



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2692471 - SP
(2024/0256004-6)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : DOUGLAS ALVES ROCHA
AGRAVANTE : SILVANA DOTTO
ADVOGADO : CARLOS HENRIQUE PENNA REGINA - SP198938
AGRAVADO : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADA : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR ACESSÕES. RECONHECIMENTO DA AUSÊNCIA DE BOA-FÉ PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A revisão da premissa fática adotada pelo Tribunal de origem, acerca da ausência de boa-fé da parte que, inadimplente, edifica no imóvel, demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
2. A incidência da Súmula 7 do STJ quanto à tese principal do recurso especial impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2692471 - SP
(2024/0256004-6)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : DOUGLAS ALVES ROCHA
AGRAVANTE : SILVANA DOTTO
ADVOGADO : CARLOS HENRIQUE PENNA REGINA - SP198938
AGRAVADO : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA
ADVOGADA : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR ACESSÕES. RECONHECIMENTO DA AUSÊNCIA DE BOA-FÉ PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A revisão da premissa fática adotada pelo Tribunal de origem, acerca da ausência de boa-fé da parte que, inadimplente, edifica no imóvel, demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
2. A incidência da Súmula 7 do STJ quanto à tese principal do recurso especial impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão singular desta relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 2134-2138).

A parte agravante alega, nas razões do agravo interno, que a controvérsia acerca do direito à indenização por benfeitorias e acessões, com fundamento no art. 1.219 do Código Civil, constitui matéria de direito, não se submetendo, portanto, ao óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça. Sustenta que o mero inadimplemento contratual não é suficiente para caracterizar a má-fé do possuidor, notadamente quando a posse foi adquirida por meio de justo título, como o contrato de promessa de compra e venda. Reitera a existência de dissídio jurisprudencial sobre o tema e pugna pela reforma da decisão agravada, a fim de que seja conhecido e provido o recurso especial para reconhecer o seu direito à indenização pelas construções realizadas no imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito da parte agravada.

Não foi apresentada impugnação (certidão de fl. 2159).

É o breve relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos, ajuizada por BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA. em face de SILVANA DOTTO ROCHA e DOUGLAS ALVES ROCHA, em razão do inadimplemento de parcelas relativas à aquisição de lote de terreno.

O juízo de primeira instância julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a rescisão do contrato, determinar a reintegração de posse da autora e determinar a devolução de 80% dos valores pagos pelos réus, garantindo a estes o direito de retenção e indenização pelas benfeitorias e acessões realizadas no imóvel, a serem apuradas em fase de liquidação de sentença (fls. 1824-1839).

Interpostas apelações por ambas as partes, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu parcial provimento ao recurso da autora e negou provimento ao recurso dos réus, em acórdão assim ementado (fls. 1975-1976):

EMENTA INTEMPESTIVIDADE DO APELO DOS RÉUS – INOCORRÊNCIA – DECISÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PUBLICADA EM 23 DE JANEIRO DE 2023 OBSERVÂNCIA DE TODOS OS PRAZOS PROCESSUAIS (CPC, art. 224, §§ 2º E 3º) – RECURSO TEMPESTIVO. PEDIDO DE SUSPENSÃO DO CURSO DO PROCESSO DESCABIMENTO V. ACÓRDÃO QUE DECIDIU CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA ESTABELECEU A DISTINÇÃO ENTRE AS CAUSAS DE PEDIR E PEDIDOS DA AÇÃO DE USUCAPIÃO E DA AÇÃO DE RESCISÃO DESNECESSIDADE DE SUSPENSÃO DO CURSO DO PROCESSO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES INADIMPLEMENTO DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE BOA FÉ NA VENDA DE LOTEAMENTO IRREGULAR – INOCORRÊNCIA – DOCUMENTOS ACOSTADOS AOS AUTOS PELOS PRÓPRIOS REQUERIDOS COMPROVAM A REGULARIDADE DO NEGÓCIO NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA FALTA DE PURGAÇÃO DA MORA PAGAMENTO DE APENAS CERCA DE 40% DO PREÇO INVIABILIZADA A PRETENSÃO AO RECONHECIMENTO DE ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES RETENÇÃO DE 20% DAS PARCELAS PAGAS PARA RESSARCIR AS DESPESAS ADMINISTRATIVAS DA COMPROMITENTE VENDEDORA TAXA DE FRUIÇÃO DE 0,5% DO VALOR DO CONTRATO DESDE A DATA DA CONSTITUIÇÃO DOS DEVEDORES EM MORA ATÉ A EFETIVA REINTEGRAÇÃO DA COMPROMITENTE VENDEDORA NA POSSE DO IMÓVEL REFORMA DA SENTENÇA APENAS NO TOCANTE AO TERMO “A QUO” DA INCIDÊNCIA DA TAXA DE FRUIÇÃO – ADMITIDA RETENÇÃO DE 20% DO QUE FOI EFETIVAMENTE PAGO PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO ADQUIRENTES DEIXARAM DE PAGAR AS PRESTAÇÕES POR LONGO PERÍODO PARA EDIFICAR IMÓVEL RESIDENCIAL – PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS DESCABIMENTO AUSÊNCIA DE BOA FÉ USUCAPIÃO – EXERCÍCIO DE POSSE PRECÁRIA – AUSÊNCIA DE “ANIMUS DOMINI” – SENTENÇA MODIFICADA TÃO SOMENTE QUANTO AO TERMO ‘A QUO’ DE

