SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2182760 - SP(2024/0436499-4)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	SERGIO MARCOS
ADVOGADOS	:	RICARDO AURELIO DONADEL - SP300532
		BEATRIZ PIRES DOMINGUES TORRES DE SÁ - SP402888
RECORRIDO	:	TERRA A VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	JULIANA CARRARO BOLETA - SP140587
		CARINE MURER MARCO MOREIRA - SP475227

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO BEM. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE ATÉ A DESOCUPAÇÃO. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DEFICIÊNCIA NO COTEJO ANALÍTICO. ART. 1.029, § 1º, DO CPC E ART. 255, § 1º, DO RISTJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que negou provimento à apelação e manteve integralmente a sentença.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de parcelas pagas, com discussão sobre a incidência e o termo inicial da taxa de fruição.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução de 80% dos valores pagos, fixou R$ 25.000,00 por benfeitorias e julgou procedente a reconvenção para condenar o autor ao pagamento de taxa de fruição de 0,5% ao mês desde a posse até a desocupação, com honorários de 10% e sucumbência recíproca, observada a gratuidade.
4. A Corte de origem manteve a sentença, assentou que a taxa de fruição é devida desde a posse até a devolução, atribuiu ao autor os custos de eventual demolição e majorou honorários para 15% sobre o valor da condenação na reconvenção, observada a gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 67-A, § 2º, III, da Lei n. 13.786/2018, ao fixar o termo inicial da taxa de fruição na posse e não na mora; e (ii) saber se há dissídio jurisprudencial, pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição, quanto ao marco inicial da indenização de fruição.

Documento eletrônico VDA55324384 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2026 19:22:10
Publicação no DJEN/CNJ de 27/03/2026. Código de Controle do Documento: f27403dd-f1c4-4eff-a57c-d8f529a1feb2

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que fixa a taxa de fruição desde a imissão na posse até a desocupação; incide, portanto, a Súmula n. 83 do STJ, o que obsta o conhecimento do recurso especial.

6.1. Quanto ao dissídio jurisprudencial, o recorrente não atendeu aos requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, por ausência de cotejo analítico, prova da similitude fática e indicação de repositório oficial; a alegação não pode ser conhecida, incidindo, ademais, a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha ao entendimento pacífico de que a taxa de fruição é devida desde a imissão na posse até a desocupação. 2. A ausência de cotejo analítico e de comprovação da similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial pela alínea c."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.029, § 1º, e 85, § 11; RISTJ, art. 255, § 1º; Lei n. 13.786/2018, art. 67-A, § 2º, III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AgInt no REsp n. 2108306/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2067527/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2023006/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/6/2024.

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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, não conhecer do 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, 24 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55324384 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 24/03/2026 19:22:10
Publicação no DJEN/CNJ de 27/03/2026. Código de Controle do Documento: f27403dd-f1c4-4eff-a57c-d8f529a1feb2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2182760 - SP (2024/0436499-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	SERGIO MARCOS
ADVOGADOS	:	RICARDO AURELIO DONADEL - SP300532
		BEATRIZ PIRES DOMINGUES TORRES DE SÁ - SP402888
RECORRIDO	:	TERRA A VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	JULIANA CARRARO BOLETA - SP140587
		CARINE MURER MARCO MOREIRA - SP475227

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO BEM. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. IMISSÃO NA POSSE ATÉ A DESOCUPAÇÃO. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DEFICIÊNCIA NO COTEJO ANALÍTICO. ART. 1.029, § 1º, DO CPC E ART. 255, § 1º, DO RISTJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que negou provimento à apelação e manteve integralmente a sentença.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de parcelas pagas, com discussão sobre a incidência e o termo inicial da taxa de fruição.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução de 80% dos valores pagos, fixou R$ 25.000,00 por benfeitorias e julgou procedente a reconvenção para condenar o autor ao pagamento de taxa de fruição de 0,5% ao mês desde a posse até a desocupação, com honorários de 10% e sucumbência recíproca, observada a gratuidade.
4. A Corte de origem manteve a sentença, assentou que a taxa de fruição é devida desde a posse até a devolução, atribuiu ao autor os custos de eventual demolição e majorou honorários para 15% sobre o valor da condenação na reconvenção, observada a gratuidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 67-A, § 2º, III,

