



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2748694 - SP(2024/0353123-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **PREDIAL NOVO MUNDO LTDA**
ADVOGADA : **MILENA PIZZOLI RUIVO - SP215267**
AGRAVADO : **MARCIA CRISTINA DE ALVARENGA ROSA**
ADVOGADO : **KATIA FUNASHIMA FERNANDES - SP259438**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. INDENIZAÇÃO. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ ATÉ O PRONUNCIAMENTO JUDICIAL. ART. 34 DA LEI 6.766/1979. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem assentou que, até o pronunciamento judicial que declarou a resolução contratual, a ocupação do imóvel se deu sob presunção de boa-fé, aplicando-se o regime jurídico do art. 34 da Lei 6.766/1979.
2. Nos termos do art. 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, sendo vedada a reintegração da vendedora na posse do bem antes do pagamento da indenização correspondente. Incidência da Súmula 83/STJ.
3. Agravo não provido.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2748694 - SP(2024/0353123-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : PREDIAL NOVO MUNDO LTDA
ADVOGADA : MILENA PIZZOLI RUIVO - SP215267
AGRAVADO : MARCIA CRISTINA DE ALVARENGA ROSA
ADVOGADO : KATIA FUNASHIMA FERNANDES - SP259438

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. INDENIZAÇÃO. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ ATÉ O PRONUNCIAMENTO JUDICIAL. ART. 34 DA LEI 6.766/1979. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem assentou que, até o pronunciamento judicial que declarou a resolução contratual, a ocupação do imóvel se deu sob presunção de boa-fé, aplicando-se o regime jurídico do art. 34 da Lei 6.766/1979.
2. Nos termos do art. 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, sendo vedada a reintegração da vendedora na posse do bem antes do pagamento da indenização correspondente. Incidência da Súmula 83/STJ.
3. Agravo não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo a que se refere o art. 1.042 do Código de Processo Civil, interposto contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP) que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, em razão dos fatos adiante escrutinados:

Na origem, a 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao julgar apelação, deu-lhe parcial provimento para, reconhecida a formação da coisa julgada quanto à rescisão do compromisso de compra e venda e à reintegração da autora na posse do imóvel, afastar alegação de cerceamento de defesa e, no mérito remanescente, reconhecer o direito da ré ao ressarcimento pelas benfeitorias introduzidas no imóvel, nos termos do art. 34 da Lei n. 6.766/1979, ressalvados os acréscimos inúteis, a fim de evitar enriquecimento sem causa, determinando que o montante fosse apurado em liquidação de sentença, mediante perícia avaliativa, assegurado o direito de retenção até a apuração final dos haveres, autorizando-se, ainda, o abatimento de eventuais custos decorrentes de irregularidades construtivas, se comprovadas.

O acórdão consignou que a inadimplência contratual, por si só, não afastaria o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias, sobretudo porque a ocupação do imóvel se deu sob presunção de boa-fé até o pronunciamento judicial que declarou a resolução contratual.

Foram opostos embargos de declaração, posteriormente apreciados, nos quais o Tribunal de origem reafirmou que a boa-fé da ocupação deveria ser aferida à luz do contexto fático-jurídico delineado, mantendo a aplicação do art. 34 da Lei n. 6.766/1979 e da vedação ao enriquecimento sem causa.

A parte recorrente interpôs recurso especial, sustentando violação ao parágrafo único do art. 34 da Lei n. 6.766/1979 e aos arts. 1.202 e 1.255 do Código Civil, ao argumento de que a inadimplência prolongada caracterizaria má-fé, afastando o direito à indenização por benfeitorias ou acessões. Alegou, ainda, negativa de prestação jurisdicional, por suposta omissão quanto à análise da má-fé decorrente da inadimplência.

Posteriormente, foi protocolada nova petição de recurso especial, reiterando as teses anteriormente deduzidas, com destaque para a alegação de que a posse exercida após longo período de inadimplência seria precária e incompatível com o reconhecimento de boa-fé, invocando precedente desta Corte no qual se teria afastado a indenização por acessões realizadas em contexto de má-fé.

