



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2144610 - PR(2024/0176986-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **MARCOS ANTONIO RIBEIRO**
RECORRENTE : **VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO**
OUTRO NOME : **VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA**
ADVOGADOS : **EVERTON JONIR FAGUNDES MENENGOLA - PR038095**
 HEMELLY BURATTO - MT012243
 CARLOS EDUARDO BELLOTTI DE REZENDE - MT010955
 RODRIGO SAMARTINO ALBINO - MT014903

RECORRENTE : **FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ**
OUTRO NOME : **FRANCISCA RODRIGUEZ VICENTINI**
ADVOGADOS : **DARIO BECKER PAIVA - PR023662**
 CARLOS MURILO PAIVA - PR021469
 RAFAELLA CRISTINA FERREIRA - PR088048

RECORRIDO : **FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ**
OUTRO NOME : **FRANCISCA RODRIGUEZ VICENTINI**
ADVOGADOS : **DARIO BECKER PAIVA - PR023662**
 CARLOS MURILO PAIVA - PR021469
 RAFAELLA CRISTINA FERREIRA - PR088048

RECORRIDO : **MARCOS ANTONIO RIBEIRO**
RECORRIDO : **VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO**
ADVOGADOS : **EVERTON JONIR FAGUNDES MENENGOLA - PR038095**
 HEMELLY BURATTO - MT012243
 CARLOS EDUARDO BELLOTTI DE REZENDE - MT010955
 RODRIGO SAMARTINO ALBINO - MT014903

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. NULIDADE DO CONTRATO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

I. CASO EM EXAME

1. Recursos especiais interpostos de um lado pela autora/reconvinda e de outro pelos réus/reconvintes contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que, em ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel rural cumulada com reintegração de posse, reconheceu a nulidade do contrato em razão da não correspondência entre a área mencionada na matrícula do imóvel e a área efetivamente entregue aos réus, determinando o retorno ao *status quo ante*, com reintegração de posse à autora e indenização pela fruição do imóvel pelos réus, a ser apurada em liquidação de sentença.
2. A autora alegou falha na prestação jurisdicional e violação dos artigos 884 e 885 do Código Civil, sustentando que a indenização pela fruição do imóvel deveria ser calculada desde a entrega da posse aos promissários compradores, em 2009, sob pena de enriquecimento sem causa dos recorridos.
3. Os réus alegaram falha na prestação jurisdicional, violação dos artigos 45 e 313, inciso V, alínea "a", do CPC e 402 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial. Sustentaram que a Justiça estadual não poderia decidir sobre o interesse da União e do INCRA no processo, e que a restituição de valores pagos, com correção monetária, não recompõe integralmente o *status quo ante*, requerendo arbitramento de lucros cessantes e limitação da taxa de fruição.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em: (i) saber se a indenização pela fruição do imóvel deve ser calculada desde a entrega da posse aos promissários compradores, em 2009, ou a partir da última notificação feita pela autora em 2016; (ii) saber se a Justiça estadual possui competência para decidir sobre o caso, considerando a alegação de interesse da União e do INCRA; (iii) saber se a restituição de valores pagos, com correção monetária, é suficiente para recompor o *status quo ante*, ou se há necessidade de arbitramento de lucros cessantes; (iv) saber se a taxa de fruição deve ser limitada a 3.000 sacas de soja anuais, conforme previsto contratualmente; e (v) saber se os honorários sucumbenciais devem ser fixados de forma independente para a ação principal e a reconvenção.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A indenização pela fruição do imóvel deve incidir sobre todo o período em que os réus estiveram na posse do imóvel, desde a imissão na posse em 2009 até sua cessação, conforme entendimento jurisprudencial do STJ, a fim de vedar o enriquecimento sem causa.
6. A Justiça estadual é competente para julgar a ação, pois a discussão cinge-se à relação contratual entre as partes, e tanto a União quanto o INCRA manifestaram expressamente a ausência de interesse jurídico no feito.
7. A restituição de valores pagos, com correção monetária, é suficiente para recompor o *status quo ante*, sendo indevido que o parâmetro seja a eventual valorização do imóvel rural, pois a propriedade deste não integrou o patrimônio dos réus.
8. A limitação da taxa de fruição a determinado patamar dissociado do valor do imóvel é indevida, e deve ser apurada em liquidação de sentença com base nos valores praticados no local do imóvel, para evitar enriquecimento sem causa.
9. Os honorários sucumbenciais devem ser fixados de forma independente para a ação principal e a reconvenção, observando-se os critérios do artigo 85, §2º, do CPC, a proporção da sucumbência recíproca e a ordem de preferência estabelecida no Tema n. 1.076 do STJ.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial da parte autora provido e recurso especial das partes rés parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de março de 2026.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2144610 - PR(2024/0176986-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **MARCOS ANTONIO RIBEIRO**
RECORRENTE : **VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO**
OUTRO NOME : **VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA**
ADVOGADOS : **EVERTON JONIR FAGUNDES MENENGOLA - PR038095**
 HEMELLY BURATTO - MT012243
 CARLOS EDUARDO BELLOTTI DE REZENDE - MT010955
 RODRIGO SAMARTINO ALBINO - MT014903

RECORRENTE : **FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ**
OUTRO NOME : **FRANCISCA RODRIGUEZ VICENTINI**
ADVOGADOS : **DARIO BECKER PAIVA - PR023662**
 CARLOS MURILO PAIVA - PR021469
 RAFAELLA CRISTINA FERREIRA - PR088048

RECORRIDO : **FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ**
OUTRO NOME : **FRANCISCA RODRIGUEZ VICENTINI**
ADVOGADOS : **DARIO BECKER PAIVA - PR023662**
 CARLOS MURILO PAIVA - PR021469
 RAFAELLA CRISTINA FERREIRA - PR088048

RECORRIDO : **MARCOS ANTONIO RIBEIRO**
RECORRIDO : **VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO**
ADVOGADOS : **EVERTON JONIR FAGUNDES MENENGOLA - PR038095**
 HEMELLY BURATTO - MT012243
 CARLOS EDUARDO BELLOTTI DE REZENDE - MT010955
 RODRIGO SAMARTINO ALBINO - MT014903

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. NULIDADE DO CONTRATO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

I. CASO EM EXAME

1. Recursos especiais interpostos de um lado pela autora/reconvinda e de outro pelos réus/reconvintes contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que, em ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel rural cumulada com reintegração de posse, reconheceu a nulidade do contrato em razão da não correspondência entre a área mencionada na matrícula do imóvel e a área efetivamente entregue aos réus, determinando o retorno ao *status quo ante*, com reintegração de posse à autora e indenização pela fruição do imóvel pelos réus, a ser apurada em liquidação de sentença.

2. A autora alegou falha na prestação jurisdicional e violação dos artigos 884 e 885 do Código Civil, sustentando que a indenização pela fruição do imóvel deveria ser calculada desde a entrega da posse aos promissários compradores, em 2009, sob pena de enriquecimento sem causa dos recorridos.

