



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2632298 - SP(2024/0165613-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : VCI 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
AGRAVADO : JULIANA CRISTINA TIMOTEO DOS REIS
ADVOGADO : FELIPE DE OLIVEIRA FRANÇA - SP345430

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERÍODO DE INCIDÊNCIA DA TAXA DE FRUIÇÃO SOBRE A OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de vulneração a dispositivos federais, incidência da Súmula n. 7 do STJ e ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.
2. A controvérsia trata de ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos, envolvendo a definição do período de incidência da taxa de fruição pela ocupação do imóvel e o ressarcimento de benfeitorias.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução de 80% dos valores pagos com correção e juros a partir do trânsito em julgado, reconheceu a apuração de benfeitorias em liquidação e fixou honorários em 10% do valor atualizado da condenação.
4. A Corte de origem fixou a taxa de fruição apenas a partir do encerramento do financiamento com a incorporadora, em 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, manteve o ressarcimento de benfeitorias e a sucumbência; os embargos de declaração foram acolhidos para ajustar correção monetária mês a mês e juros a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 402 do CC ao limitar a taxa de fruição ao período de inadimplemento, afastando os lucros cessantes por todo o período de posse; (ii) saber se houve violação do art. 67-A, III, da Lei n. 13.786/2018 ao fixar a taxa de fruição em período parcial, em desacordo com o parâmetro de 0,5% ao mês pro rata die; e (iii) saber se há

divergência jurisprudencial quanto ao cabimento da taxa de fruição por todo o período de ocupação, desde a entrega das chaves até a desocupação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A orientação do STJ estabelece que a indenização pela fruição do imóvel incide por todo o período de ocupação, desde a transferência da posse até a devolução das chaves, de modo que a restrição ao período de inadimplemento contraria a jurisprudência consolidada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para dar provimento ao recurso especial. Tese de julgamento: “A indenização pela fruição do imóvel incide por todo o período de ocupação, desde a transferência da posse até a devolução das chaves.”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 402; Lei n. 13.786/2018, art. 67-A, III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.023.006/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/6/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.090.348/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 18 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2632298 - SP(2024/0165613-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : VCI 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
AGRAVADO : JULIANA CRISTINA TIMOTEO DOS REIS
ADVOGADO : FELIPE DE OLIVEIRA FRANÇA - SP345430

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERÍODO DE INCIDÊNCIA DA TAXA DE FRUIÇÃO SOBRE A OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de vulneração a dispositivos federais, incidência da Súmula n. 7 do STJ e ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.
2. A controvérsia trata de ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos, envolvendo a definição do período de incidência da taxa de fruição pela ocupação do imóvel e o ressarcimento de benfeitorias.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução de 80% dos valores pagos com correção e juros a partir do trânsito em julgado, reconheceu a apuração de benfeitorias em liquidação e fixou honorários em 10% do valor atualizado da condenação.
4. A Corte de origem fixou a taxa de fruição apenas a partir do encerramento do financiamento com a incorporadora, em 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, manteve o ressarcimento de benfeitorias e a sucumbência; os embargos de declaração foram acolhidos para ajustar correção monetária mês a mês e juros a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 402 do CC ao limitar a taxa de fruição ao período de inadimplemento, afastando os lucros cessantes por todo o período de posse; (ii) saber se houve violação do art. 67-A, III, da Lei n. 13.786/2018 ao fixar a taxa de fruição em período parcial, em desacordo com o parâmetro de 0,5% ao mês pro rata die; e (iii) saber se há

divergência jurisprudencial quanto ao cabimento da taxa de fruição por todo o período de ocupação, desde a entrega das chaves até a desocupação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A orientação do STJ estabelece que a indenização pela fruição do imóvel incide por todo o período de ocupação, desde a transferência da posse até a devolução das chaves, de modo que a restrição ao período de inadimplemento contraria a jurisprudência consolidada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para dar provimento ao recurso especial. Tese de julgamento: “A indenização pela fruição do imóvel incide por todo o período de ocupação, desde a transferência da posse até a devolução das chaves.”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 402; Lei n. 13.786/2018, art. 67-A, III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.023.006/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/6/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.090.348/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de vulneração a dispositivos federais, pela incidência da Súmula n. 7 do STJ, e pela ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil (fls. 372-374).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 421.

O recurso especial foi interposto 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 devolução de valores pagos.

