

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento de outros Tribunais e desta Corte ao definir que a taxa de fruição incide desde a posse e não desde a mora, indicando, como paradigmas, TJMS (Apelação 0003309-04.2009.8.12.0002), TJPR (Apelação 0003839-58.2013.8.16.0001) e julgados do STJ (AgInt nos EDcl no REsp 1931701-PE; REsp 1898977-SP; REsp 1936372-SP).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão, reconheça que a taxa de fruição incida desde a mora, reduza a penalidade por manifestamente excessiva, condene a recorrida a indenizar as benfeitorias ou autorize sua retirada e ajuste a base de cálculo dos honorários ao valor da causa.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 664-697).

O recurso especial foi admitido na origem (fls. 714-715).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e levantamento de benfeitorias em que a parte autora pleiteou rescindir o compromisso de compra e venda por inadimplência superveniente, obter a devolução de valores pagos com redução da retenção e a indenização por benfeitorias instaladas no imóvel; cujo valor da causa é de R\$ 284.377,87.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu o contrato, determinou a devolução de 80% das parcelas

pagas com correção monetária desde cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado, fixou a taxa de fruição em 0,5% do valor do imóvel ao mês a partir do inadimplemento, e fixou honorários em R\$ 10.000,00 para cada parte (fls. 269-273; 338, conforme relatado no acórdão).

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença, manteve a rescisão e a retenção de 20%, determinou que a taxa de fruição incidisse por todo o período de ocupação do imóvel, excluiu a indenização por benfeitorias, e majorou os honorários devidos pela autora ao patrono das rés para R\$ 12.000,00 (fls. 497-506); em embargos de declaração, fixou os honorários devidos pelas rés ao patrono da autora em 10% sobre o valor da condenação (fls. 539-546), e, em novos embargos, rejeitou a pretensão de rediscussão (fls. 569-573).

II - Da alegada violação ao art. 1.022, I, II, do CPC

No recurso especial, a recorrente sustenta que o acórdão recorrido teria sido omissos e obscuros quanto à fixação da verba honorária, ao vinculá-la ao valor da condenação, afirmando que a Corte de origem não teria enfrentado adequadamente a controvérsia sobre o critério adotado e que tal circunstância configuraria negativa de prestação jurisdicional.

As alegações não procedem.

Verifica-se que, ao apreciar os embargos de declaração opostos contra o acórdão de apelação, o Tribunal de origem enfrentou expressamente a questão dos honorários advocatícios. No julgamento dos segundos embargos de declaração, consignou-se, de forma clara, que *“em relação aos honorários advocatícios, também sem razão a embargante”* e que, *“levando-se em conta o disposto no art. 85, § 2º, do CPC, foi correta a fixação da verba honorária com base no valor da condenação, valendo frisar que houve condenação das rés à devolução de 80% das parcelas pagas pela parte autora”*.

No mesmo sentido, o acórdão embargado registrou expressamente, em sua ementa, que os *“honorários [são] devidos ao patrono da autora, observância ao art. 85, § 2º, do CPC, fixação em 10% sobre o valor da condenação”*, evidenciando que o critério adotado foi o percentual incidente sobre a condenação, e não por equidade ou por outro parâmetro indefinido.

Além disso, no julgamento dos embargos de declaração subsequentes, a Corte local reafirmou não haver vício a ser sanado quanto à verba honorária, assentando que *“foi correta a fixação da verba honorária com base no valor da condenação”*, afastando, de modo explícito, a existência de omissão ou obscuridade sobre o tema.

Dessa forma, constata-se que a matéria relativa à verba honorária foi expressamente enfrentada e decidida pelo Tribunal de origem, com indicação do fundamento legal utilizado (art. 85, § 2º, do CPC) e do critério de cálculo (10% sobre o valor da condenação).

A insurgência da recorrente, portanto, não se dirige à existência de omissão ou obscuridade, mas ao próprio acerto da solução adotada, revelando nítido inconformismo de natureza meritória.

Assim, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade no tocante à fixação da verba honorária, não se conhece do recurso quanto à alegada omissão.

III - Da alegada violação ao art. 51, IV, da Lei n. 8.078/1990

No recurso especial, a recorrente sustenta que a fixação da taxa de fruição desde a imissão na posse do imóvel a colocaria em desvantagem exagerada, em afronta ao art. 51, IV, do CDC, por entender que a cobrança somente poderia incidir a partir da mora e que, da forma como estabelecida, comprometeria a integralidade dos investimentos realizados, caracterizando abusividade.