Documento eletrônico VDA53668764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:27
Código de Controle do Documento: 8f2dccd6-d31b-45e8-ba67-308695b8a172

da Lei n. 13.786/2018, ao fixar o termo inicial da taxa de fruição na posse e não na mora; e (ii) saber se há dissídio jurisprudencial, pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição, quanto ao marco inicial da indenização de fruição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que fixa a taxa de fruição desde a imissão na posse até a desocupação; incide, portanto, a Súmula n. 83 do STJ, o que obsta o conhecimento do recurso especial.

6.1. Quanto ao dissídio jurisprudencial, o recorrente não atendeu aos requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, por ausência de cotejo analítico, prova da similitude fática e indicação de repositório oficial; a alegação não pode ser conhecida, incidindo, ademais, a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha ao entendimento pacífico de que a taxa de fruição é devida desde a imissão na posse até a desocupação. 2. A ausência de cotejo analítico e de comprovação da similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial pela alínea c."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.029, § 1º, e 85, § 11; RISTJ, art. 255, § 1º; Lei n. 13.786/2018, art. 67-A, § 2º, III.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AgInt no REsp n. 2108306/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2067527/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2023006/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/6/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SERGIO MARCOS com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de parcelas pagas.

O julgado foi assim ementado (fl. 270):

> Compromisso de compra e venda de lote. Rescisão contratual a pedido do compromissário, sem culpa da promitente. Custo de demolição de edificação erguida

Documento eletrônico VDA53668764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:27
Código de Controle do Documento: 8f2dccd6-d31b-45e8-ba67-308695b8a172

> no terreno que deverá ser arcada pelo autor. Retorno das partes ao "status quo". Cabimento de verba compensatória pela fruição do bem, da tomada de posse até sua devolução. Recurso improvido.

Não foram opostos embargos de declaração.

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

a) Lei n. 13.786/2018 67-A, § 2, III, porque o acórdão determinou a incidência da taxa de fruição desde a posse e não apenas desde a mora até a devolução do imóvel, o que gera enriquecimento sem causa do promitente vendedor, porquanto haveria dupla remuneração do mesmo período.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu dos precedentes do Superior Tribunal de Justiça ao fixar o termo inicial da fruição na posse e não na inadimplência, indicando como paradigmas o REsp 400.336/SP e o REsp 688.521/DF, nos quais se assentou ser devida a indenização pela utilização do imóvel durante o período entre a mora e a reintegração na posse.

Requer o provimento do recurso para que se reforme integralmente o acórdão recorrido, fixando-se a incidência da fruição somente a partir da inadimplência até a devolução do imóvel ao recorrido; requer ainda o provimento do recurso para que se assegure a vigência do art. 67-A, § 2, III, da Lei n. 13.786/2018 e se afastem os efeitos confiscatórios apontados.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 310.

O recurso especial foi admitido (fls. 311-312).

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição de parcelas pagas em que a parte autora pleiteou

Documento eletrônico VDA53668764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:27
Código de Controle do Documento: 8f2dccd6-d31b-45e8-ba67-308695b8a172

rescindir o contrato e obter a devolução das parcelas pagas, além de discutir a incidência e o termo inicial da taxa de fruição.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente a ação para rescindir o contrato, determinar a devolução de 80% dos valores pagos e fixar o pagamento de R$ 25.000,00 pelas benfeitorias realizadas, bem como julgou procedente a reconvenção para condenar o autor ao pagamento de taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato desde a posse até a desocupação, fixando honorários advocatícios de 10% com sucumbência recíproca e observando a gratuidade de justiça. A Corte negou provimento à apelação do autor, assentando que a taxa de fruição é devida desde a tomada de posse até a devolução e que os custos de eventual demolição devem ser arcados pelo autor; agravou os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da condenação da parte na reconvenção, observada a gratuidade.

