



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº
2882661 - TO (2025/0084259-3)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : LIDIA GOMES
ADVOGADOS : ALEX RODRIGUES DE ABREU - TO006677
VÂNIA MACHADO GUIMARÃES - TO010492
MARCELO DE SOUSA MACHADO - PI021744
MARIA DE FATIMA RODRIGUES MACHADO - DF076638
AGRAVADO : ARAGUAIA -CONSTRUTORA, INCORPORADORA E
COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FERNANDES MAMEDE - TO005526
NATHALIA DE SOUZA POVOA - TO11.900
BRUNA STEFEN DA SILVA COSTA - TO010379
JAQUELINE SUETE DE SOUZA - TO7961B
MICHEL FREITAS DE OLIVEIRA - TO011168

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO, DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. ALEGADA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. INOCORRÊNCIA. PREVISÃO REGIMENTAL E PROCESSUAL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA COM TAXA DE OCUPAÇÃO. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DO STJ. PEDIDO DE ANULAÇÃO. AUSÊNCIA DE VÍCIO PROCEDIMENTAL. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O exercício do juízo de retratação pelo relator, previsto no artigo 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, que acarreta a reconsideração da decisão anteriormente proferida e o julgamento do recurso principal, ocasiona a perda superveniente de objeto do agravo interno, não havendo que se falar em ofensa ao princípio da colegialidade ou em cerceamento do direito à sustentação oral, que é ato próprio do julgamento colegiado.

2. O julgamento monocrático do recurso especial é cabível quando a decisão recorrida contraria jurisprudência dominante desta Corte, nos termos do artigo 932, inciso V, do Código de Processo Civil. A incorreção na indicação da alínea do dispositivo legal, quando clara a fundamentação adotada, constitui mero erro material, incapaz de macular a validade do julgado.

3. A alegação de nulidade do julgado por ausência de intimação para contrarrazões ao recurso especial não prospera quando a parte, devidamente intimada na origem, deixou de apresentar a referida peça processual no momento oportuno, operando-se a preclusão.

4. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de ser possível a cumulação da indenização por lucros cessantes, na forma de taxa de ocupação, com a cláusula penal

compensatória, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, por possuírem naturezas jurídicas distintas.

5. O agravo interno não possui efeito suspensivo. Eventual pretensão de cumprimento imediato do julgado deve ser postulada perante o juízo de origem, a quem compete a análise dos requisitos para a execução provisória.

6. 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 26/05/2026 a 01/06/2026, 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, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2882661 - TO
(2025/0084259-3)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : LIDIA GOMES
ADVOGADOS : ALEX RODRIGUES DE ABREU - TO006677
VÂNIA MACHADO GUIMARÃES - TO010492
MARCELO DE SOUSA MACHADO - PI21744
MARIA DE FATIMA RODRIGUES MACHADO - DF76638
AGRAVADO : ARAGUAIA -CONSTRUTORA, INCORPORADORA E COMÉRCIO
DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO FERNANDES MAMEDE - TO005526
NATHALIA DE SOUZA POVOA - TO11.900
BRUNA STEFEN DA SILVA COSTA - TO010379
JAQUELINE SUETE DE SOUZA - TO7961B
MICHEL FREITAS DE OLIVEIRA - TO011168

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO, DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. ALEGADA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. INOCORRÊNCIA. PREVISÃO REGIMENTAL E PROCESSUAL. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA COM TAXA DE OCUPAÇÃO. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DO STJ. PEDIDO DE ANULAÇÃO. AUSÊNCIA DE VÍCIO PROCEDIMENTAL. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O exercício do juízo de retratação pelo relator, previsto no artigo 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, que acarreta a reconsideração da decisão anteriormente proferida e o julgamento do recurso principal, ocasiona a perda superveniente de objeto do agravo interno, não havendo que se falar em ofensa ao princípio da colegialidade ou em cerceamento do direito à sustentação oral, que é ato próprio do julgamento colegiado.

2. O julgamento monocrático do recurso especial é cabível quando a decisão recorrida contraria jurisprudência dominante desta Corte, nos termos do artigo 932, inciso V, do Código de Processo Civil. A incorreção na indicação da alínea do dispositivo legal, quando clara a fundamentação adotada, constitui mero erro material, incapaz de macular a validade do julgado.

3. A alegação de nulidade do julgado por ausência de intimação para contrarrazões ao recurso especial não prospera quando a parte, devidamente intimada na origem, deixou de apresentar a referida peça processual no momento oportuno, operando-se a preclusão.

4. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de ser possível a cumulação da indenização por lucros cessantes, na forma de taxa de ocupação, com a cláusula penal compensatória, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, por possuírem naturezas jurídicas distintas.