O julgado foi assim ementado (fl. 265):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão do contrato c.c. restituição de valores - Desfazimento do negócio por desinteresse da compradora Taxa de fruição Cabimento a partir do encerramento do pagamento do financiamento firmado com a Incorporadora, até a efetiva devolução das chaves - Benfeitorias Ressarcimento Possibilidade Comprovação em fase de cumprimento de sentença Validade - Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 363):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Inexatidão material no aresto Ocorrência Cálculo da correção monetária e dos juros moratórios da taxa de fruição - Termo inicial - Incidência a partir de cada vencimento e do trânsito em julgado, respectivamente - Retificação determinada Embargos acolhidos.

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

a) 402 do Código Civil, porque o acórdão recorrido teria negado o direito aos lucros cessantes decorrentes da fruição do imóvel por todo o período de posse, fixando a taxa apenas após o inadimplemento e permitindo enriquecimento sem causa;

b) 67-A, III, da Lei n. 13.786/2018, já que a decisão fixou a taxa de fruição em período parcial e em desacordo com o parâmetro de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato pro rata die, que deveria incidir por todo o período de posse.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a taxa de fruição é cabível somente após o encerramento do pagamento do financiamento, divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça indicado nos REsp n. 1.613.613/RJ, AgInt no REsp n. 1.863.339/SP, AgInt no AREsp n. 1.947.468/PR, entre outros (fls. 276-284).

Requer o provimento do recurso para que se determine o arbitramento da taxa de fruição por todo o período de posse da adquirente, desde a entrega das

chaves até a desocupação, em conformidade com o art. 402 do Código Civil, o art. 67 -A, III, da Lei n. 13.786/2018 e a jurisprudência do STJ (fls. 312-313).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de compra e venda, a restituição de 90% das parcelas pagas, a fixação de taxa de fruição apenas a partir da inadimplência e a indenização por benfeitorias (fls. 380-381).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato, condenar à devolução de 80% dos valores pagos com correção e juros a partir do trânsito em julgado, reconhecer a apuração de benfeitorias em liquidação e fixar honorários em 10% do valor atualizado da condenação (fls. 380-381).

A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para fixar a taxa de fruição apenas a partir do encerramento do financiamento com a incorporadora, no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, mantendo o ressarcimento de benfeitorias e a sucumbência fixada na sentença (fls. 265-267).

Em embargos, apenas se esclareceu a correção monetária mês a mês e juros a partir do trânsito em julgado (fls. 363-365).

I - Arts. 402, do Código Civil, e 67-A, III, da Lei n. 13.786/2018

No recurso especial a parte recorrente alega que o acórdão violou o 402, do Código Civil, e o 67-A, III, da Lei n. 13.786/2018, ao limitar a taxa de fruição ao período de inadimplemento, quando deveria incidir por todo o período de ocupação desde a transferência da posse, sob pena de enriquecimento sem causa (fls. 291-306).

O acórdão recorrido concluiu que, mantida a adimplência da adquirente enquanto vigente o financiamento firmado com a incorporadora, a taxa de fruição “é cabível, somente, a partir do encerramento do pagamento do financiamento [...] até a efetiva entrega das chaves”, fixando o montante em 0,5% do valor do contrato por mês de ocupação sem contribuição, e mantendo o ressarcimento de benfeitorias (fls. 265-267).

No ponto, a decisão não encontra amparo na jurisprudência do STJ, porquanto segundo "entendimento adotado por este Superior Tribunal de Justiça, 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" (AgInt no REsp n. 2.023.006/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 5/6/2024).

No mesmo sentido: AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022 e AgInt no REsp n. 2.090.348/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.

II - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo em recurso especial para dar provimento ao recurso especial e reconhecer o direito à taxa de fruição, a partir da ocupação do bem, até a efetiva devolução das chaves ao vendedor.**

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0165613-8

PROCESSO ELETRÔNICO

AREsp 2.632.298 /
SP

Número Origem: 10334574720228260224

PAUTA: 17/03/2026

JULGADO: 17/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VCI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : LEANDRO BONINI FARIAS - SP258513
ADVOGADOS : GIULIANA MARIA RITA BARBERIS - SP306617
EVANDRO AZEVEDO NETO - SP276957
LUIZ AUGUSTO DA SILVA VENTURA JUNIOR - SP436721
AGRAVADO : JULIANA CRISTINA TIMOTEO DOS REIS
ADVOGADO : FELIPE DE OLIVEIRA FRANÇA - SP345430

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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.