I - Da alegada violação ao art. 67-A, § 2º, III, da Lei n. 13.786/2018

O recorrente sustenta, em seu Recurso Especial, que o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo violou o disposto no art. 67-A, § 2º, III, da Lei n. 13.786/2018. Alega que a determinação de incidência da taxa de fruição desde a posse do imóvel, e não apenas a partir da configuração da mora, acarreta enriquecimento sem causa do promitente vendedor, que seria remunerado duas vezes pelo mesmo período. Aponta, ainda, divergência com precedentes mais antigos desta Corte, que teriam fixado o marco inicial da indenização na data da inadimplência.

A irresignação, contudo, não merece prosperar.

O Tribunal de origem, ao analisar a matéria, consignou de forma clara que a indenização pela fruição do bem é devida durante todo o período de ocupação, com o objetivo de retornar as partes ao estado anterior e compensar o vendedor pela

Documento eletrônico VDA53668764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:27
Código de Controle do Documento: 8f2dccd6-d31b-45e8-ba67-308695b8a172

indisponibilidade do imóvel. Consta expressamente do acórdão recorrido que, para o retorno das partes ao estado original, "impunha indenizar a promitente-vendedora pela falta de fruição do bem enquanto persistiu o contrato, devendo ser considerado como termo inicial a data da posse e não somente quando o autor se tornou inadimplente com as parcelas" (fls. 269-274).

Ao assim decidir, a Corte estadual alinhou-se perfeitamente à jurisprudência atual e consolidada do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência do óbice da Súmula n. 83/STJ.

Com efeito, este Tribunal Superior pacificou o entendimento de que, em casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a taxa de ocupação é devida desde o momento em que o comprador é imitido na posse até a efetiva desocupação. A finalidade do encargo não é punir o comprador pela mora, mas sim indenizar o vendedor pela privação do uso do bem, evitando o enriquecimento ilícito daquele que usufruiu do imóvel sem, ao final, adimplir com o contrato.

Nesse sentido, os seguintes julgados recentes de ambas as Turmas de Direito Privado:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. I. Caso em exame 1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso. II. Razões de decidir 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela parte recorrente, quanto à necessidade de maior redução da cláusula penal, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial. 4. **"A resolução do**

Documento eletrônico VDA53668764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:27
Código de Controle do Documento: 8f2dccd6-d31b-45e8-ba67-308695b8a172

contrato de compra e venda de imóvel implica a fixação de indenização pela ocupação do bem desde a sua posse" (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.087.828/SP, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023).III. Dispositivo 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 2108306/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta turma, j. em 4/11/2024, DJe 7/11/2024 - grifos acrescidos.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. SUMULA N. 283 /STF. ALEGAÇÃO DE APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 211/STJ. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. COBRANÇA. CABIMENTO. AUSÊNCIA DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTES. TERMO INICIAL. POSSE. PRECEDENTES. TAXA DE FRUIÇÃO EXCESSIVIDADE E HONORÁRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte estadual (Súmula n. 283/STF). 2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede o conhecimento do apelo especial (Súmula n. 211/STF). 3. O prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015 exige a oposição de embargos de declaração na origem e a indicação do art. 1.022 do CPC/2015 como violado. Precedentes. 4. **Segundo a jurisprudência do 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. 5. O pagamento de taxa de ocupação é devido pelo promissário comprador por consubstanciar uma retribuição pela utilização do imóvel durante determinado período temporal, evitando que ele se favoreça da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor**. 6. Agravo Interno desprovido. (AgInt no REsp 2067527/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024 - grifos acrescidos.)

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.

Documento eletrônico VDA53668764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:27
Código de Controle do Documento: 8f2dccd6-d31b-45e8-ba67-308695b8a172

> 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 CONTRARRAÕES 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 contrarrazões 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 REsp 2023006/SP, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, j. em 3/6/2024, DJe de 5/6/2024 - grifos acrescidos.)