5. O agravo interno não possui efeito suspensivo. Eventual pretensão de cumprimento imediato do julgado deve ser postulada perante o juízo de origem, a quem compete a análise dos requisitos para a execução provisória.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LIDIA GOMES contra decisão singular de minha lavra (fls. 1.021-1.024), que rejeitou os embargos de declaração por ela opostos em face da decisão de fls. 1.002-1.006.

A parte agravante alega, nas razões do agravo interno (fls. 1.025-1.030), em síntese, a nulidade da decisão singular de fls. 1.002-1.006, que deu provimento ao recurso especial da parte adversa. Sustenta que o julgamento singular violou o princípio da colegialidade e o seu direito à sustentação oral, ao não submeter o agravo interno anteriormente interposto pela parte contrária ao órgão colegiado. Aponta erro de fundamentação na decisão que rejeitou seus embargos de declaração, por supostamente ter enquadrado o caso em hipótese legal equivocada. Argumenta, ainda, a nulidade por ausência de prévia intimação para apresentar contrarrazões ao recurso especial. Requer, preliminarmente, a atribuição de efeito suspensivo ao recurso. No mérito, postula a anulação do provimento monocrático do recurso especial, com o julgamento colegiado do agravo interno, ou, subsidiariamente, a manutenção do acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins.

Não foi apresentada impugnação, conforme certificado à fl. 1.039.

É o breve relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Para melhor compreensão da controvérsia, faz-se necessário um breve resumo do histórico processual nesta Corte Superior.

Inicialmente, a Presidência do STJ não conheceu do agravo em recurso especial interposto por ARAGUAIA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA, com fundamento na Súmula 182/STJ, por ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão de não admissão proferida na origem (fls. 978-980).

Contra essa decisão, a construtora interpôs agravo interno (fls. 984-987). Em juízo de retratação, proferi decisão singular, reconsiderando o pronunciamento da Presidência para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial da construtora, a fim de restabelecer a sentença de primeiro grau.

A parte ora agravante, LIDIA GOMES, opôs embargos de declaração contra essa decisão (fls. 1.009-1.012), os quais foram por mim rejeitados em decisão singular de fls. 1.021-1.024. O presente agravo interno volta-se, pois, contra essa última decisão.

A agravante insiste, fundamentalmente, na nulidade do procedimento adotado, alegando ofensa ao princípio da colegialidade, cerceamento de defesa por supressão do direito à sustentação oral e ausência de contraditório prévio ao julgamento do recurso especial.

Os argumentos, contudo, não se sustentam.

Quanto à alegada violação ao princípio da colegialidade, cumpre esclarecer que o art. 1.021, § 2º, do CPC, e o art. 259 do Regimento Interno do STJ, facultam ao relator, antes de submeter o agravo interno ao órgão colegiado, exercer o juízo de retratação. Ao reconsiderar a decisão da Presidência que não havia admitido o agravo da construtora, exerci precisamente essa prerrogativa.

Com o exercício do juízo de retratação, o agravo interno interposto pela construtora perdeu seu objeto, tornando-se prejudicado. Não existindo recurso a ser julgado pelo colegiado, não há que se falar em violação ao princípio da colegialidade ou em cerceamento do direito à sustentação oral, que é ato próprio do julgamento em sessão. O procedimento adotado encontra expresso amparo na legislação processual e no regimento interno.

Ademais, o presente agravo interno cumpre exatamente a função de submeter a decisão singular ao crivo do órgão colegiado, garantindo o duplo grau de jurisdição interno e o controle da decisão singular pela Turma. Portanto, o direito da agravante ao reexame da matéria por um colegiado está sendo plenamente exercido neste momento.

Igualmente improcedente é a alegação de nulidade do julgado por ausência de contraditório prévio ao provimento do recurso especial. Conforme se verifica dos autos, a parte ora agravante, LIDIA GOMES, foi devidamente intimada para apresentar contrarrazões ao recurso especial interposto pela construtora na instância de origem. Contudo, como certificado, deixou transcorrer o prazo sem manifestação. A oportunidade para o exercício do contraditório foi devidamente assegurada no momento processual adequado, operando-se a preclusão quanto a tal ato. Não há, na legislação processual, qualquer dispositivo que imponha a reabertura de prazo para contrarrazões nesta instância superior, especialmente quando a parte optou por não se manifestar na origem.

No que tange à suposta omissão na fundamentação da decisão que rejeitou seus embargos de declaração, por ter feito referência à alínea "c" do inciso V do art. 932 do CPC, em vez da alínea "a", trata-se de mero erro material, que não invalida a decisão. O fundamento central do julgado, qual seja, o de que o acórdão recorrido contrariava jurisprudência consolidada do STJ, foi claramente explicitado e desenvolvido na decisão embargada. A simples incorreção na indicação da alínea, que ora se corrige para constar como fundamento a alínea "a" do referido dispositivo, não altera a substância do julgamento nem acarreta qualquer prejuízo à defesa.