3. Os réus alegaram falha na prestação jurisdicional, violação dos artigos 45 e 313, inciso V, alínea "a", do CPC e 402 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial. Sustentaram que a Justiça estadual não poderia decidir sobre o interesse da União e do INCRA no processo, e que a restituição de valores pagos, com correção monetária, não recompõe integralmente o *status quo ante*, requerendo arbitramento de lucros cessantes e limitação da taxa de fruição.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em: (i) saber se a indenização pela fruição do imóvel deve ser calculada desde a entrega da posse aos promissários compradores, em 2009, ou a partir da última notificação feita pela autora em 2016; (ii) saber se a Justiça estadual possui competência para decidir sobre o caso, considerando a alegação de interesse da União e do INCRA; (iii) saber se a restituição de valores pagos, com correção monetária, é suficiente para recompor o *status quo ante*, ou se há necessidade de arbitramento de lucros cessantes; (iv) saber se a taxa de fruição deve ser limitada a 3.000 sacas de soja anuais, conforme previsto contratualmente; e (v) saber se os honorários sucumbenciais devem ser fixados de forma independente para a ação principal e a reconvenção.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A indenização pela fruição do imóvel deve incidir sobre todo o período em que os réus estiveram na posse do imóvel, desde a imissão na posse em 2009 até sua cessação, conforme entendimento jurisprudencial do STJ, a fim de vedar o enriquecimento sem causa.

6. A Justiça estadual é competente para julgar a ação, pois a discussão cinge-se à relação contratual entre as partes, e tanto a União quanto o INCRA manifestaram expressamente a ausência de interesse jurídico no feito.

7. A restituição de valores pagos, com correção monetária, é suficiente para recompor o *status quo ante*, sendo indevido que o parâmetro seja a eventual valorização do imóvel rural, pois a propriedade deste não integrou o patrimônio dos réus.

8. A limitação da taxa de fruição a determinado patamar dissociado do valor do imóvel é indevida, e deve ser apurada em liquidação de sentença com base nos valores praticados no local do imóvel, para evitar enriquecimento sem causa.

9. Os honorários sucumbenciais devem ser fixados de forma independente para a ação principal e a reconvenção, observando-se os critérios do artigo 85, §2º, do CPC, a proporção da sucumbência recíproca e a ordem de preferência estabelecida no Tema n. 1.076 do STJ.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial da parte autora provido e recurso especial das partes rés parcialmente provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se do julgamento conjunto de dois recursos especiais, sendo um interposto por MARCOS ANTONIO RIBEIRO e VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO (fls. 2.246-2.295) e o outro, por FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ (fls. 2.411-2.424), com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ que julgou demanda relativa à resolução de contrato e reintegração de posse.

O julgado que analisou a apelação e o recurso adesivo recebeu a seguinte ementa (fls. 2.113-2.114):

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

APELAÇÃO CÍVEL – PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADA – SENTENÇA PROFERIDA ANTES DO JULGAMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU A REMESSA DOS AUTOS À JUSTIÇA FEDERAL – PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO INDEFERIDO NO AGRAVO – QUESTÃO QUE PODE SER DISCUTIDA NO PRESENTE RECURSO – PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE E DO –PAS DE NULLITÉ

SANS GRIEF CONTRADITÓRIO SUBSTANCIAL EXERCIDO – PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO – REMESSA À JUSTIÇA FEDERAL DESNECESSÁRIA – AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL, QUE ENVOLVE INTERESSES PARTICULARES DOS CONTRATANTES – DISCUSSÃO QUE NÃO ADENTRARÁ NA QUESTÃO DE EVENTUAL PROPRIEDADE DA UNIÃO OU DO INCRA, OS QUAIS JÁ MANIFESTARAM O DESINTERESSE EM INTERVIR NO FEITO – PREJUDICIALIDADE EXTERNA NÃO VERIFICADA – AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE TÍTULO DE DOMÍNIO EM TRÂMITE NA JUSTIÇA FEDERAL – ÁREA RURAL DE FATO ENTREGUE AOS RÉUS QUE NÃO CORRESPONDE À ÁREA MENCIONADA NA MATRÍCULA, QUE PODERÁ VIR A SER ANULADA – RECONVENÇÃO – NULIDADE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA – IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO – ÁREA RURAL EFETIVAMENTE ENTREGUE QUE NÃO CORRESPONDE À ÁREA MENCIONADA NA MATRÍCULA – IMPOSSIBILIDADE DE AVERBAÇÃO DO GEORREFERENCIAMENTO – AUTORA QUE NÃO PODERIA VENDER TERRA QUE NÃO CORRESPONDE À ÁREA DE SEU DOMÍNIO – NULIDADE - RETORNO DO STATUS QUO ANTE – REINTEGRAÇÃO DE POSSE DA AUTORA – INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL DEVIDA PELOS RÉUS, A SER APURADA EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – TERMO INICIAL DESSA INDENIZAÇÃO – NEGÓCIO JURÍDICO COMO MARCO INICIAL – VENCIDO ENTENDIMENTO DO RELATOR – PREVALÊNCIA DA DIVERGÊNCIA APRESENTADA, A FIM DE MODULAR OS EFEITOS DO RECONHECIMENTO DA NULIDADE DO CONTRATO – TERMO INICIAL CORRESPONDENDO À ÚLTIMA NOTIFICAÇÃO FEITA PARA A AUTORA (11/05/2016) - JULGAMENTO CITRA PETITA – NÃO OCORRÊNCIA – PEDIDOS DA RECONVENÇÃO JULGADOS IMPROCEDENTES PELA SENTENÇA RECORRIDA, ANALISADOS POR OCASIÃO DO PRESENTE RECURSO – DANOS MATERIAIS – INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS REALIZADAS, QUE TAMBÉM DEVERÁ SER APURADA EM LIQUIDAÇÃO – LUCROS CESSANTES PELA VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL INDEVIDOS – VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES QUE SERÃO RESTITUÍDOS, COM CORREÇÃO MONETÁRIA – DANOS MORAIS – NÃO CONFIGURADOS – REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

RECURSO ADESIVO – ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA PELO

INDEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL PELA AUTORA – NÃO OCORRÊNCIA – AUTORA QUE PEDE O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE, DISPONDO-SE A PRODUZIR PROVA TESTEMUNHAL SE O JUIZ ENTENDER NECESSÁRIA – PROVA DOCUMENTAL SUFICIENTE PARA O DESLINDE DO FEITO – AUTORA QUE NÃO MENCIONA QUAIS FATOS AS TESTEMUNHAS POR ELA ARROLADAS PODERIAM ESCLARECER NOS AUTOS – NÃO COMPROVAÇÃO DE QUALQUER PREJUÍZO – PEDIDO DE INDENIZAÇÃO SUPERIOR ÀS 3 MIL SACAS DE SOJA PREVISTAS CONTRATUALMENTE E DE PAGAMENTO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM PREJUDICADOS – RECONHECIMENTO DA NULIDADE DO CONTRATO QUE AFASTA A COBRANÇA DE MULTA E ENCARGOS CONTRATUAIS – FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS – RECURSO DESPROVIDO.

- Recurso especial interposto por FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 2228-2242).

