



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2901150 - GO (2025/0118374-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
AGRAVADO : RAFAEL VIANA DA CRUZ
ADVOGADOS : LORRAYNE SANTOS E SILVA - GO063440
MARCELO ROSTES DE CASTRO MAIA - GO063440

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA. ART. 34, § 1º, DA LEI N. 6.766/79. AFERIÇÃO DO DIREITO AINDA DURANTE A FASE DE CONHECIMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Conforme a jurisprudência consolidada desta Corte, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de lote, o promissário adquirente tem direito a ser indenizado pelas benfeitorias realizadas desde que comprovada a regularidade da obra ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável, de acordo com o disposto no art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/79. Precedentes.
2. A fase de liquidação de sentença tem por objetivo apenas a apuração do *quantum debeatur*, não sendo o momento adequado para verificar a existência do próprio direito à indenização pelas benfeitorias (*an debeatur*). Precedentes.
3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão

Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2901150 - GO (2025/0118374-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
AGRAVADO : RAFAEL VIANA DA CRUZ
ADVOGADOS : LORRAYNE SANTOS E SILVA - GO063440
MARCELO ROSTES DE CASTRO MAIA - GO063440

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA. ART. 34, § 1º, DA LEI N. 6.766/79. AFERIÇÃO DO DIREITO AINDA DURANTE A FASE DE CONHECIMENTO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Conforme a jurisprudência consolidada desta Corte, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de lote, o promissário adquirente tem direito a ser indenizado pelas benfeitorias realizadas desde que comprovada a regularidade da obra ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável, de acordo com o disposto no art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/79. Precedentes.
2. A fase de liquidação de sentença tem por objetivo apenas a apuração do *quantum debeatur*, não sendo o momento adequado para verificar a existência do próprio direito à indenização pelas benfeitorias (*an debeatur*). Precedentes.
3. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA. (VIVER) contra

decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR.

1 – RECURSO APENAS QUANTO À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS:

1.1. A benfeitoria é todo aquele gasto que objetive conservar, melhorar ou aformosear o bem, situação que restou demonstrada na peça inaugural, demonstrada a edificação de alicerce e paredes no imóvel, que só não foram finalizadas, à obviada, em razão da rescisão contratual, pela impossibilidade de adimplemento.

1.2. Via de regra, o promissário comprador tem direito de ser indenizado pelas benfeitorias realizadas no imóvel e pelas acessões imobiliárias, com direito de retenção, à luz do art. 1.219 do Código Civil c/c o art. 34, da Lei nº 6.766/79.5. Contudo, o promissário comprador faz jus à indenização pela acessão por ele levada a efeito no lote, desde que comprovada a regularidade da obra que realizou ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável (STJ, REsp 1.643.771/PR), o que deve ser apurado em sede de liquidação de sentença.

1.3. Portanto, incumbe à autora, em sede de liquidação de sentença, comprovar a regularização da edificação junto aos órgãos oficiais, somente estando autorizada a compensar a indenização devida a título de benfeitorias se comprovar a regularidade da obra que realizou ou demonstrar que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável. Caso contrário, não há que se falar em indenização pelas benfeitorias.

1.4. No caso em tela, restou comprovado pela apelada as benfeitorias realizadas no terreno em questão, razão para preservação da sentença, em sua integralidade.

APELO CONHECIDO E DESPROVIDO (e-STJ, fl. 345).

Os embargos de declaração opostos por VIVER foram rejeitados (e-STJ, fls. 392/403).

No presente inconformismo, defendeu que **(1)** foi devidamente demonstrada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC; e **(2)** os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ não se aplicam ao caso.

Foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, VIVER alegou a violação dos arts. 489, 1.022 do CPC e 34, § 1º, da Lei n. 6.766/79, além da existência de dissídio jurisprudencial, ao sustentar que **(1)** o promissário-comprador apenas pode ser indenizado pelas benfeitorias se comprovar a regularidade da obra realizada; e **(2)** a comprovação da regularidade da obra deve ocorrer na fase de conhecimento, e não em posterior liquidação de sentença.

