



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2720892 - PR(2024/0305497-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **NEURACI APARECIDA RODRIGUES**
AGRAVANTE : **SERGIO LUIS SOUZA SILVA**
ADVOGADOS : **WILLIAN NUNES - PR080473**
: **CARLOS PONTES BUENO FERREIRA JUNIOR - PR108129**
AGRAVADO : **LINDAMIR DA ROCHA KULKAMP**
AGRAVADO : **DARIO GUTIERRES**
ADVOGADO : **FABIO EWERSON REIN - PR066331**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CABIMENTO DA TAXA DE FRUIÇÃO EM IMÓVEL OCUPADO E JUROS DE MORA. PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela aplicação da Súmula n. 83 do STJ, da Súmula n. 282 do STF e pela ausência de prequestionamento quanto ao art. 240, caput, do CPC.
2. A controvérsia decorre de ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse c/c indenização por perdas e danos, com pedido de aluguel pela fruição do imóvel.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a resolução do contrato, fixou aluguel mensal a partir de dezembro/2010 com juros de mora e correção, determinou a restituição de valores pagos com compensação de créditos e direito de retenção, e condenou ao pagamento de benfeitorias por arbitramento, além de honorários.
4. A Corte de origem majorou a taxa de fruição para 0,4% do valor médio de mercado, manteve juros de mora, redistribuiu a sucumbência, negou provimento ao apelo dos réus e majorou honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se é aplicável o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 para afastar a taxa de fruição fixada no acórdão recorrido; (ii) saber se o art. 240, *caput*, do CPC impede a exigência de juros de mora ou fixa seu termo inicial na citação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ que autoriza a indenização pela fruição quando houve ocupação com edificação e benfeitorias, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

7. Quanto aos juros, é reconhecida a possibilidade de juros de mora sobre a taxa de fruição; o termo inicial pretendido não foi prequestionado, incidindo as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência que admite taxa de fruição em caso de ocupação do imóvel com edificação e benfeitorias. 2. Incidem as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ quanto ao termo inicial dos juros de mora por ausência de prequestionamento, salientando a possibilidade de incidência de juros de mora sobre a taxa de fruição.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, art. 32-A; CPC, arts. 240, 1.022 e 85 § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 83; STF/Súmulas n. 282 e 211; 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. 1.863.339/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/4/2021; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.657.021/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020; STJ, AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2720892 - PR(2024/0305497-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : NEURACI APARECIDA RODRIGUES
AGRAVANTE : SERGIO LUIS SOUZA SILVA
ADVOGADOS : WILLIAN NUNES - PR080473
CARLOS PONTES BUENO FERREIRA JUNIOR - PR108129
AGRAVADO : LINDAMIR DA ROCHA KULKAMP
AGRAVADO : DARIO GUTIERRES
ADVOGADO : FABIO EWERSON REIN - PR066331

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CABIMENTO DA TAXA DE FRUIÇÃO EM IMÓVEL OCUPADO E JUROS DE MORA. PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela aplicação da Súmula n. 83 do STJ, da Súmula n. 282 do STF e pela ausência de prequestionamento quanto ao art. 240, caput, do CPC.
2. A controvérsia decorre de ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse c/c indenização por perdas e danos, com pedido de aluguel pela fruição do imóvel.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a resolução do contrato, fixou aluguel mensal a partir de dezembro/2010 com juros de mora e correção, determinou a restituição de valores pagos com compensação de créditos e direito de retenção, e condenou ao pagamento de benfeitorias por arbitramento, além de honorários.
4. A Corte de origem majorou a taxa de fruição para 0,4% do valor médio de mercado, manteve juros de mora, redistribuiu a sucumbência, negou provimento ao apelo dos réus e majorou honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se é aplicável o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 para afastar a taxa de fruição fixada no acórdão recorrido; (ii) saber se o art. 240, *caput*, do CPC impede a exigência de juros de mora ou fixa seu termo inicial na citação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ que autoriza a indenização pela fruição quando houve ocupação com edificação e benfeitorias, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