No presente recurso especial, a recorrente alega, preliminarmente, ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem foi omissivo quanto à análise do enriquecimento sem causa por MARCOS ANTONIO RIBEIRO e VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO.

Aduz, no mérito, que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 884 e 885, sustentando que a indenização pela fruição do imóvel deve ser calculada desde a entrega da posse aos promissários compradores, em 2009, sob pena de enriquecimento sem causa dos recorridos.

Alega que, tendo sido reconhecida a nulidade do contrato e o retorno ao estado anterior, compete aos compradores indenizar todo o período de ocupação, com compensação em liquidação.

Pede a reforma dos acórdãos para fixar o termo inicial da indenização desde a imissão na posse em 2009.

Contrarrazões apresentadas às fls. 2446-2455.

- Recurso especial interposto por MARCOS ANTONIO RIBEIRO e VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO

Acolhidos os embargos de declaração em parte somente para fixar os honorários sucumbenciais sobre o valor atualizado da causa (fls.2.177-2.188).

No presente recurso especial, a parte recorrente alega, preliminarmente, ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem foi omissos quanto: a) à análise da prova documental consistente no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que comprovaria prejuízos necessários à condenação em lucros cessantes; e b) ao enfrentamento da tese de que a prova concreta de valorização do imóvel torna relevante a discussão dos lucros cessantes, não podendo ser tida por “irrelevante”.

Aduz, no mérito, que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 45 e 313, V, alínea *a*, do CPC, pois a Justiça estadual não poderia decidir sobre o interesse da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) no processo, devendo haver remessa do feito à Justiça Federal e, ao menos, a suspensão do processo por prejudicialidade externa, em razão da Ação Declaratória de Nulidade dos Títulos de Domínio (Autos n. 1000119-04.2018.4.01.3603) ajuizada pela União contra a recorrida.

Sustenta violação do art. 402 do Código Civil, defendendo que a restituição de valores pagos, com correção monetária, não recompõe integralmente o *status quo ante*, porquanto a valorização expressiva do imóvel, comprovada pelo referido parecer técnico (valor de avaliação apontado em R\$ 14.305.005,00), demanda arbitramento de lucros cessantes como diferença entre o valor de aquisição e o valor de mercado na data do desapossamento ou da sentença.

Afirma que o acórdão contrariou os arts. 884 e 1.198 do Código Civil, porque, se a área vendida nunca pertenceu à recorrida, mas ao INCRA (bem público), a recorrida não seria possuidora, mas mera detentora; nessa hipótese, a condenação dos recorrentes ao pagamento de taxa de fruição implicaria enriquecimento sem causa da recorrida, devendo ser afastada.

Subsidiariamente, alega contrariedade aos arts. 1.008 e 1.013 do CPC, para que, mantida a taxa de fruição, seja limitada, pelo princípio do *non reformatio in pejus*, a 3.000 sacas de soja anuais, observando-se, em liquidação, a média entre três maiores e três menores preços de arrendamentos similares na região, sem superar aquele teto fixado na sentença.

Defende ter ocorrido ofensa aos arts. 85, §§ 1º e 11, e 86, *caput* e parágrafo único, ambos do CPC, porque os honorários sucumbenciais deveriam ser: (i) fixados de forma independente para ação principal e reconvenção, com majoração recursal conforme os percentuais estabelecidos na sentença; (ii) ajustados à sucumbência decorrente do resultado do julgamento, com inversão do ônus na ação principal e sucumbência recíproca na reconvenção; e (iii) distribuídos proporcionalmente, sugerindo

percentuais de 80% e 20% na reconvenção e despesas processuais de 20% para recorrentes e 80% para recorrida.

Aponta divergência jurisprudencial com arestos de outros tribunais e desta Corte.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 2.345-2.374), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo (fls. 2.405-2.406).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 2.456-2.460).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Trata-se de ação de resolução de contrato cumulada com reintegração de posse, iniciada por FRANCISCA contra MARCOS e VALDINEIA, em razão de avença pactuada sobre o imóvel de matrícula nº 3895 do Cartório de Registro de Sinop/MT (Fazenda Arco-Íris). Houve reconvenção requerendo a nulidade do contrato, sob o argumento de que a autora não detinha a propriedade do bem.

É inconteste que as partes contrataram a compra e venda do referido imóvel em setembro de 2009, que o preço deveria ser pago em 11 parcelas anuais e que, a partir de 2016, as parcelas deixaram de ser pagas, após haver indícios de que a fazenda ocupada não corresponderia à descrição existente na matrícula.

Em primeira instância, o Juízo da 1ª Vara Cível de Londrina julgou procedente a inicial e condenou os réus em honorários no importe de 15%.

Como visto na ementa transcrita no relatório, em segundo grau, o Tribunal de Justiça do Paraná entendeu pela anulação do contrato, sob o argumento de que teria ocorrido venda *a non domino*.

Transcrevo o trecho do acórdão, a fim de evitar tautologismo (fls. 2.125-2.127):

Na hipótese vertente, **a nulidade do contrato de compra e venda de imóvel rural deve ser reconhecida, em razão da não correspondência entre a área mencionada na matrícula nº 3.898 do Cartório do Registro de Imóveis de Sinop/MT (Fazenda Arco Íris, 3.233.6207 hectares), objeto da negociação, que seria de propriedade da autora, e a área efetivamente entregue aos réus, impossibilitando a transferência do domínio.**

Importante aqui trazer os trechos do laudo técnico trazido pelos réus em sua contestação:

“A Matrícula nº 3.898 é de origem da abertura da Matrícula nº 7146 Livro 2-P do 6º Ofício de Cuiabá, adquirida em 1980 pelos senhores IVO VICENTINI

e JOAO ISMAEL VICENTINI, e passou a ser denominada FAZENDA ARCO IRIS. Posteriormente passou pelo Cartório de Chapada dos Guimarães - MT, chegando ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sinop - MT e permanece até os dias de hoje.

(...) nota-se que o perímetro da Fazenda Arco Iris (fração do Sr. Marcos e Sra. Valdinéia), incide parcialmente no título de DAVID TAPAJOS, no título de HELIA RAIDE e no título de MAXIMA FERNANDES.

Ocorre que, conforme demonstrado no tópico anterior, o perímetro do imóvel objeto da Matrícula nº 3898 do CRI Sinop - MT deveria estar incidindo apenas nas áreas dos títulos de sua cadeia dominial, conforme descreve o seu respectivo memorial, ou seja, deveria estar incidindo nos títulos denominados FERNANDES, CUNHA, TOROK e DUPIN.

Porém, conforme a resposta do órgão fundiário do Estado de Mato Grosso (INTERMAT), a porção de terras vendida pela Sra. Francisca Janeiro Rodriguez ao Sr. Marcos Antônio Ribeiro e Valdinéia Aparecida de Oliveira Ribeiro, incide no título de HELIA RAIDE, no título de DAVID TAPAJOS e uma pequena parte no título de MAXIMA FERNANDES.

Assim, conclui-se que a fração de terras vendida pela Sra. Francisca Janeiro Rodriguez está DESLOCADA DE SEU TÍTULO PRIMITIVO, ou seja, a fração não está dentro do verdadeiro título.