Conforme se extrai do acórdão recorrido, o Tribunal de origem assentou a possibilidade de rescisão por iniciativa da compradora, manteve a restituição de 80% das parcelas com retenção de 20% e expressamente consignou que “a indenização por fruição deve ser computada por todo o período de ocupação do imóvel” e que “é cabível a fixação de indenização por fruição, eis que a autora fez uso do bem e a medida visa evitar o locupletamento indevido”, reputando razoável a fixação em 0,5% ao mês durante a ocupação (fls. 501/503). Assim, o acórdão recorrido enfrentou a matéria e adotou fundamento jurídico alinhado à orientação desta Corte quanto ao cabimento da taxa de fruição pelo período integral de ocupação, desde a imissão na posse.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, nas hipóteses de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel com determinação de devolução de valores, é cabível a fixação de indenização pelo período de ocupação do bem desde a transferência da posse até a efetiva entrega do imóvel, entendimento que, quando observado pelo Tribunal de origem, atrai o óbice da Súmula 83/STJ ao conhecimento do recurso pela alínea a.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1996109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022, destaquei.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso.

II. Razões de decidir

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela parte recorrente, quanto à necessidade de maior redução da cláusula penal, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial.

4. **“A resolução do contrato de compra e venda de imóvel implica a fixação de indenização pela ocupação do bem desde a sua posse”** (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.087.828/SP, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023). III. Dispositivo

5. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 2108306/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, Julgado em 4/11/2024, DJe de 7/11/2024, destaquei.)

Desse modo, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior quanto ao cabimento da taxa de fruição desde a imissão na posse e por todo o período de ocupação, impõe-se o não conhecimento do recurso especial no ponto, ante o óbice da Súmula 83/STJ.

IV - Da alegada violação ao art. 53, da Lei n. 8.078/1990

No recurso especial, a recorrente sustenta que o acórdão recorrido teria implicado perdimento total das prestações pagas, ao admitir a incidência de retenção contratual cumulada com taxa de fruição, em afronta ao art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, por entender que o resultado econômico da condenação equivaleria, na prática, à perda integral dos valores desembolsados.

A insurgência não merece conhecimento.

Inicialmente, observa-se que o Tribunal de origem não analisou a controvérsia sob o enfoque do art. 53 do CDC na perspectiva ora sustentada no recurso especial, tampouco reconheceu a existência de cláusula de perdimento total das parcelas pagas. Ao revés, o acórdão recorrido consignou expressamente que, reconhecida a rescisão contratual, deveria haver a restituição de 80% das quantias pagas pela autora, com retenção de apenas 20%, percentual reputado adequado para compensar os prejuízos decorrentes da desistência do negócio (fls. 500/501). Assim, não houve pronunciamento judicial no sentido de autorizar a perda integral das prestações, mas, ao contrário, foi assegurada a devolução da maior parte dos valores desembolsados.

Além disso, não se verifica que o Tribunal de origem tenha sido instado a se manifestar especificamente sobre eventual violação ao art. 53 do CDC sob a ótica de perdimento total das parcelas, de modo que a matéria, tal como posta no recurso especial, carece de efetivo prequestionamento. Incide, portanto, o óbice da Súmula 282 do STF.

De todo modo, cumpre ressaltar que o próprio acórdão recorrido afasta a premissa fática adotada pela recorrente, na medida em que reconheceu expressamente o direito à restituição de 80% das parcelas pagas, inexistindo, portanto, cláusula ou condenação que importe em perdimento total das prestações, circunstância que evidencia a inadequação da tese recursal à moldura fática definida pelas instâncias ordinárias e atrai a aplicação, por analogia, do óbice da Súmula n. 284 do STF, ante a deficiência das razões recursais.

V - Da alegada violação ao art. 413, do Código Civil

No recurso especial, a recorrente sustenta que a condenação imposta seria desproporcional e excessivamente onerosa, razão pela qual deveria ser reduzida com fundamento no art. 413 do Código Civil, sob o argumento de que a penalidade aplicada teria caráter manifestamente excessivo.

A tese não merece prosperar.

