



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3007896 - MS (2025/0293045-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADA : ANNELISE REZENDE LINO FELICIO - MS007145
AGRAVADO : OZEBIO GOMES DO NASCIMENTO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXA DE FRUIÇÃO NA RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial pela incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação ordinária com pedido de liminar e antecipação de tutela, na qual se discutem rescisão contratual, reintegração de posse, retenção do sinal e indenização pela fruição do imóvel; o valor da causa foi fixado em R\$ 5.247,57.
3. A sentença rescindiu o contrato, reintegrou a autora na posse, autorizou retenção de 10% dos valores pagos, fixou taxa de fruição de 1% ao mês desde a notificação até a desocupação, permitiu compensação de benfeitorias e condenou ao pagamento de IPTU e custas e honorários.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, assentando a taxa de fruição entre a constituição em mora e a reintegração, reconhecendo a retenção das arras como compensação e rejeitando embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a retenção das arras/sinal é devida nos termos do art. 418 do Código Civil e se a taxa de fruição/ocupação deve incidir

por todo o período de posse, desde a imissão até a efetiva desocupação, à luz dos arts. 389, 395, 402 e 475 do Código Civil e da divergência jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há interesse recursal quanto à retenção das arras, pois o acórdão recorrido já reconheceu a aplicação compensatória das arras nos termos do art. 419 do Código Civil.

7. A taxa de fruição deve incidir desde a transferência da posse ao comprador até a efetiva desocupação, conforme a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, sendo cabível a reforma do acórdão recorrido para fixar o termo inicial na posse.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para dar provimento ao recurso especial.

Tese de julgamento: “1. A retenção das arras foi reconhecida como compensação, inexistindo interesse recursal quanto ao art. 418 do Código Civil. 2. A taxa de fruição incide desde a posse do imóvel até a efetiva desocupação, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 418, 419, 389, 395, 402, 475.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.188.695/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.067.527/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.657.021/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020; STJ, Súmula n. 568.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3007896 - MS (2025/0293045-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA
ADVOGADA : ANNELISE REZENDE LINO FELICIO - MS007145
AGRAVADO : OZEBIO GOMES DO NASCIMENTO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXA DE FRUIÇÃO NA RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial pela incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação ordinária com pedido de liminar e antecipação de tutela, na qual se discutem rescisão contratual, reintegração de posse, retenção do sinal e indenização pela fruição do imóvel; o valor da causa foi fixado em R\$ 5.247,57.
3. A sentença rescindiu o contrato, reintegrou a autora na posse, autorizou retenção de 10% dos valores pagos, fixou taxa de fruição de 1% ao mês desde a notificação até a desocupação, permitiu compensação de benfeitorias e condenou ao pagamento de IPTU e custas e honorários.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, assentando a taxa de fruição entre a constituição em mora e a reintegração, reconhecendo a retenção das arras como compensação e rejeitando embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a retenção das arras/sinal é devida nos termos do art. 418 do Código Civil e se a taxa de fruição/ocupação deve incidir por todo o período de posse, desde a imissão até a efetiva desocupação, à luz dos arts. 389, 395, 402 e 475 do Código Civil e da divergência jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há interesse recursal quanto à retenção das arras, pois o acórdão recorrido já reconheceu a aplicação compensatória das arras nos termos do art. 419 do Código Civil.

7. A taxa de fruição deve incidir desde a transferência da posse ao comprador até a efetiva desocupação, conforme a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, sendo cabível a reforma do acórdão recorrido para fixar o termo inicial na posse.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial conhecido para dar provimento ao recurso especial.

Tese de julgamento: “1. A retenção das arras foi reconhecida como compensação, inexistindo interesse recursal quanto ao art. 418 do Código Civil. 2. A taxa de fruição incide desde a posse do imóvel até a efetiva desocupação, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 418, 419, 389, 395, 402, 475.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.188.695/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.067.527/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.657.021/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020; STJ, Súmula n. 568.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ENCCON – ENGENHARIA, COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

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

Contraminuta às fls. 464-473.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul em apelação cível nos autos de ação ordinária com pedido liminar e antecipação de tutela.