[...]

Assim, conclui-se que 100% dos Títulos denominados TOROK e DUPIN e parte dos Títulos denominados FERNANDES e CUNHA, os quais deram origem a Matrícula 3898, conforme representação gráfica e Decretos acima mencionados, são atualmente terras indígenas pertencentes à União.”

No mesmo laudo, há também a menção acerca da real localização das terras efetivamente entregue aos réus:

“(...) a fração de terras que foi adquirida pelo Senhor Marcos Antonio Ribeiro e Valdinéia Aparecida de Oliveira, por compra feita da Sra. Francisca Janeiro, incide sobre o título de DAVID TAPAJOS e HE LIA RAIDE, e uma fração bem pequena sobre o título de MAXIMA FERNANDES. Este perímetro deveria estar incidindo apenas nas áreas dos títulos de sua cadeia dominial, porém a maior porção de terras adquiridas pelo Sr. Marcos Ribeiro incide no título

de HE LIA RAIDE e uma pequena parte em DAVID TAPAJOS.

[...]

No ano de 2002 foi feita a DESAPROPRIAÇÃO E A ÁREA PASSOU A PERTENCER AO INCRA.

[...]

Por fim, a engenheira florestal atestou a impossibilidade de averbar o memorial descritivo georreferenciado:

“(...) considerando que os títulos primitivos da Matrícula nº 3898 está incidindo em terras indígenas, e 05 títulos da posição atual da área (in loco) é de domínio do INCRA, nota-se a , conforme IMPOSSIBILIDADE EM AVERBAR o memorial descritivo georreferenciado determina a Lei nº 10.267 de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.449/2002.

Portanto é inconteste que a) houve a compra e venda de um imóvel rural; b) que o objeto do negócio jurídico é distinto daquele que foi entregue; e c) que a propriedade registral do imóvel que estava sendo alienado era da vendedora.

Os requisitos essenciais para a caracterização de venda a *non domino* foram muito bem delineados por esta Terceira Turma no REsp n. 2.095.461/MG, relatado pela Ministra Nancy Andrighi, que em seu voto firmou que:

Diante de tais considerações, tem-se que **se o imóvel for alienado pelo proprietário registral, não se estará diante de venda a non domino**, mas sim de compra e venda ou promessa de compra e venda tradicional, a depender da modalidade negocial pactuada entre os contratantes. A configuração da venda a non domino de bem imóvel pressupõe que o vendedor ou o promitente vendedor não conste como proprietário na matrícula do imóvel ou que haja registro da promessa de compra e venda.

Tendo isso em mente, embora fosse teoricamente possível o reenquadramento jurídico dos fatos descritos no acórdão, sem que se fosse necessário superar o óbice da Súmula 7 do STJ, os pedidos dos recursos especiais não abarcam essa hipótese, estando a matéria preclusa.

Feitos esses esclarecimentos, passo ao julgamento dos recursos.

Recurso especial de FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ (parte autora)

1.1 Alegação de falha na prestação jurisdicional

Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos, que se confundem com o próprio mérito e que será tratado a seguir.

1.2. Alegação de violação dos artigos 884 e 885 do Código Civil

FRANCISCA afirma que a indenização pela fruição do imóvel deve ser calculada desde a entrega da posse aos promissários compradores, em 2009, sob pena de enriquecimento sem causa dos recorridos.

O relator do acórdão no TJPR afirma que, segundo seu entendimento, a taxa de fruição seria efetivamente devida desde 30/11/2009, e que, apesar de sua posição se coadunar com a jurisprudência do STJ, ficou vencido.

Transcrevo o trecho relevante do acórdão (fls. 2.129-2.131):

Admite-se a compensação entre os valores a serem restituídos em razão da nulidade do contrato e os devidos pela fruição do imóvel.

Quanto ao termo inicial dessa indenização, este Relator compreende que se trata do dia do negócio jurídico (30/11/2009), haja vista que a posse da terra, conforme constou no contrato (cláusula terceira – mov. 1.3), foi conferida aos promitentes compradores a partir daquele momento.

Ademais, em razão do reconhecimento da nulidade do contrato entabulado, a data do contrato coloca-se como marco imperioso para o restabelecimento do status quo ante.

Oportuno consignar que o Superior Tribunal de Justiça já se manifestou, diante de rescisão contratual (independentemente da causa), sobre a fixação da indenização pela ocupação do imóvel desde a imissão na posse.

Extrai-se da fundamentação do R Esp nº 1.723.519, de Relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado pela Segunda Seção:

“O tempo de uso deve ser indenizado tendo por base o valor locatício de imóvel semelhante multiplicado pelo número de meses em que durou a ocupação. Este é o entendimento mais atual do STJ, valendo lembrar o precedente relatado pelo Ministro Luís Felipe Salomão, no qual a Quarta Turma estabeleceu que, em caso de rescisão do contrato de compra e venda, independentemente

da causa – culpa do fornecedor ou do consumidor – deve haver o pagamento de indenização pela ocupação do imóvel, desde a imissão na posse do comprador, com base no princípio que veda o enriquecimento ilícito - REsp. 955.134/SC, DJe 29.8.2012” (REsp n. 1.723.519/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019

A corroborar:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO LONGO PERÍODO DE USO DO IMÓVEL SEM QUALQUER CONTRAPRESTAÇÃO. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. CONJECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO STATUS QUO. QUANTIA QUE DEVERÁ SER APURADA EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. OBSERVÂNCIA, SE APLICÁVEL, DO DISPOSTO NO ART. 509, § 2º, DO CPC/2015, FICANDO AUTORIZADA A POSTERIOR COMPENSAÇÃO COM O VALOR RESTITUÍDO PELA RECORRENTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO EM PARTE.

1. Cinge-se a controvérsia a definir: i) se houve negativa de prestação jurisdicional; ii) se é possível decretar a perda das prestações pagas pelos promitentes compradores, como forma de compensação pelo longo tempo de ocupação do imóvel, mesmo sem haver pedido expresso na petição inicial; e iii) se a sentença proferida foi extra petita em relação à condenação da recorrente/autora à devolução das parcelas pagas aos recorridos/réus.

2. O Tribunal de origem analisou todas as questões suscitadas pela recorrente, ressaltando que a devolução das parcelas pagas seria decorrência natural do pedido de rescisão contratual, diferente do pleito de compensação pela ocupação do imóvel de forma gratuita. Por essa razão, afasta-se a apontada negativa de prestação jurisdicional.

3. **A rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel impõe o retorno das partes contratantes ao status quo ante, determinando-se, de um lado, a devolução do preço pago, ainda que parcialmente, e, de outro, a restituição do imóvel cumulada com a compensação pela ocupação do bem.**

4. **Com efeito, o ressarcimento pela ocupação do imóvel trata-se de consectário lógico do retorno das partes ao estado anterior, pois cabe ao**

magistrado, ao determinar a rescisão contratual, dispor acerca da forma como as partes deverão ser restituídas à condição original, sendo desnecessário, portanto, pedido expresso na petição inicial, reconvenção ou ação própria para essa finalidade, à luz do princípio *restitutio in integrum*.