Os precedentes invocados pelo recorrente (REsp 400.336/SP e REsp 688.521/DF) , embora existentes, refletem uma orientação jurisprudencial que foi superada pela evolução do entendimento desta Corte Superior. A posição atual, mais consentânea com o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, é a de que a compensação pela fruição é devida por todo o período em que o comprador deteve a posse do imóvel, independentemente do momento em que se tornou inadimplente.

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência pacífica deste Tribunal, a pretensão recursal encontra óbice na Súmula n. 83/STJ.

II - Do alegado dissídio jurisprudencial

Documento eletrônico VDA53668764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:27
Código de Controle do Documento: 8f2dccd6-d31b-45e8-ba67-308695b8a172

No que tange à alegada divergência jurisprudencial, fundada na alínea *c* do permissivo constitucional, melhor sorte não assiste ao recorrente. A demonstração do dissídio pretoriano exige o cumprimento de rigorosos requisitos formais, previstos no art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e no art. 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Compete ao recorrente realizar o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas, demonstrando a similitude fática entre os casos e a diferença de soluções jurídicas, além de juntar cópia integral dos julgados ou indicar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados.

Na hipótese, o recorrente não se desincumbiu de seu ônus. Limitou-se a transcrever as ementas dos acórdãos paradigmas (REsp 400.336/SP e REsp 688.521/DF) , sem, contudo, proceder ao necessário cotejo analítico e sem comprovar a divergência mediante a juntada da íntegra dos arestos ou a indicação de repositório oficial. A simples transcrição de ementas é insuficiente para a comprovação da similitude fática e da divergência na aplicação do direito, o que, por si só, impede o conhecimento do recurso por este fundamento.

Ademais, ausente a indispensável similitude fática e jurídica entre os casos confrontados. Os acórdãos indicados como paradigmas, julgados em 2002 e 2008, refletem uma orientação jurisprudencial que, como demonstrado no tópico anterior, foi superada pela jurisprudência mais recente e consolidada desta Corte. Não há, portanto, como comparar um acórdão que aplicou o entendimento atual e pacificado com julgados que representam uma fase anterior da evolução jurisprudencial sobre o tema, o que afasta a caracterização do dissídio.

Ainda que fossem superados tais óbices de ordem formal, a pretensão recursal esbarraria, novamente, no enunciado da Súmula n. 83/STJ. Conforme já

Documento eletrônico VDA53668764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:27
Código de Controle do Documento: 8f2dccd6-d31b-45e8-ba67-308695b8a172

exaustivamente fundamentado, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita sintonia com a jurisprudência atual deste Tribunal Superior.

Desse modo, não há que se falar em dissídio jurisprudencial quando o aresto impugnado adota a mesma orientação consolidada na Corte, sendo este o exato propósito da referida súmula: uniformizar a interpretação da lei federal e rechaçar recursos que se opõem à jurisprudência já pacificada.

Fica, portanto, afastada a alegação de dissídio jurisprudencial.

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 2% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA53668764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/01/2026 10:54:27
Código de Controle do Documento: 8f2dccd6-d31b-45e8-ba67-308695b8a172

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.182.760 / SP

Número Registro: 2024/0436499-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10049972520238260318

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

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

RECORRENTE	:	SERGIO MARCOS
ADVOGADOS	:	RICARDO AURELIO DONADEL - SP300532
		BEATRIZ PIRES DOMINGUES TORRES DE SÁ - SP402888
RECORRIDO	:	TERRA A VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	JULIANA CARRARO BOLETA - SP140587
		CARINE MURER MARCO MOREIRA - SP475227

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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.

Documento eletrônico VDA55296132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/03/2026 01:03:44
Código de Controle do Documento: e92e3397-9c99-4d14-b0dc-56df37c0a24d

Brasília, 23 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55296132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/03/2026 01:03:44
Código de Controle do Documento: e92e3397-9c99-4d14-b0dc-56df37c0a24d