7. Quanto aos juros, é reconhecida a possibilidade de juros de mora sobre a taxa de fruição; o termo inicial pretendido não foi prequestionado, incidindo as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência que admite taxa de fruição em caso de ocupação do imóvel com edificação e benfeitorias. 2. Incidem as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ quanto ao termo inicial dos juros de mora por ausência de prequestionamento, salientando a possibilidade de incidência de juros de mora sobre a taxa de fruição.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, art. 32-A; CPC, arts. 240, 1.022 e 85 § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 83; STF/Súmulas n. 282 e 211; 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. 1.863.339/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/4/2021; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.657.021/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020; STJ, AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SERGIO LUIS SOUZA SILVA e NEURACI APARECIDA RODRIGUES contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pelos seguintes óbices: pela Súmula n. 83 do STJ, pela Súmula n. 282 do STF, e pela ausência de prequestionamento quanto à violação do art. 240, *caput*, do Código de Processo Civil (fls. 299-301).

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

Contraminuta às fls. 320-327.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, **a**, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em apelação nos autos de ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse c/c indenização por perdas e danos (fls. 262-273).

O julgado foi assim ementado (fls. 262-263):

APELAÇÕES CÍVEIS. DEMANDA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO E PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DECLARADO RESCINDIDO. RETORNO AO STATUS QUO. SINAL E PARCELAS PAGAS QUE DEVEM RETORNAR AO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS. INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS.

RECURSO DE APELAÇÃO 1. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA. MAJORAÇÃO DOS VALORES ESTIPULADOS A TÍTULO DE FRUIÇÃO. MEDIDA QUE SE IMPÕE. IMPOSSIBILIDADE DA FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS NO IMÓVEL. AFASTAMENTO. DEVER DE RESSARCIMENTO AO COMPRADOR. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL. POSSIBILIDADE ANTE O RESULTADO DO JULGAMENTO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

RECURSO DE APELAÇÃO 2. INSURGÊNCIA DA PARTE REQUERIDA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. SUBSTITUIÇÃO DE TESTEMUNHA QUE DEVERIA TER SIDO OBJETO DE MANIFESTAÇÃO EM MOMENTO ANTERIOR À AUDIÊNCIA. JUNTADA DE DOCUMENTOS PELA TESTEMUNHA. ATO SEM QUALQUER PREVISÃO LEGAL. TAXA DE FRUIÇÃO (ALUGUEL) QUE DEVE INICIAR COM A ASSINATURA DO CONTRATO RESCINDIDO. RETORNO AO STATUS QUO QUE EXIGE A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E O PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO A PARTIR DO MOMENTO EM QUE HOUVE A PACTUAÇÃO. AFASTAMENTO DOS JUROS DE MORA. IMPOSSIBILIDADE. INADIMPLEMENTO INCONTROVERSO. VENDEDOR QUE NÃO RECEBEU OS VALORES ESTABELECIDOS EM CONTRATO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS. POSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 32-A, da Lei n. 6.766/1979, porque o acórdão fixou taxa de fruição sem se tratar de incorporação imobiliária ou loteamento, sustentando a não incidência desse dispositivo;

b) 240, *caput*, do Código de Processo Civil, já que os juros de mora não poderiam ser exigidos na hipótese. Subsidiariamente, requer como termo inicial a data da citação.

Requer o provimento do recurso para que se afaste a condenação em fruição do imóvel ou, se mantida, não se majore o valor por ausência de prova adequada, bem como se afastem os juros de mora; requer ainda o provimento do recurso para que se fixe, subsidiariamente, os juros de mora a partir da citação (fls. 281-288).