5. No caso, os réus ocuparam o imóvel por mais de 13 (treze) anos sem qualquer contraprestação. Dessa forma, o Juízo a quo, ao julgar procedente a ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse, determinando a restituição das partes ao estado anterior, deveria dispor sobre a compensação entre os valores eventualmente devidos aos compradores com as verbas devidas à vendedora, independentemente de pedido expresso, sob pena de se cancelar notório enriquecimento ilícito dos recorridos em virtude da moradia gratuita por mais de uma década.

6. Por essas razões, impõe-se a reforma do acórdão recorrido para determinar que os recorridos paguem à recorrente os aluguéis devidos pelo tempo em que ocuparam o imóvel, em quantia a ser apurada em liquidação de sentença, observado, se aplicável, o disposto no art. 509, § 2º, do CPC/2015, ficando autorizada a posterior compensação com o valor a ser restituído pela recorrente.

7. Nos termos da pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "Rescindido o contrato, deve ser assegurado o retorno ao status quo ante, com a determinação de devolução dos valores eventuais pagos, circunstância em que não se configura a existência de julgamento extra petita pela decisão do magistrado que assim se pronuncia" (REsp 1.471.838/PR, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 26/6/2015).

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido em parte.

(REsp n. 1.731.753/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2023, DJe de 12/5/2023.)

Pontua-se, todavia, que o entendimento deste Relator restou vencido quando da apresentação de divergência pelo eminente Desembargador José Hipólito Xavier da Silva, que foi acompanhada pelos Desembargadores Rotoli de Macedo, Andrei de Oliveira Rech e Osvaldo Canela Junior.

Com efeito, o posicionamento jurisprudencial firme desta Corte Superior é justamente no sentido de que "a utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento da vendedora, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio, sob pena de enriquecimento sem causa. O pagamento de aluguéis não envolve discussão

acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação" (REsp n. 1.613.613/RJ, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 18/6/2018).

Complementa esse ponto a tese firmada pela Terceira Turma no REsp n. 2.095.461/MG, relatado pela Ministra Nancy Andrighi, em que se diferenciam os efeitos do contrato anulado perante terceiros e entre as partes, nos casos de venda *a non domino*, segundo a qual:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA. SEGUNDA ALIENAÇÃO DO MESMO BEM. VENDA A NON DOMINO. INOCORRÊNCIA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE SUPERVENIENTE. BEM OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA REGISTRADA. PROPRIEDADE PERTENCENTE AO CREDOR FIDUCIÁRIO. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE.

1. Ação de adjudicação compulsória ajuizada em 03/05/2017, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 15/09/2021 e concluso ao gabinete em 12/08/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) está configurada a venda a non domino;

c) estão presentes os requisitos para a adjudicação compulsória e d) é possível a conversão da adjudicação compulsória em perdas e danos.

3. É de ser afastada a existência de omissões e de erro material no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal a quo entendeu pertinente à solução da controvérsia.

4. **A venda a non domino é realizada por quem não detém a propriedade da coisa, mas é existente, válida e eficaz entre os contratantes, sendo apenas ineficaz em face do proprietário do bem.** A promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento e registrada no Registro de Imóveis gera direito real de aquisição ao promitente comprador (art. 1.417 do CC/02). O registro produz efeitos erga omnes, impedindo a realização de negócios sucessivos sobre o mesmo bem. Ausente o registro, a propriedade plena do imóvel permanecerá com o vendedor, de modo que a venda do mesmo bem a terceiro não se caracterizará como venda a non domino.

5. Se o promitente vendedor não cumprir a obrigação de celebrar o contrato definitivo, o promitente comprador tem o direito de pleitear, em juízo, a adjudicação compulsória (art. 1.418 do CC/02).

Esse direito não se condiciona ao registro do contrato no Registro de Imóveis, haja vista seu caráter pessoal (Súmula 239/STJ). Nada obstante, a ausência de registro obstará a adjudicação compulsória se o mesmo imóvel for alienado a terceiro mediante contrato registrado no Registro de Imóveis. Todavia, ressalva-se ao promitente comprador a possibilidade da conversão da execução específica em indenização (art. 248 do CC e art. 499 do CPC/2015).

6. O registro do contrato de alienação fiduciária faz surgir para o credor fiduciário o direito de propriedade resolúvel sobre o imóvel que lhe foi transmitido e confere ao devedor fiduciante o direito real de aquisição (art. 22 da Lei nº 9.514/1997 e art. 1.368-B do CC/02). Apenas é reservado ao fiduciante um direito expectativo à aquisição da propriedade.

7. Na espécie, o recorrente celebrou promessa de compra e venda com os recorridos, tendo por objeto um apartamento. Esse contrato não foi registrado na matrícula do imóvel. O mesmo imóvel foi objeto de uma nova promessa de compra e venda. Essa segunda venda não se caracteriza como venda a non domino em face do recorrente, já que a propriedade plena se manteve com o alienante.

8. Após a primeira promessa de compra e venda o imóvel foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, a qual foi registrada no Registro de Imóveis. Por sua vez, os segundos adquirentes assumiram a dívida perante a CEF. Desse modo, quando exercida a pretensão adjudicatória por meio da propositura desta ação, a propriedade do imóvel já não pertencia aos promitentes vendedores (recorridos), mas sim à CEF, e o direito expectativo de aquisição da propriedade era titularizado pelos segundos adquirentes. Tais circunstâncias obstam a adjudicação compulsória por impossibilidade superveniente, mas fica assegurado ao promitente comprador (recorrente) a indenização por perdas e danos, a ser quantificada em liquidação de sentença.

9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (REsp n. 2.095.461/MG, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 21/11/2023, DJe de 23/11/2023.)

Portanto, considerando o efeito da efetiva imissão na posse em 30/11/2009, nos termos do acórdão, a taxa de fruição deve ser considerada durante todo o período em que a posse por MARCOS e VALDINEIA tenha efetivamente se dado, ou seja, da data da imissão até sua cessação, a ser apurada na fase de liquidação.

Passo a analisar o recurso especial de MARCOS ANTONIO RIBEIRO e VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO (partes rés).

2.1 Alegação de falha na prestação jurisdicional

Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos, quais sejam: (a) análise da prova documental consistente no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que comprovaria prejuízos necessários à condenação em lucros cessantes; e b) enfrentamento da tese de que a prova concreta de valorização do imóvel torna relevante a discussão dos lucros cessantes, não podendo ser tida por “irrelevante”.

Como se vê, depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de forma integral, a controvérsia posta, como demonstram os trechos abaixo (fls. 2.183-2.186)

Noutro ponto, não se verifica qualquer omissão no que tange à taxa de fruição. Confira-se:

“(...) ainda que eventual posse da área pela autora seja injusta, ou até mesmo caracterizada como , cabe aos réus o pagamento de mera detenção indenização pela fruição das terras, sob pena de , cabendo ao locupletamento ilícito real proprietário do local (poder público ou particular) requerer, se for o caso, indenização em face da autora que utilizou área não corresponde àquela . sobre a qual realmente tem propriedade (matrícula nº 3.898).

