



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2777119 - GO(2024/0401283-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CASCAO AGRIBUSINESS E PARTICIPACOES S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **AMANDA CAROLINE SOUSA SILVA - GO059718**
: **ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - GO017874**
AGRAVADO : **ORISLANNY FERREIRA GODINHO**
ADVOGADO : **ANDRÉ LUIS MOREIRA SILVA - GO039562**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS EM LOTEAMENTO. NECESSIDADE DE EXAME DA REGULARIDADE DA OBRA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e por óbice ao conhecimento do dissídio pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais proposta por adquirente de lote em razão de atraso na implantação da infraestrutura do loteamento.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a rescisão com retorno ao status quo ante, determinou a restituição com retenção de 10%, condenou à indenização por benfeitorias necessárias e úteis a liquidar e fixou honorários em 15% com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem, em apelação cível, negou provimento ao apelo da autora, deu parcial provimento ao da ré para fixar retenção de 23% conforme o contrato, manteve a indenização por benfeitorias, afastou danos morais e majorou honorários para 17% com suspensão da exigibilidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 34, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979 quanto à indenização por benfeitorias sem comprovação de regularidade ou sanabilidade; (ii) verificar se houve violação do art. 34 -A da Lei n. 6.766/1979 quanto ao direito à taxa de fruição; (iii) definir se houve violação dos arts. 85 e 86 do CPC quanto à distribuição dos ônus

sucumbenciais; e (iv) analisar se há divergência jurisprudencial sobre a necessidade de exame da regularidade da obra para a indenização por benfeitorias e sobre a fruição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979 impõe exame concreto da regularidade da construção ou da sanabilidade da eventual irregularidade, o que não foi realizado pela Corte de origem, impondo o retorno dos autos para novo julgamento sobre as benfeitorias e acessões.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. A questão devolvida se refere à interpretação e aplicação do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979, com quadro fático já definido. 2. A indenização por benfeitorias e acessões em rescisão de promessa de compra e venda de lote exige exame concreto da regularidade da obra ou da sanabilidade da irregularidade, com retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, arts. 34 e 34-A; CC, arts. 1.219 e 1.255; CPC, arts. 85 e 86.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 1.191.862/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/5/2014; STJ, AgInt no AREsp n. 1.712.901/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/4/2021; STJ, REsp n. 1.643.771/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/6/2019.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2777119 - GO(2024/0401283-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CASCAO AGRIBUSINESS E PARTICIPACOES S/A EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : AMANDA CAROLINE SOUSA SILVA - GO059718
ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - GO017874
AGRAVADO : ORISLANNY FERREIRA GODINHO
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS MOREIRA SILVA - GO039562

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS EM LOTEAMENTO. NECESSIDADE DE EXAME DA REGULARIDADE DA OBRA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e por óbice ao conhecimento do dissídio pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.
2. A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais proposta por adquirente de lote em razão de atraso na implantação da infraestrutura do loteamento.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a rescisão com retorno ao status quo ante, determinou a restituição com retenção de 10%, condenou à indenização por benfeitorias necessárias e úteis a liquidar e fixou honorários em 15% com sucumbência recíproca.
4. A Corte de origem, em apelação cível, negou provimento ao apelo da autora, deu parcial provimento ao da ré para fixar retenção de 23% conforme o contrato, manteve a indenização por benfeitorias, afastou danos morais e majorou honorários para 17% com suspensão da exigibilidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 34, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979 quanto à indenização por benfeitorias sem comprovação de regularidade ou sanabilidade; (ii) verificar se houve violação do art. 34 -A da Lei n. 6.766/1979 quanto ao direito à taxa de fruição; (iii) definir se houve violação dos arts. 85 e 86 do CPC quanto à distribuição dos ônus

sucumbenciais; e (iv) analisar se há divergência jurisprudencial sobre a necessidade de exame da regularidade da obra para a indenização por benfeitorias e sobre a fruição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979 impõe exame concreto da regularidade da construção ou da sanabilidade da eventual irregularidade, o que não foi realizado pela Corte de origem, impondo o retorno dos autos para novo julgamento sobre as benfeitorias e acessões.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. A questão devolvida se refere à interpretação e aplicação do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979, com quadro fático já definido. 2. A indenização por benfeitorias e acessões em rescisão de promessa de compra e venda de lote exige exame concreto da regularidade da obra ou da sanabilidade da irregularidade, com retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, arts. 34 e 34-A; CC, arts. 1.219 e 1.255; CPC, arts. 85 e 86.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 1.191.862/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/5/2014; STJ, AgInt no AREsp n. 1.712.901/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 26/4/2021; STJ, REsp n. 1.643.771/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/6/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CASCÃO AGRIBUSINESS E PARTICIPAÇÕES S.A. (em recuperação judicial) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à tese de violação do art. 34, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979, e por óbice ao conhecimento do dissídio pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal, em razão da mesma Súmula n. 7 do STJ.