Conforme se extrai do acórdão recorrido, não foi imposta à recorrente cláusula penal ou multa contratual propriamente dita. A Corte de origem limitou-se a reconhecer, de um lado, a possibilidade de retenção de 20% dos valores pagos, como consequência da rescisão por iniciativa da compradora, e, de outro, a incidência de indenização por fruição do imóvel no percentual de 0,5% ao mês, durante o período de ocupação, como forma de compensar o uso do bem e evitar o locupletamento indevido (fls. 501/503). Não se trata, portanto, de penalidade contratual, mas de consequências patrimoniais típicas da resolução do contrato, fundadas na restituição parcial das parcelas e na indenização pelo uso do imóvel.

Nessa linha, a moldura fática definida pelo Tribunal de origem afasta a premissa central da insurgência recursal, pois inexistente penalidade contratual sujeita à redução equitativa prevista no art. 413 do Código Civil. A retenção de parte das parcelas pagas e a indenização por fruição não se confundem com cláusula penal, mas decorrem da recomposição das partes ao estado anterior e da vedação ao enriquecimento sem causa.

Além disso, a recorrente não individualiza qual seria a penalidade aplicada nem demonstra, de forma objetiva, em que consistiria a alegada excessividade à luz do art. 413 do Código Civil, limitando-se a afirmar, genericamente, que o resultado econômico da condenação seria desproporcional. Tal deficiência de fundamentação impede a exata compreensão da controvérsia jurídica posta no recurso especial.

Incide, portanto, por analogia, a Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, uma vez que a argumentação recursal não se amolda ao conteúdo normativo do art. 413 do Código Civil, nem estabelece correlação lógica entre o dispositivo apontado como violado e a situação efetivamente reconhecida no acórdão recorrido.

VI - Da alegada violação ao art. 884, do Código Civil

No recurso especial, a recorrente sustenta que a negativa de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel acarretaria enriquecimento sem causa da construtora, em afronta ao art. 884 do Código Civil, porquanto o bem teria sido posteriormente alienado com as melhorias efetuadas.

A insurgência não merece conhecimento.

Conforme se extrai do acórdão recorrido, o Tribunal de origem afastou expressamente a indenização pelas benfeitorias ao fundamento de que se tratariam de benfeitorias voluptuárias, consignando que “já restou consignado que são voluptuárias e não comportam indenização” (fl. 571), bem como que “não havia interesse das rés na incorporação das benfeitorias, devendo a autora tê-las retirado quando da devolução do imóvel” (fls. 570/571). Assim, a conclusão quanto à natureza das benfeitorias decorreu da análise do conjunto fático-probatório dos autos.

Desse modo, a pretensão recursal de ver reconhecido o direito à indenização com fundamento no art. 884 do Código Civil pressupõe, necessariamente, a revisão da qualificação jurídica atribuída às benfeitorias pelas instâncias ordinárias, para que sejam consideradas úteis ou necessárias, em substituição à conclusão de que seriam voluptuárias. Tal providência esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ, por demandar o reexame do acervo fático-probatório.

A orientação desta Corte é no sentido de que a discussão acerca da natureza das benfeitorias e da existência de direito à indenização não pode ser reapreciada em sede de recurso especial, por envolver matéria fática. Nesse sentido:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. POSSUIDORA DE MÁ-FÉ . DIREITO À INDENIZAÇÃO. DISTINÇÃO ENTRE BENFEITORIA NECESSÁRIA E ACESSÕES. ALEGADA ACESSÃO ARTIFICIAL. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA . SÚMULA 7/STJ.

1. As benfeitorias são obras ou despesas realizadas no bem, com o propósito de conservação, melhoramento ou embelezamento, tendo intrinsecamente caráter de acessoriedade, incorporando-se ao patrimônio do proprietário.

2 . O Código Civil (art. 1.220), baseado no princípio da vedação do enriquecimento sem causa, conferiu ao possuidor de má-fé o direito de se ressarcir das benfeitorias necessárias, não fazendo jus, contudo, ao direito de retenção.

3 . Diferentemente, as acessões artificiais são modos de aquisição originária da propriedade imóvel, consistentes em obras com a formação de coisas novas que se aderem à propriedade preexistente (superfícies solo cedit), aumentando-a qualitativa ou quantitativamente.

4. Conforme estabelece o art. 1.255 do CC, na acessões, o possuidor que tiver semeado, plantado ou edificado em terreno alheio só terá direito à indenização se tiver agido de boa-fé.