INCIDÊNCIA DA TAXA DE FRUIÇÃO RECURSO DA AUTORA PROVIDO EM PARTE, DESPROVIDO O APELO DOS RÉUS.

Os embargos de declaração opostos pela autora foram acolhidos com parcial alteração do resultado, para sanar contradição e confirmar o afastamento da condenação à indenização por benfeitorias e acessões (fls. 2059-2064).

Os réus, ora agravantes, interpuseram recurso especial, com fundamento na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, alegando divergência jurisprudencial quanto ao direito à indenização por benfeitorias em caso de rescisão de contrato por inadimplemento.

A decisão agravada conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, com fundamento na Súmula 7 do STJ, no entendimento de que a revisão da conclusão do Tribunal de origem sobre a ausência de boa-fé dos recorrentes demandaria o reexame de matéria fático-probatória.

Os argumentos do agravo interno, contudo, não infirmam os fundamentos da decisão agravada.

Conforme ressaltado na decisão singular, o Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório, concluiu pela ausência de boa-fé dos promitentes compradores, estabelecendo como premissa que estes, deliberadamente, deixaram de adimplir as parcelas do contrato para edificar no terreno. Extraí-se do acórdão recorrido o seguinte trecho (fl. 1982):

Ficou incontroverso que os réus deixaram de pagar as prestações para edificar prédio residencial (acessão) no lote de terreno adquirido da autora em detrimento da boa fé. Portanto, a indenização afigura-se indevida.

A alteração de tal conclusão, para reconhecer a boa-fé dos ora agravantes, exigiria, inevitavelmente, uma nova incursão no acervo de fatos e provas dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior é assente no sentido de que a aferição da existência ou não de boa-fé do possuidor para fins de indenização por benfeitorias é questão que envolve a análise do acervo probatório, o que não é admitido na via especial.

Ademais, a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial invocado. A impossibilidade de reexaminar a premissa fática de ausência de boa-fé, estabelecida pela instância ordinária, impede a verificação da necessária similitude fática entre o acórdão recorrido e o julgado paradigma, requisito indispensável para a configuração da divergência.

Desse modo, não havendo nos autos do agravo interno elementos hábeis a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.692.471 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0256004-6

Número de Origem:

10239518120218260224 128502320228260000 12850232022826000010239518120218260224

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DOUGLAS ALVES ROCHA

AGRAVANTE : SILVANA DOTTO

ADVOGADO : CARLOS HENRIQUE PENNA REGINA - SP198938

AGRAVADO : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA

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

AGRAVANTE : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA

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

AGRAVADO : DOUGLAS ALVES ROCHA

AGRAVADO : SILVANA DOTTO

ADVOGADO : CARLOS HENRIQUE PENNA REGINA - SP198938

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DOUGLAS ALVES ROCHA

AGRAVANTE : SILVANA DOTTO

ADVOGADO : CARLOS HENRIQUE PENNA REGINA - SP198938

AGRAVADO : BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026