Com razão.

Esta Corte Superior consolidou o entendimento de que, nos termos do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/79, na hipótese de rescisão de promessa de compra e venda de lote, o promissário-adquirente tem direito a ser indenizado pelas benfeitorias realizadas **desde que** comprovada a regularidade da obra ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável.

Deveras, o deferimento do pedido indenizatório **pressupõe** a comprovação da regularidade da obra – ou a demonstração de que eventuais vícios são sanáveis –, na medida em que o risco quanto a (ir)regularidade da edificação levada a efeito pelo promissário-comprador, quando na posse do terreno, não pode ser repassado ao promitente-vendedor.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. ACESSÃO ARTIFICIAL POR CONSTRUÇÃO. DIREITO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR À INDENIZAÇÃO E À RETENÇÃO. ANÁLISE DA REGULARIDADE DA EDIFICAÇÃO. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos, ajuizada em 02/05/2012, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/11/2015 e concluso ao gabinete em 14/12/2016.

2. O propósito recursal é dizer sobre a obrigação do promitente vendedor de indenizar a construção realizada pelos promissários compradores no lote objeto de contrato de promessa de compra e venda cuja resolução foi decretada; bem como sobre a compensação dos honorários advocatícios arbitrados na origem, diante da sucumbência recíproca das partes.

3. O art. 34 da Lei 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, regra essa aplicada também às acessões (art. 1.255 do CC/02), mas o legislador, no parágrafo único do mesmo dispositivo legal, fez a ressalva de que não serão indenizadas as benfeitorias - ou acessões - feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

4. A edificação realizada sem a prévia licença para construir é tida como clandestina, configurando atividade ilícita e, portanto, sujeitando o responsável às sanções administrativas de multa, embargo ou demolição.

5. Se, perante o Poder Público, o promissário comprador responde pelas sanções administrativas impostas em decorrência da construção clandestina, não é razoável que, entre os particulares, recaia sobre o promitente vendedor o risco quanto à (ir) regularidade da edificação efetivada por aquele.

6. O promissário comprador faz jus à indenização pela acessão por ele levada a efeito no lote, desde que comprovada a regularidade da obra que realizou ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável.

7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 1.643.771/PR, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 18/6/2019, DJe de 21/6/2019)

Outrossim, este Sodalício já se manifestou no sentido de que o direito a indenização por benfeitorias deve ser aferido ainda durante a fase de conhecimento, mediante a comprovação da existência delas e sua discriminação de forma correta. Daí porque *a fase de liquidação de sentença não é momento processual adequado para o reconhecimento da existência de benfeitorias a serem indenizadas, tendo o objetivo - apenas - de especificar o quantum debeatur (apuração do valor da indenização).*

Veja-se o precedente:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/15. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS EM AÇÃO POSSESSÓRIA. NECESSIDADE DE FORMULAÇÃO DE PEDIDO AINDA QUE APÓS A CONTESTAÇÃO. PROVA DA EXISTÊNCIA E DISCRIMINAÇÃO DAS BENFEITORIAS. NECESSIDADE.

1. Ação de resolução de contrato c/c reintegração de posse com pedido de antecipação de tutela c/c indenização por danos materiais, ajuizada em 09/08/2016. Autos conclusos para esta Relatora em 12/09/2019. Julgamento sob a égide do CPC/15.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. Nas ações possessórias e considerando a natureza dúplice dessas, não é possível afastar a ocorrência de julgamento extra petita (fora do pedido) da indenização por benfeitorias, em benefício do réu revel, ante a não apresentação de contestação ou da ausência de formulação de pedido indenizatório em momento posterior.