A Presidência do Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial, assentando que não ficou demonstrada a alegada violação aos dispositivos legais indicados, porquanto o acórdão recorrido declinou de forma fundamentada as premissas fáticas e jurídicas que embasaram a solução da controvérsia, acrescentando que a pretensão recursal demandaria reexame do conjunto fático-probatório, atraindo o óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Irresignada, a parte interpôs agravo em recurso especial, no qual impugnou a decisão de inadmissibilidade, sustentando, em síntese, que a controvérsia seria exclusivamente de direito, passível de reavaliação jurídica dos fatos incontroversos, que a decisão denegatória teria sido genérica e carente de fundamentação adequada, e reiterando as alegadas violações ao art. 34 da Lei n. 6.766/1979 e aos arts. 1.202 e 1.255 do Código Civil, defendendo que a inadimplência prolongada configuraria má-fé apta a afastar qualquer indenização por benfeitorias.

É o relatório.

VOTO

O agravo deve ser conhecido, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade. No mérito, contudo, não comporta provimento. Com efeito, o pronunciamento judicial ora desafiado reconheceu que, a despeito da resolução do contrato, havia presunção de boa-fé no que se referia à construção de benfeitorias necessária e úteis (objeto da apelação), aplicando-se o regime jurídico das benfeitorias necessárias previsto no art. 34 da Lei n. 6.766/1979, com expressa ressalva quanto à exclusão de acréscimos inúteis e à possibilidade de compensação por eventuais irregularidades construtivas.

Nesse contexto, o acórdão recorrido solucionou a controvérsia em estrita consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, no sentido de que a inadimplência contratual não afasta, por si só, o direito à indenização por benfeitorias

necessárias, quando a posse se mantém sob aparência de legitimidade até pronunciamento judicial em sentido contrário, sob pena de enriquecimento sem causa.

Ilustrativo a respeito disso foi o entendimento firmado por esta Quarta Turma, sob minha lavra, no AREsp n. 2.627.148/MG, julgado em 16/12/2025, no qual se assentou, entre outros pontos, que, nos termos do art. 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, sendo vedada a reintegração da vendedora na posse do bem antes do pagamento da indenização correspondente, ainda que se trate de comprador inadimplente em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado. Transcreve-se:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que, ao julgar apelações interpostas por ambas as partes, cassou a sentença de primeiro grau e julgou parcialmente procedentes os pedidos principais e a reconvenção em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização.

2. A controvérsia envolve contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, inadimplência dos compradores, construção de benfeitorias no imóvel e a condenação ao pagamento de taxa de fruição, além da retenção de valores pagos e indenização por benfeitorias.

3. O acórdão recorrido reconheceu o direito à restituição dos valores pagos, autorizando a retenção de cláusula penal e taxa de fruição, com base na utilização do imóvel pelos compradores.

4. Há três questões em discussão: (i) saber se é devida a taxa de fruição em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, posteriormente ocupado pelos compradores mediante construção própria; (ii) saber se deve ser mantido o percentual de retenção de 25% dos valores pagos; e (iii) saber se é cabível o abatimento das benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

5. 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, mesmo que o promitente comprador venha a edificar posteriormente construção sobre o bem, por ausência de enriquecimento sem causa.

6. A retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador inadimplente é compatível com o equilíbrio contratual e os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa, nos termos dos arts. 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor, abrangendo despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual.

7. Nos termos do art. 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, sendo vedada a reintegração da vendedora na posse do bem antes do pagamento da indenização correspondente.

8. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, no sentido de afastar a condenação ao pagamento da taxa de fruição, manter o percentual de retenção de 25% dos valores pagos e reconhecer o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias regularmente edificadas, a ser apurado em liquidação de sentença.

(AREsp n. 2.627.148/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

Portanto, a Corte de origem, ao reconhecer a natureza necessária das benfeitorias e ao afastar a presunção automática de má-fé fundada exclusivamente na inadimplência, decidiu

em harmonia com essa orientação jurisprudencial, aplicando corretamente o art. 34 da Lei n. 6.766/1979 e demais artigos do Código Civil referidos no recurso especial ao princípio da vedação ao enriquecimento sem causa. Dessa forma, incide, no caso, o óbice da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça, que impede o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante desta Corte.

Ainda que assim não fosse, a pretensão recursal demandaria o reexame das circunstâncias fáticas delineadas no acórdão recorrido, especialmente quanto à natureza das benfeitorias e ao contexto da posse exercida, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo. Havendo nos autos a prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.748.694 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0353123-8

Número de Origem:

02504971620048260577 10140082420168260577 201901208288 2504971620048260577

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PREDIAL NOVO MUNDO LTDA

ADVOGADA : MILENA PIZZOLI RUIVO - SP215267

AGRAVADO : MARCIA CRISTINA DE ALVARENGA ROSA

ADVOGADO : KATIA FUNASHIMA FERNANDES - SP259438

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026