Sendo assim, dá-se parcial provimento à reconvenção a fim de declarar a nulidade do contrato firmado entre as partes, determinando o pagamento de indenização pela fruição da área, a título de aluguel, cujo valor será calculado em liquidação de sentença” (grifos no original).

Como se vê, restou claro o entendimento do colegiado no sentido de que o enriquecimento ilícito seria dos réus, ao utilizarem as terras sem qualquer contraprestação.

Não se pode olvidar que, ainda que venha a ser reconhecido no futuro que a autora tem a mera detenção das terras comercializadas, ao que tudo indica isso ocorreu pelo fato de a área da matrícula estar deslocada, o que não significa que ela não tenha qualquer propriedade no local.

Importante observar que a sentença declarou a rescisão do contrato, estabelecendo taxa de fruição, devida pelos réus, **“correspondente a 3000 sacas de soja para cada ano de exploração do imóvel”** (mov. 620.1-origem).

O acórdão, por sua vez, reconheceu a nulidade do contrato, **“determinando o pagamento de indenização pela fruição da área, a título de aluguel, cujo valor será calculado em liquidação de sentença”** (mov. 50.1).

Ainda, diante do reconhecimento da nulidade do contrato, estabeleceu-se que restou **“prejudicada a previstas em análise dos pedidos de indenização do prejuízo que ultrapassar as 03 mil sacas de soja contrato e o pagamento da comissão de corretagem, tendo em vista que a extinção do vínculo , sendo obrigacional não decorreu do inadimplemento por parte dos réus indevida a cobrança de multa e encargos contratuais”** (grifos no original).

[...]

Todavia, não há qualquer omissão a respeito da indenização devida pela fruição. Isso porque o contrato foi declarado nulo, de modo que **não é possível estabelecer que a taxa de fruição seja aquela prevista contratualmente, como querem fazer crer os embargantes. A indenização pela fruição foi fixada a fim de possibilitar o retorno ao *status quo ante*, decorrência da decretação de nulidade do contrato. (destaquei)**

Ademais, a condenação pelos lucros cessantes foi expressamente afastada no acórdão:

“Não há que se falar em condenação por lucros cessantes decorrentes de suposta valorização do imóvel, tendo em vista que a anulação do contrato tem como consequência o retorno do *status quo ante*.

Deve-se notar que o valor pago pelos réus pelo negócio nulo será restituído, com a devida correção monetária – critério de equitatividade da moeda que equipara seu poder de compra entre a data do pagamento e a data da respectiva restituição. Portanto, sem razão aos apelantes quando pretendem o pagamento da indenização pela valorização do imóvel.”

Assim, irrelevante a análise da prova apresentada pela parte, de que teria havido valorização do imóvel, inexistindo qualquer omissão nesse ponto.

Mister, ainda, destacar o que prevê o art. 1.219 do Código Civil, a respeito do direito de retenção:

“Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis,

bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis."

A decisão colegiada reconheceu o direito à indenização pelas benfeitorias realizadas, *in verbis*:

“Uma vez reconhecida a nulidade do contrato de compra a venda, a reconvida deverá ser , cujo valor deverá ser condenada ao pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas apurado em liquidação de sentença.”

Verifica-se, portanto, que o TJPR, de maneira fundamentada e suficiente, decidiu sobre a desnecessidade de se analisar a prova mencionada por MARCOS e VALDINEIA por haver questão anterior que tornava sua aferição prejudicada.

Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

2.2 Alegada violação dos artigos 45 e 313, V, alínea a, do CPC

MARCOS e VALDINEIA aduzem que a Justiça estadual não poderia decidir sobre o interesse da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) no processo, devendo haver remessa do feito à Justiça Federal e, ao menos, a suspensão do processo por prejudicialidade externa.

Esse ponto foi enfrentado pelo Tribunal *a quo* no seguinte trecho (fl. 2.123):

Não se olvida que, conforme dispõe a Súmula nº 150, do Superior Tribunal de Justiça, “compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas”.

Todavia, no caso concreto, a ação originária é de resolução de contrato particular de compra e venda de imóvel rural, de modo que a discussão envolve interesses particulares existentes entre os contratantes.

Consigne-se que a discussão na presente ação se cingirá à relação negocial firmada entre as partes, sem adentrar em eventual interesse da União ou do INCRA sobre a propriedade da área discutida, como se verá a seguir.

O INCRA manifestou expressamente nos autos a inexistência de interesse em ingressar no feito (mov. 586.1), do mesmo modo que a União

(“ratifica-se a manifestação anterior acerca da inexistência de um interesse jurídico específico para a intervenção da União nestes autos” – mov. 588.1).

No mesmo sentido do que foi decidido pelo Tribunal *a quo* – de que, na manifesta ausência de interesse da União, a competência é da Justiça estadual – cito firme jurisprudência desta Corte:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPETÊNCIA JURISDICIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. MANIFESTAÇÃO DE DESINTERESSE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. TEMA 1.011 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AUSÊNCIA DE APÓLICE PÚBLICA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Demanda indenizatória securitária ajuizada no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, objetivando ressarcimento por danos físicos em imóvel, com tramitação inicial perante a Justiça Estadual.

2. Declaração categórica da Caixa Econômica Federal manifestando ausência de interesse jurídico na causa, fundamentada na inexistência de apólice pública identificada em nome dos contratantes.

3. Observância à tese consolidada pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 1.011, segundo a qual o deslocamento da competência para a Justiça Federal condiciona-se à indicação expressa de interesse pela empresa pública federal ou pela União. Aplicação da orientação constitucional que prestigia a manifestação espontânea da entidade quanto ao seu interesse processual.

4. Manutenção da competência da Justiça Estadual pelo Tribunal de Justiça fluminense, em sede de juízo de retratação, com fundamento na manifestação de desinteresse da empresa pública federal.[...]

(AREsp n. 2.727.645/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 17/10/2025.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL DE SENTENÇA. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CHAMAMENTO AO PROCESSO DA UNIÃO E DO BANCO CENTRAL. DESCABIMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. INCOMPATIBILIDADE DE RITOS EXECUTÓRIOS. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. SÚMULA N. 508 DO STF. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem manifesta-se de forma clara e

fundamentada sobre as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. O chamamento ao processo constitui instituto típico da fase de conhecimento, sendo incabível sua aplicação em liquidação individual de sentença coletiva, mesmo quando processada pelo procedimento comum.

3. Afastada a possibilidade de chamamento ao processo de entes federais, prevalece a competência da Justiça Estadual para processar e julgar demanda em que figura como parte o Banco do Brasil S.A., nos termos da Súmula n. 508 do Supremo Tribunal Federal.

4 . Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.994.248/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 16/12/2025.)

Vê-se, portanto, que não assiste razão aos recorrentes quanto à preliminar de incompetência da Justiça estadual, pois, além de a questão em discussão ser estritamente contratual, tanto a União como o INCRA manifestaram não ter interesse na causa, o que afasta, portanto, a eventual competência da Justiça Federal.