Superadas as questões processuais, reafirmo, no mérito, os fundamentos que levaram ao provimento do recurso especial da construtora.

A controvérsia central reside na possibilidade de cumulação da retenção de parte dos valores pagos com a indenização pela fruição do imóvel (taxa de ocupação), em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por falta de adimplemento do comprador.

O Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins reformou a sentença para afastar a condenação ao pagamento da taxa de ocupação, ao fundamento de que a retenção de 25% dos valores pagos já seria suficiente para indenizar a construtora por todos os prejuízos, inclusive pelo período de uso do imóvel.

Tal entendimento, contudo, diverge da jurisprudência pacífica e consolidada deste Superior Tribunal de Justiça. Os institutos da cláusula penal compensatória (retenção de percentual) e da indenização por fruição (taxa de ocupação) possuem naturezas e finalidades distintas. A primeira visa a ressarcir o vendedor pelas despesas administrativas e de comercialização. A segunda, por sua vez, tem por objetivo indenizar pela privação do uso do bem, evitando o enriquecimento sem causa do comprador que, mesmo inadimplente, usufruiu do imóvel por longo período sem a devida contraprestação.

No caso concreto, a parte agravante permaneceu na posse do imóvel por quase sete anos, de 17 de dezembro de 2016 a 3 de outubro de 2023, sem adimplir as parcelas do contrato desde dezembro de 2018. A ausência de uma contraprestação por tal período de ocupação configuraria manifesto enriquecimento ilícito, vedado por nosso ordenamento jurídico, nos termos do art. 884 do Código Civil.

Dessa forma, a decisão singular de fls. 1.002-1.006, ao dar provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença de primeiro grau, que havia corretamente determinado a cumulação da retenção com a taxa de fruição, apenas aplicou o direito federal em conformidade com a jurisprudência pacífica do STJ, o que autoriza o julgamento singular do recurso.

Por fim, anoto que o presente recurso de agravo interno não é dotado de efeito suspensivo, não havendo, ademais, fundamento para sua concessão excepcional. Eventual pretensão de cumprimento imediato do julgado deve ser postulada perante o juízo de origem, a quem compete a análise dos requisitos para a execução provisória, nos termos da legislação aplicável.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 2.882.661 / TO

Número Registro: 2025/0084259-3

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00187517120208272729 187517120208272729

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl no 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 : LIDIA GOMES

ADVOGADOS : ALEX RODRIGUES DE ABREU - TO006677

VÂNIA MACHADO GUIMARÃES - TO010492

MARCELO DE SOUSA MACHADO - PI021744

MARIA DE FATIMA RODRIGUES MACHADO - DF076638

AGRAVANTE : ARAGUAIA -CONSTRUTORA, INCORPORADORA E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO FERNANDES MAMEDE - TO005526

NATHALIA DE SOUZA POVOA - TO11.900

BRUNA STEFEN DA SILVA COSTA - TO010379

JAQUELINE SUETE DE SOUZA - TO7961B

MICHEL FREITAS DE OLIVEIRA - TO011168

AGRAVADO : LIDIA GOMES

ADVOGADOS : ALEX RODRIGUES DE ABREU - TO006677

VÂNIA MACHADO GUIMARÃES - TO010492

MARCELO DE SOUSA MACHADO - PI021744

MARIA DE FATIMA RODRIGUES MACHADO - DF076638

AGRAVADO : ARAGUAIA -CONSTRUTORA, INCORPORADORA E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO FERNANDES MAMEDE - TO005526

NATHALIA DE SOUZA POVOA - TO11.900

BRUNA STEFEN DA SILVA COSTA - TO010379

JACQUELINE SUETE DE SOUZA - TO7961B
MICHEL FREITAS DE OLIVEIRA - TO011168

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LIDIA GOMES

ADVOGADOS : ALEX RODRIGUES DE ABREU - TO006677

VÂNIA MACHADO GUIMARÃES - TO010492

MARCELO DE SOUSA MACHADO - PI021744

MARIA DE FATIMA RODRIGUES MACHADO - DF076638

AGRAVADO : ARAGUAIA -CONSTRUTORA, INCORPORADORA E COMÉRCIO DE
IMÓVEIS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO FERNANDES MAMEDE - TO005526

NATHALIA DE SOUZA POVOA - TO11.900

BRUNA STEFEN DA SILVA COSTA - TO010379

JACQUELINE SUETE DE SOUZA - TO7961B

MICHEL FREITAS DE OLIVEIRA - TO011168

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, 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, 01 de junho de 2026