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

Contraminuta às fls. 562-563.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em apelação cível, nos autos de ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado à fl. 493:

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA D I A L E T I C I D A D E R E C U R S A L . I N O C O R R Ê N C I A . INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO AFASTADA. TAXA DE RETENÇÃO. OBSERVÂNCIA DO LIMITE FIXADO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESSARCIMENTO DAS BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL. RAZOABILIDADE. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. 1. Afasta-se a preliminar de ofensa ao princípio da dialeticidade quando a parte impugna, especificamente, o que foi efetivamente decidido na sentença, de modo a fazer prevalecer a tese jurídica invocada. 2. A relação jurídica estabelecida entre as partes está sujeita à legislação consumerista, uma vez que se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor de serviços, conforme definido nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. 3. Nos termos do enunciado da Súmula 45, deste Tribunal, é “nula de pleno direito, cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor, quando proposta ação perante o Poder Judiciário. 4. De acordo com os parâmetros estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.723.519/SP, deve ser mantida a taxa de retenção estipulada dentro do limite de 25% (vinte e cinco por cento) se não demonstrada efetivamente qualquer abusividade da cláusula contratual, em respeito à vontade dos contratantes, com o objetivo de indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. 5. À míngua de comprovação das supostas irregularidades nas benfeitorias empreendidas, não passando a alegação recursal, portanto, de mera suposição, não há como acolher o pleito da construtora ré de afastar a indenização pelas benfeitorias, mormente considerando que não há mais momento processual adequado com vista à produção probatória. 6. De acordo com a averiguação realizada pela Oficiala de Justiça, ficou constatado que as obras de infraestruturas constantes no contrato foram entregues, não tendo a parte contrária logrado êxito em comprovar sua ausência quando do protocolo da presente ação, razão pela qual não há se falar em indenização por danos morais. PRIMEIRO APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SEGUNDO APELO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, PARCIALMENTE PROVIDO.

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

a) 34, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979, porque o acórdão teria assegurado indenização por benfeitorias sem a comprovação da regularidade da obra perante o Poder Público e sem demonstrar a sanabilidade da irregularidade, contrariando a vedação de indenização de benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei;

b) 34-A, da Lei n. 6.766/1979, já que o acórdão não teria reconhecido o direito da promitente vendedora à taxa de fruição quando o promissário comprador permaneceu na posse do imóvel durante a inadimplência, embora a norma preveja a possibilidade de desconto por fruição;

c) 85 e 86, do Código de Processo Civil, pois a distribuição dos ônus sucumbenciais teria sido fixada de forma desproporcional, sem observar o princípio da causalidade e a sucumbência majoritária da parte autora.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a indenização por benfeitorias não depende de comprovação de alvará ou habite-se e ao afastar a taxa de fruição como inovação recursal, divergiu do entendimento firmado em julgados do Superior Tribunal de Justiça que condicionam a indenização à regularidade da obra ou à sanabilidade da irregularidade, e reconhecem a indenização pela fruição durante a inadimplência (REsp 1.643.771/PR; REsp 1.723.519/SP; AgInt nos EDcl no REsp 1.931.701/PE).

Requer o provimento do recurso para que se afaste a condenação à indenização por benfeitorias/acessões sem comprovação de regularidade ou sanabilidade e se reconheça o direito à taxa de fruição durante o período de inadimplência; requer ainda o provimento do recurso para que se redistribuam os ônus sucumbenciais em desfavor da parte autora, com fixação proporcional ou integral dos honorários em face da sucumbência majoritária (fls. 499-517).

Contrarrazões às fls. 528-537.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada pelo adquirente de lote contra a loteadora, em razão de atraso na implantação da infraestrutura do loteamento.

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarando a rescisão com retorno ao *status quo ante*, determinando a restituição dos valores pagos com retenção de 10%, a indenização por benfeitorias necessárias e úteis a liquidar, e fixando honorários em 15% com sucumbência recíproca.

Em grau recursal, o tribunal negou provimento ao apelo da autora, deu parcial provimento ao da ré para elevar a retenção a 23% conforme o contrato, manteve a condenação por benfeitorias, afastou os danos morais e majorou os honorários da autora para 17%, com suspensão da exigibilidade pela gratuidade de justiça.

É o relatório.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

Assiste razão à recorrente.

II - Art. 34, parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979

A pretensão recursal merece acolhida.

O art. 34, caput, da Lei n. 6.766/79 assegura ao promissário comprador, em caso de rescisão contratual por inadimplemento, o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis realizadas no imóvel. O § 1º do mesmo dispositivo, porém, estabelece expressamente que não serão indenizadas as benfeitorias feitas

em desconformidade com o contrato ou com a lei. Essa ressalva alcança igualmente as acessões, por força do art. 1.255 do Código Civil.