2.3 Alegada violação do art. 402 do Código Civil e pedido subsidiário de limitação da taxa de fruição

Afirmam os recorrentes que a restituição de valores pagos monetariamente corrigidos não recompõe integralmente o *status quo ante*, pois o imóvel objeto do negócio jurídico teria se valorizado.

Também formularam pedido subsidiário (arts. 1.008 e 1.013 do CPC) para a limitação da taxa de fruição a 3.000 sacas de soja anuais, em homenagem ao princípio do *non reformatio in pejus*, observando-se, em liquidação, a média entre três maiores e três menores preços de arrendamentos similares na região, sem superar aquele teto.

Não prosperam as pretensões dos recorrentes para que a) se reconheça a valorização do imóvel como parâmetro para recomposição; e b) subsidiariamente haja limitação à taxa de fruição.

A anulação do contrato e a determinação de que a situação das partes deva ser restituída ao nível em que estava antes que o contrato existisse impede que possa ocorrer enriquecimento sem causa, o que poderia ocorrer caso se reconhecesse como parâmetro de ressarcimento a valorização do imóvel, uma vez que a propriedade deste não chegou a integrar o patrimônio de MARCOS e VALDINEIA. O mesmo risco ocorreria caso se limitasse a taxa de fruição a determinada quantia dissociada dos valores praticados no local do imóvel.

2.4 Alegada violação dos arts. 884 e 1.198 do Código Civil

Sustentam os recorrentes que os mencionados artigos teriam sido vulnerados, uma vez que FRANCISCA teria lhes vendido imóvel que não era de sua propriedade.

Afirma o acórdão recorrido que (fls. 2.128):

Vale dizer, ainda que a autora seja a real proprietária do imóvel registrado na matrícula nº 3.898 – enquanto não houver reconhecimento da nulidade do título de domínio por sentença transitada em julgado, como reconhecido pelo magistrado *a quo* –, a área rural entregue de fato aos promitentes compradores foi distinta daquela comercializada entre as partes [...]

O art. 1.227 do Código Civil estabelece que "*os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código*".

Por sua vez, o art. 1.245 do Código Civil prevê:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no **Registro de Imóveis**.

[...]

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de **ação própria**, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, **o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel**.

Interpretando os mencionados dispositivos legais, a jurisprudência desta Corte Superior tem se posicionado no sentido de que os registros de imóveis possuem presunção *juris tantum* e sua desconstituição só pode se dar por meio de ação anulatória própria, sendo que a presunção relativa do seu conteúdo permanece hígida até o trânsito em julgado de eventual ação anulatória.

Nesse sentido, cito precedente da Terceira Turma:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE CUJO REGISTRO DE TITULARIDADE É QUESTIONADO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INSUFICIÊNCIA DESTE FATO PARA AFASTAR A FÉ PÚBLICA DO SISTEMA REGISTRAL. LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA.

- Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, a pessoa indicada no registro público continua a ser havida como proprietária do imóvel.

- **Não basta, para ilidir a fé pública que o registro imobiliário reveste, o ajuizamento de ação tendente a invalidá-lo; exige-se sua procedência.**

- Até a estabilização do processo, a parte autora pode emendar a inicial, com a correção do pólo passivo, não havendo que se falar em defeito insanável que justifique a imediata extinção do feito sem resolução de mérito. Inteligência dos arts. 264 e 294, CPC.

Recurso Especial Provido.

(REsp n. 988.505/DF, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe de 5/8/2008. Destaqueei.)

No julgamento do REsp n. 990.507/DF, de relatoria da Ministra Nancy Andrichi, submetido ao regime dos recursos repetitivos, foi firmada orientação quanto à presunção de validade do registro de imóveis nos termos da ementa:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE CUJO REGISTRO DE TITULARIDADE É QUESTIONADO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INSUFICIÊNCIA DESTE FATO PARA AFASTAR A FÉ PÚBLICA DO SISTEMA REGISTRAL. LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA.

1. Os espólios de Anastácio Pereira Braga, Agostinho Pereira Braga e João Pereira Braga detêm legitimidade para figurar no polo ativo das ações reivindicatórias ajuizadas contra os ocupantes do loteamento denominado Condomínio Porto Rico, localizado na cidade de Santa Maria/DF.

2. **Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, a pessoa indicada no registro público continua a ser havida como proprietária do imóvel.**

3. **Não basta, para ilidir a fé pública que o registro imobiliário reveste, o ajuizamento de ação tendente a invalidá-lo; exige-se sua procedência definitiva.**

4. Recurso especial provido.

(REsp n. 990.507/DF, relatora Ministra Nancy Andrichi, Segunda Seção, DJe de 1º/2/2011.)

Para melhor compreensão do tema, destaco elucidador trecho do voto da Ministra Nancy Andrichi:

Como é cediço, o sistema de registro público da propriedade imobiliária se pauta, entre outros princípios, pela fé pública. Embora a transcrição do título aquisitivo da propriedade no registro seja revestida de presunção relativa (juris tantum), **enquanto o registro não for anulado, subsiste a presunção de validade. Presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu, o registro. Por isso, conforme leciona Orlando Gomes, 'incumbe ao prejudicado provar que o registro é falso, pois até prova em contrário presume-se**

verdadeiro” (Direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 145).

A dicção do art. 1.245, § 2º, do CC/2002, é bastante clara nesse sentido, não deixando margem a dúvidas: 'enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel'. O art. 252 da LRP reforça esta norma, reconhecendo a eficácia do registro até o seu cancelamento.

Dessarte, até que seja declarado nulo por sentença eficaz, o título apresentado pelos recorrentes há de ser considerado válido. (Grifei.)

Mais recentemente, no julgamento do REsp n. 1.485.014/MA, de relatoria do Ministro Moura Ribeiro, a Terceira Turma decidiu que o juízo de família, ao decretar a dissolução da união estável, mesmo reconhecendo a ocorrência de simulação em registro de imóvel, não poderia decretar a nulidade em razão da necessidade de ação autônoma.

Transcrevo o trecho do voto em que o ponto é tratado:

No ponto, **não obstante o Juízo da Família ter competência para reconhecer e dissolver a união estável**, bem como declarar que A. M. **faz jus à meação da Fazenda Boa Esperança adquirida na constância da convivência, a meu ver, não pode ele anular o registro de escritura pública do referido imóvel** registrado em nome dos filhos de A. A., **ainda que tenha, de ofício, reconhecido a ocorrência de simulação.**

Em razão do sistema registral, fundar-se no princípio da fé pública, há presunção relativa de validade do registro até que seja ele seja desconstituído em ação própria, não sendo suficiente para infirmá-lo a afirmação de que houve simulação, ainda mais em feito do qual não tiveram participação todos os envolvidos no negócio jurídico, nos termos do § 2º do art. 1.245 do CC/02.

Em resumo, até que se declare a nulidade, o registro do imóvel é dotado de fé pública e considerado hígido. Portanto, mesmo que haja o ajuizamento de uma ação visando à invalidação do registro do imóvel, isso, *per si*, não é suficiente para comprometer sua validade.