Contrarrazões às fls. 292-298.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse c/c indenização por perdas e danos em que a parte autora pleiteou a resolução do contrato, a reintegração de posse do imóvel, indenização por danos materiais e morais, além de aluguel pela fruição do bem (fls. 321-326).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, declarou a resolução do contrato, condenou a ré ao pagamento de aluguel mensal de R\$ 227,50 a partir de dezembro/2010, com juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pela média INPC/IGPDI, determinou a restituição de todos os valores pagos, com compensação de créditos e direito de retenção, e condenou a autora ao pagamento das benfeitorias realizadas no imóvel, a serem apuradas por arbitramento (fls. 282-283). Foram fixados honorários em 10% sobre o valor da condenação (fl. 263).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença ao majorar a taxa de fruição, fixando o aluguel pela fruição na proporção de 0,4% do valor médio de mercado, a ser apurado em liquidação, manteve a incidência dos juros de mora diante do inadimplemento e redistribuiu a sucumbência (fls. 265-272). No apelo dos réus, negou provimento e majorou os honorários para 12% (fls. 272-273).

I - Art. 32-A, da Lei n. 6.766/1979

No caso, o Tribunal de origem manteve a taxa de fruição fixada em desfavor dos agravantes, nos seguintes termos (fls. 265 e 270):

a) dos valores estipulados a título de aluguel (fruição)

Mister gizar que a taxa de fruição é uma indenização a ser paga por quem utilizou um imóvel e não pretende mais prosseguir com o contrato, seja por inadimplemento ou porque simplesmente se arrependeu da compra feita. Trata-se, em verdade, de um tipo de reparação, como se fosse um “aluguel”. O objetivo é buscar suprir o prejuízo do vendedor que foi privado do uso do mesmo bem.

Também, cabe salientar que não há necessidade de se comprovar algum prejuízo da parte vendedora, assim, não basta que a posse do imóvel tenha sido disponibilizada ao comprador para que se gere o dever de indenizar (fruição).

Friso que a taxa de fruição ou ocupação só pode ser cobrada quando há inadimplência do comprador, desta forma, pode se cumular taxa de fruição com multa.

Essa taxa, que é como se fosse um aluguel, é cobrada entre 0,5% até 1% do valor do contrato ou das quantias pagas a depender do que consta no contrato, tempo em que este foi realizado e legalidade da cobrança ao mês pelo tempo de ocupação.

Neste caso concreto, verifica-se que, de fato, a parte apelada, ré nos autos de origem, usufruiu do bem eis que houve edificação entre outras benfeitorias realizadas no imóvel.

Em que pese o acerto do Juízo de origem, verifica-se que o valor por ele estipulado está aquém da previsão média para a situação.

Neste viés, determino que o valor a título de aluguel a serem devolvidos à parte autora, ora recorrente, devem ter por base o valor médio de mercado na proporção de 0,4% (zero vírgula quatro por cento) deste valor, tudo a ser apurado em fase de liquidação de sentença.

[...]

b) do art. 34 da Lei 6.766/99 e da data de início para a contagem do valor

Por brevidade, reporto-me à explanação supra quanto à taxa de fruição.

Repiso que, tendo em conta o retorno da situação inaugural das partes, por certo que o período ocupado pelo devedor, quando de sua inadimplência, deverá ser ressarcido ao proprietário do bem, no caso, o credor.

A própria rescisão implica em devolução dos valores pagos e indenização referente às benfeitorias regulares.

Este é o entendimento, inclusive, do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. ART. 34 DA LEI Nº 6.766/79. DIREITO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR À INDENIZAÇÃO E À RETENÇÃO. ANÁLISE DA REGULARIDADE DE EDIFICAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. os 7 E 568 DO STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO. FALTA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL VIOLADO E EM TORNO DO QUAL HAVERIA DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 284 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. O art. 34 da Lei nº 6.766/79 prevê o direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis levadas a efeito no lote, na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento do adquirente, se regulares ou regularizáveis perante a Municipalidade. 3. O conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional exige, além de demonstração e comprovação do dissídio jurisprudencial, a indicação de qual dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação divergente entre o acórdão impugnado e os paradigmas, sob pena de incidência, por analogia, da Súmula nº 284 do STF. Precedentes. 4. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no R Esp: 1961279 PR 2021 /0300655-0, Data de Julgamento: 30/05/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: D Je 01/06/2022)

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição ou ocupação na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado.