A sentença deferiu a indenização com fundamento no art. 1.219 do Código Civil, que assegura ao possuidor de boa-fé o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis (à fl. 365). O acórdão recorrido manteve essa condenação ao fundamento de que a indenização por benfeitorias não pode ser condicionada à existência de alvará de construção ou habite-se e de que "a irregularidade é, assim, hipotética, o que não se admite".

Não há violação ao art. 1.219 do Código Civil. A questão, contudo, não se resolve apenas por esse dispositivo. Tratando-se de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote urbano por inadimplemento do adquirente, incide a regra especial do art. 34 da Lei n. 6.766/79, que, por sua especialidade, prevalece sobre a regra geral do Código Civil. E o § 1º desse dispositivo especial veda expressamente a indenização de benfeitorias ou acessões realizadas em desconformidade com o contrato ou com a lei — norma que as instâncias ordinárias deixaram de aplicar.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o deferimento da indenização por benfeitorias e acessões em casos de rescisão de promessa de compra e venda de lote exige exame concreto e individualizado acerca da regularidade da obra ou da sanabilidade da eventual irregularidade verificada. Não se admite, em nenhuma direção, conclusão categórica: nem a negativa automática fundada na mera ausência de documentação administrativa, nem o deferimento automático fundado exclusivamente na boa-fé do possuidor.

Nesse sentido, a Quarta Turma desta Corte, ao julgar o REsp n. 1.191.862/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 8/5/2014, DJe de 22/5/2014, assentou que a ausência de alvará ou licença para construir constitui irregularidade que pode ou não ser sanável, a depender do caso concreto,

sendo temerário reconhecer, de forma categórica, que essa ausência obsta a condenação à indenização. Determinou-se, naquela oportunidade, que o exame deve ser realizado concretamente, com verificação da possibilidade de saneamento da irregularidade, sob pena de enriquecimento ilícito de qualquer das partes.

A mesma Quarta Turma, no AgInt no AREsp n. 1.712.901/SP, relator Ministro Raul Araújo, julgado em 26/4/2021, DJe de 28/5/2021, manteve a condenação à indenização precisamente porque o tribunal de origem havia examinado concretamente a irregularidade e concluído, de forma motivada, tratar-se de vício sanável perante a municipalidade. O ponto nodal do precedente reside justamente na necessidade desse exame pelo tribunal de origem.

A Terceira Turma, por sua vez, no REsp n. 1.643.771/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, julgado em 18/6/2019, DJe de 21/6/2019, fixou que o promissário comprador faz jus à indenização pela acessão levada a efeito no lote desde que comprovada a regularidade da obra que realizou ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável, reafirmando a necessidade de exame casuístico como pressuposto do deferimento da indenização.

O denominador comum desses precedentes é inequívoco: o Tribunal de origem deve, necessariamente, examinar a regularidade da construção ou a sanabilidade da eventual irregularidade antes de deferir ou negar a indenização. Esse exame é inafastável e constitui pressuposto lógico da aplicação correta do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/79.

No caso dos autos, esse exame não foi realizado. A sentença deferiu a indenização com base exclusivamente na boa-fé da possuidora, sem qualquer análise sobre a conformidade da obra com o contrato ou com a legislação municipal (à fl. 365). O acórdão recorrido, por sua vez, limitou-se a declarar que "a irregularidade é, assim, hipotética, o que não se admite" (à fl. 488), dispensando a promissária compradora do ônus que lhe incumbia sem verificar, concretamente,

se a construção era regular ou se eventual irregularidade seria passível de saneamento.

Ao proceder dessa forma, o acórdão recorrido contrariou o art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/79 e divergiu da orientação consolidada desta Corte, que exige o exame concreto da regularidade ou sanabilidade da obra como condição para o deferimento da indenização. Impõe-se, portanto, a reforma do acórdão recorrido para que o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, afastado o fundamento adotado, proceda a novo julgamento do pedido de indenização pelas benfeitorias e acessões, examinando, à luz do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/79 e da jurisprudência desta Corte, se a construção constatada no imóvel é regular ou se eventual irregularidade é passível de regularização perante o Poder Público.

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo** para conhecer do recurso especial e **dar-lhe provimento**, a fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado de Goiás para que, afastado o fundamento adotado no acórdão recorrido, proceda a novo julgamento do pedido de indenização pelas benfeitorias e acessões edificadas no imóvel, examinando concretamente a regularidade da construção ou a sanabilidade de eventual irregularidade, nos termos do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/79 e da jurisprudência desta Corte, mantidos os demais capítulos do acórdão.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.777.119 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0401283-0

Número de Origem:

505518749 50551874920218090064

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

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 : CASCAO AGRIBUSINESS E PARTICIPACOES S/A EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - GO017874
AMANDA CAROLINE SOUSA SILVA - GO059718

AGRAVADO : ORISLANNY FERREIRA GODINHO

ADVOGADO : ANDRÉ LUIS MOREIRA SILVA - GO039562

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 04 de maio de 2026