2.5 Honorários

O acórdão vergastado fixou os honorários sucumbenciais nos seguintes termos (fl. 2.139):

A solução conferida à lide impõe a adequação do ônus da sucumbência, diante da parcial procedência da reconvenção.

Haja vista que tanto o pedido principal, quanto o reconvençional, foram julgados parcialmente procedentes, bem como o êxito de cada litigante em suas pretensões, deve a autora/reconvinda arcar com 70% das custas processuais e dos honorários advocatícios, recaindo sobre as rés/reconvintes o dever de adimplir os 30% restantes.

Considerando a complexidade da causa (ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse, com reconvenção), o lugar da prestação do serviço, o grau de zelo, a duração da demanda (em trâmite desde 2017), o montante econômico envolvido no litígio e os atos processuais realizados, com a interposição de recurso e apresentação de contrarrazões, além do princípio da razoabilidade, fixam-se os honorários advocatícios em 12% sobre o valor da causa, devendo ser observada a proporção estabelecida acima (70% devidos pela autora e 30% devidos pelos réus), nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil.

Por fim, o desprovimento do recurso adesivo impõe a majoração dos honorários advocatícios devidos pela autora para 15% sobre o valor da causa, respeitada a proporção acima descrita (70%).

Essa disposição reformou a sentença que fixara os honorários da seguinte maneira (fl. 1.749):

Pelo exposto, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, acolho a pretensão deduzida na petição inicial, motivo pelo qual declaro rescindido o contrato objeto da ação, bem como determino a restituição dos valores pagos, com as retenções devidas, tudo consoante fundamentação.

A efetiva reintegração de posse fica condicionada ao pagamento dos valores dispendidos pelos réus.

Em razão da sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais, com fundamento no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, fixo em 15% sobre o valor da condenação.

Ainda, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, rejeito a pretensão deduzida em reconvenção, consoante fundamentação.

Em razão da sucumbência, condeno os reconvintes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais, com fundamento no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, fixo em 10% sobre o valor atualizado dado à reconvenção.

A reconvenção configura modalidade de ação apresentada pelo réu contra o autor da demanda principal e constitui uma ação nova, ampliando o objeto litigioso do processo judicial. O legislador, acertadamente, com o objetivo de propiciar celeridade e não contradição, previu a possibilidade legal de realização de tal contra-ataque de forma simultânea.

Ante a autonomia em relação à lide principal, os honorários sucumbenciais fixados na reconvenção devem ter como parâmetro o que é discutido nela mesma, respeitada a ordem de preferência prevista no Tema n. 1.076 do STJ, segundo o qual os honorários deverão ser fixados subsequentemente sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.

Nesse sentido, trago o seguinte julgado desta Turma:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. BASE DE CÁLCULO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS EM RECONVENÇÃO. NATUREZA JURÍDICA DA RECONVENÇÃO DE AÇÃO AUTÔNOMA. VALOR DA CAUSA DA RECONVENÇÃO LIGADO AO SEU PRÓPRIO PROVEITO ECONÔMICO. AUSÊNCIA DE OFENSA À COISA JULGADA.

1.O ponto controvertido é a averiguação da base de cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais da reconvenção, se seria o valor da causa principal ou o valor da causa da própria reconvenção.

2. A reconvenção configura modalidade de ação apresentada pelo réu contra o autor da demanda principal; é uma ação nova, ampliando o objeto litigioso do processo judicial, e o legislador, acertadamente, com o objetivo de propiciar celeridade e não contradição, previu a possibilidade legal de realização de tal contra-ataque de forma simultânea.

3. Honorários advocatícios sucumbenciais que forem fixados no julgamento da reconvenção só podem dizer respeito ao valor da causa da própria reconvenção, uma vez que os honorários advocatícios são acessórios consequenciais à demanda judicial aos quais estão vinculados.

4. Os honorários advocatícios sucumbenciais fixados no julgamento da reconvenção só podem ser calculados com base no valor atribuído à causa da reconvenção, e não com base no valor atribuído à causa da ação principal.

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.941.805/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023.)

Merece reparo, portanto, o acórdão quanto à fixação dos honorários reconventionais, pois devem ser fixados autonomamente em relação aos honorários da ação principal.

Entretanto, em razão do provimento integral do recurso especial interposto por FRANCISCA e do provimento parcial do recurso especial interposto por MARCOS e VALDINEIA, não é possível a majoração dos honorários em razão dos preceitos do Tema n. 1.059/STJ: "A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento e limitada a consectários da condenação".

Dessa maneira, em razão do acima exposto e da alteração da sucumbência recíproca, fixo os honorários sucumbenciais em 15% da condenação da ação principal e a 10% do valor da condenação da reconvenção, valores a serem fixados na liquidação da sentença, momento em que deverá ser fixada também a data da reintegração de posse.

Estabeleço a sucumbência de 50% para cada parte tanto na ação principal como na reconvenção, mesmo patamar em que as custas deverão ser rateadas.

Ante o exposto, dou integral provimento ao recurso especial de **FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ (parte autora)** para determinar que a taxa de fruição incida sobre todo o período em que MARCOS ANTONIO RIBEIRO e VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO estiveram na posse do imóvel; e dou parcial provimento ao recurso de **MARCOS ANTONIO RIBEIRO e VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO (partes rés)** somente para fixar os honorários na reconvenção nos termos do voto.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.144.610 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0176986-8

Número de Origem:

00062946820248160014 00065155120248160014 00098468520178160014 62946820248160014
6294682024816001400065155120248160014

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCOS ANTONIO RIBEIRO

RECORRENTE : VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO

OUTRO NOME : VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : EVERTON JONIR FAGUNDES MENENGOLA - PR038095

HEMELLY BURATTO - MT012243

CARLOS EDUARDO BELLOTTI DE REZENDE - MT010955

RODRIGO SAMARTINO ALBINO - MT014903

RECORRENTE : FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ

OUTRO NOME : FRANCISCA RODRIGUEZ VICENTINI

ADVOGADOS : DARIO BECKER PAIVA - PR023662

CARLOS MURILO PAIVA - PR021469

RAFAELLA CRISTINA FERREIRA - PR088048

RECORRIDO : FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ

OUTRO NOME : FRANCISCA RODRIGUEZ VICENTINI

ADVOGADOS : DARIO BECKER PAIVA - PR023662

CARLOS MURILO PAIVA - PR021469

RAFAELLA CRISTINA FERREIRA - PR088048

RECORRIDO : MARCOS ANTONIO RIBEIRO
RECORRIDO : VALDINEIA APARECIDA DE OLIVEIRA RIBEIRO
ADVOGADOS : EVERTON JONIR FAGUNDES MENENGOLA - PR038095
HEMELLY BURATTO - MT012243
CARLOS EDUARDO BELLOTTI DE REZENDE - MT010955
RODRIGO SAMARTINO ALBINO - MT014903

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). RAFAELLA CRISTINA FERREIRA, pelas partes: RECORRENTE: FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ e RECORRIDO: FRANCISCA JANEIRO RODRIGUEZ.

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de março de 2026