5. Sobreleva notar a distinção das benfeitorias para com as acessões, sendo que "aquelas têm cunho complementar. Estas são coisas novas, como as plantações e as construções" (GOMES, Orlando . Direitos reais. 20. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin . Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 81).

6. Na trilha dos fatos articulados, afastar a natureza de benfeitoria necessária para configurá-la como acessão artificial, isentando a autora do dever de indenizar a possuidora de má-fé, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula n.º 07 do STJ.

7. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1109406/SE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/5/2013, DJe de 17/6/2013, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. COMPROVAÇÃO DAS ALEGAÇÕES. NATUREZA DAS BENFEITORIAS. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ. BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS. INDENIZAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. FUNDAMENTO INATACADO SUFICIENTE PARA MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULA Nº 283/STF. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. JUROS DE MORA. RESPONSABILIDADE EXTRA CONTRATUAL. DATA DO EVENTO DANOSO. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não há afronta ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem manifesta-se suficientemente sobre a questão controvertida, apenas adotando fundamento diverso daquele perquirido pela parte.

2. No presente caso, a pretensão de análise acerca da comprovação das alegações e da natureza das benfeitorias somente se processa mediante o reexame do conjunto probatório carreado aos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

3. Não sendo infirmado, nas razões do especial, fundamento do acórdão recorrido suficiente, por si só, para manutenção do aresto, incide à espécie, por analogia, o óbice da Súmula nº 283/STF.

4. A pretensão de verificar a adequação da verba honorária somente se processa, no presente caso, mediante o reexame do conjunto probatório carreado aos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

5. Tratando-se de responsabilidade extracontratual, os juros de mora incidem desde o evento danoso. Súmula nº 83/STJ.

6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1153805/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 6/3/2018, destaquei.)

Assim, estando o acórdão recorrido fundado na conclusão de que as benfeitorias são voluptuárias e, portanto, não indenizáveis, a revisão desse entendimento demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada na instância especial, nos termos do óbice da Súmula 7 do STJ.

VII - Do alegado dissídio jurisprudencial

A recorrente sustenta a existência de divergência jurisprudencial quanto ao termo inicial da taxa de fruição, afirmando que o Tribunal de origem teria se afastado do entendimento de outros Tribunais e desta Corte ao fixar a indenização desde a imissão na posse, e não a partir da mora, indicando como paradigmas julgados dos Tribunais de Justiça e precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

A insurgência não merece conhecimento.

Nos termos do art. 105, III, *c*, da Constituição Federal e do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, a demonstração do dissídio jurisprudencial exige a realização de cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os julgados paradigmas, com a indicação precisa das circunstâncias fáticas que identifiquem a similitude entre os casos confrontados e a transcrição dos trechos que revelem a divergência na interpretação do direito federal.

No caso, a recorrente limita-se a mencionar precedentes que, em tese, adotariam entendimento diverso quanto ao termo inicial da fruição, sem, contudo,

demonstrar a identidade entre as situações fáticas apreciadas nos julgados paradigmas e aquelas examinadas no acórdão recorrido. Não há indicação clara acerca do contexto contratual, do período de ocupação do imóvel, da forma de rescisão contratual e das demais circunstâncias relevantes que permitiriam aferir a efetiva similitude fática entre os casos confrontados.

Além disso, como já exposto, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência atual do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, nas hipóteses de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, é cabível a fixação de indenização pela ocupação do bem durante todo o período de posse, desde a imissão até a efetiva restituição. Assim, ainda que superada a deficiência formal na demonstração do dissídio, este não se configuraria, por inexistir divergência atual entre o entendimento do Tribunal de origem e a orientação desta Corte Superior.

Dessa forma, ausente o indispensável cotejo analítico e inexistente a demonstração da similitude fática entre o acórdão recorrido e os julgados indicados como paradigmas, não se conhece do recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional, quanto ao alegado dissídio jurisprudencial.

VIII - Conclusão

Ante o exposto, **conheço parcialmente do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.129.695 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0084513-0

Número de Origem:
10129137220218260224

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARA REJANE MULLER SOARES

ADVOGADO : HENRIQUE OLIVEIRA DE MACENA - SP340874

RECORRIDO : JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ADVOGADOS : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513

GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617

EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957

LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721

INTERES. : VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPACOES LTDA

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 11 de maio de 2026