5. **O deferimento do pleito de indenização por benfeitorias pressupõe a necessidade de comprovação da existência delas e da discriminação de forma correta. A fase de liquidação de sentença não é momento processual adequado para o reconhecimento da existência de benfeitorias a serem indenizadas, tendo o objetivo - apenas - de especificar o quantum debeatur (apuração do valor da indenização).**

6. *Recurso especial conhecido e parcialmente provido.*

(REsp n. 1.836.846/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/9/2020, DJe de 28/9/2020)

Na mesma linha de inteligência, a jurisprudência consolidada do STJ orienta que a fase de liquidação de sentença tem por objetivo a apuração do *quantum debeatur*, não sendo o momento adequado para verificar a existência do próprio direito (*an debeatur*).

A título de exemplo, confirmam-se:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. JUNTADA DE DOCUMENTOS. TÍTULO EXEQUENDO. LIMITES. COISA JULGADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. LIQUIDAÇÃO. APURAÇÃO DO VALOR DEVIDO. JUNTADA DE DOCUMENTOS. POSSIBILIDADE.

[...]

2. **A liquidação de sentença tem por objetivo a apuração do quantum debeatur, não sendo o momento adequado para verificar a existência do próprio direito.**

[...]

5. *Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.*

(REsp n. 2.203.611/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. AMPLITUDE DA DECISÃO A SER LIQUIDADA. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

[...]

2. Segundo a jurisprudência do STJ, há "limitação da cognição na fase de liquidação de sentença à apuração do quantum debeatur, não sendo cabível diferir a essa fase processual verificação da própria existência do direito" (REsp 1.541.031/RJ, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/5/2016, DJe de 5/9/2016).

3. "O juízo de liquidação pode interpretar o título formado na fase de conhecimento, com o escopo de liquidá-lo, extraindo-se o sentido e alcance do comando sentencial mediante integração de seu dispositivo com a sua fundamentação, mas, nessa operação, nada pode acrescentar ou retirar, devendo apenas aclarar o exato alcance da tutela antes prestada" (AgInt no REsp 1.599.412/BA, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/12/2016, DJe de 24/2/2017) .

[...]

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.652.315/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025)

Na hipótese dos autos, verifica-se que o Tribunal goiano, apesar de reconhecer a necessidade de comprovação da regularidade da obra para a indenização das benfeitorias, não discriminou a edificação nem avaliou a sua regularidade, relegando a discussão para a fase de liquidação de sentença.

Veja-se, *in verbis*:

Em outras palavras, o promissário comprador faz jus à indenização pela acessão por ele levada a efeito no lote, desde que comprovada a regularidade da obra que realizou ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável.

Neste prisma, vejamos o entendimento do STJ:

[...]

Portanto, incumbe à autora, em sede de liquidação de sentença, comprovar a regularização da edificação junto aos órgãos oficiais, somente estando autorizada a compensar a indenização devida a título de benfeitorias se comprovar a regularidade da obra que realizou ou demonstrar que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável. Caso contrário, não há que se falar em indenização pelas benfeitorias (e-STJ, fls. 370/371 –grifou-se).

No entanto, consoante discorrido anteriormente, o debate quanto a própria existência do direito a indenização pelas benfeitorias – o que passa pela apuração da regularidade da obra – deve se dar ainda durante a fase de conhecimento, sendo admitido postergar para a fase de liquidação de sentença tão somente a apuração do valor devido.

Assim, o recurso merece acolhimento quanto a alegação de violação do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/79, tendo-se por prejudicado o exame da preliminar de negativa de prestação jurisdicional.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal estadual para que promova novo julgamento da apelação, considerando que eventual reconhecimento do direito a indenização pelas benfeitorias pressupõe a comprovação da regularidade da obra, por parte do promissário comprador.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.901.150 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0118374-4

Número de Origem:

544826298 54482629820238090064

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES
LTDA

ADVOGADO : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230

AGRAVADO : RAFAEL VIANA DA CRUZ

ADVOGADOS : MARCELO ROSTES DE CASTRO MAIA - GO063440

LORRAYNE SANTOS E SILVA - GO063440

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025