Não obstante, na hipótese, como se observa dos excertos transcritos, a Corte Estadual asseverou a existência de edificação e outras benfeitorias no imóvel, reconhecendo ser devida a taxa de fruição pelo tempo que a parte

agravante usufruiu do bem, diante do inadimplemento do contrato e rescisão contratual, sendo viável a fixação nesse contexto.

Nesse sentido, colacionam-se os seguintes precedentes:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL PELO ADQUIRENTE. RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. TAXA DE FRUIÇÃO DEVIDA AO VENDEDOR EM VIRTUDE DA OCUPAÇÃO PELO COMPRADOR DO IMÓVEL. MARCO INICIAL. DATA DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE AO DEVEDOR. PRECEDENTES DE AMBAS AS TURMAS QUE COMPÕE A SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DE TEMAS NÃO DEVOLVIDOS POR OCASIÃO DA CONTRARRAÇÕES AO APELO NOBRE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. As questões do manifesto enriquecimento ilícito e da redução da cláusula penal manifestamente excessiva não foram suscitadas em contrarrrazões ao recurso especial, inviabilizando que seja levantada em sede de agravo interno, tendo em vista a configuração da preclusão consumativa.

2. 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.º 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022.).

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no R Esp n. 2.023.006/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/6/2024, D Je de 5/6/2024.) Grifo próprio.

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). CABIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento

no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Contudo, na falta de recurso da parte contrária, deve ser mantido o percentual de retenção de 20% aplicado pela Corte de origem.

2. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.863.339/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/4/2021, DJe de 26/4/2021) Grifo próprio.

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.

2. "Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes." (AgInt no REsp 1216477/RS, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5a REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 07/06/2018).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.657.021/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/09/2020, DJe 24/09/2020) Grifo próprio.

Assim, estando o acórdão alinhado com o posicionamento sedimentado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide o óbice da Súmula n. 83 desta Corte Superior.

II - Art. 240, *caput*, do Código de Processo Civil

No que se refere acerca dos juros de mora, o acórdão consignou que se trata de uma compensação pelo atraso no pagamento. Confirmam-se trechos do julgado (fls. 272-273):

d) dos juros de mora

Os juros de mora são os juros cobrados quando ocorre o atraso no pagamento de uma conta. Sob esta seara, funciona como uma compensação pelo atraso no pagamento.

Tal cobrança é feita em cima do valor que está em aberto e cresce de acordo com o tempo de atraso na quitação.

Uma vez caracterizada a mora, os juros deverão ser, obrigatoriamente, computados eis que, durante a inadimplência, o credor deixou de receber os valores pactuados. É uma forma de reparação.

Assim, inviável o acolhimento do recurso neste ponto também.

A possibilidade de fixação de juros de mora sobre a taxa de fruição é reconhecida por esta Corte Superior. Nessa linha: EDcl no AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp n. 2.000.001/MG, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 14/10/2025, DJEN de 17/10/2025.

Assim, não há se falar em afastamento dos juros de mora.

No que se refere ao termo inicial para incidência, cumpre asseverar que a questão não foi objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco foram opostos embargos de declaração pelos agravantes – caso de aplicação das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

Ressalte-se, nessa hipótese, que para viabilizar o conhecimento do recurso especial, caberia à parte recorrente opor embargos de declaração e, não sanada a omissão, alegar ofensa ao art. 1.022 do CPC.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 15% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.720.892 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0305497-9

Número de Origem:

00061973820248160024 00079628320208160024 61973820248160024

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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

AGRAVANTE : NEURACI APARECIDA RODRIGUES

AGRAVANTE : SERGIO LUIS SOUZA SILVA

ADVOGADOS : WILLIAN NUNES - PR080473

CARLOS PONTES BUENO FERREIRA JUNIOR - PR108129

AGRAVADO : LINDAMIR DA ROCHA KULKAMP

AGRAVADO : DARIO GUTIERRES

ADVOGADO : FABIO EWERSON REIN - PR066331

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 16 de março de 2026