O julgado foi assim ementado (fl. 278):

RECURSOS DE APELAÇÃO – AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE LIMINAR E ANTECIPAÇÃO DE TUTELA – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELANTES QUE QUESTIONAM A TAXA DE FRUIÇÃO E RETENÇÃO DE VALORES – IRRESIGNAÇÕES INDEFERIDAS – CONTRATO ANTERIOR A 2018 VÁLIDO. SENTENÇA MANTIDA – RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 313):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO DE APELAÇÃO. ACÓRDÃO UNÂNIME. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO – ACÓRDÃO CLARA E SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. NÃO CABIMENTO DOS ACLARATÓRIOS. EMBARGOS CONHECIDOS E REJEITADOS.

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

a) 418 do Código Civil, porquanto, tendo o recorrido dado causa à rescisão, seria devida a retenção das arras/sinal de negócio, e o acórdão afastou a retenção sob o argumento de cumulação com cláusula penal, que não foi requerida;

b) 389, 395, 402 e 475 do Código Civil, uma vez que a indenização pela fruição do imóvel deverá incidir durante todo o período de posse, ou seja, da data da entrega do imóvel até quando ocorrer a efetiva reintegração de posse do imóvel a recorrente.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a taxa de fruição incide a partir da notificação do inadimplemento até a entrega/reintegração, divergiu do entendimento do STJ que fixa a fruição por todo o período de posse, desde a imissão na posse, indicando como paradigmas, entre outros, REsp n. 416.338/RJ, AgRg no Ag n. 1.244.684/MS, Ag n. 1.020.109/MS e AREsp n. 2644834/MS.

Requer o provimento do recurso para: excluir a multa contratual não requerida e autorizar a retenção do sinal de negócio; e condenar o recorrido ao pagamento da taxa de fruição de 1% ao mês sobre o valor atualizado do contrato por todo o período de posse, desde a entrega do imóvel até a efetiva devolução.

Contrarrazões às fls. 384-396.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação ordinária com pedido de liminar e antecipação de tutela em que a parte autora pleiteou: rescisão contratual do compromisso de compra e venda; reintegração na posse; retenção do sinal de negócio; indenização pela fruição do imóvel por todo o período de posse; e compensações de despesas (água, luz, IPTU, condomínio), com restituição das parcelas pagas e compensação de benfeitorias. O valor da causa foi fixado em R\$ 5.247,57.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato e reintegrou a autora na posse; autorizou retenção de 10% sobre os valores pagos, restituição de 90% com IGPM e juros de 1% ao mês desde o trânsito em julgado; fixou taxa de fruição de 1% ao mês desde a notificação extrajudicial até a efetiva desocupação; permitiu compensação de benfeitorias e condenou ao pagamento de IPTU desde o início da posse, além de custas e honorários de 10% sobre o valor da condenação.

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afirmando ser devida a taxa de fruição contratada em 1% ao mês, com termo inicial na constituição em mora (notificação) e final na reintegração; reconheceu a retenção de arras como compensação, e negou provimento a ambos os recursos. Nos embargos, rejeitou vícios, por entender o acórdão claro e suficientemente fundamentado.

I - Art. 418 do CC

A recorrente afirma que não requereu cláusula penal e que é devida a retenção do sinal de negócio, porque o comprador inadimplente deu causa à rescisão; argumenta que o acórdão afastou indevidamente a retenção das arras ao confundi-la com cumulação de multa.

O acórdão recorrido assentou a devida aplicação do art. 419 do Código Civil, reconhecendo a retenção das arras como forma compensatória, e manteve a fixação de 10% sobre os valores pagos para evitar prejuízos ao comprador, dentro do próprio contrato e à luz da revisão de cláusulas indicada na contestação.

Entendo não haver interesse recursal quanto ao ponto, uma vez que o acórdão recorrido já determinou a retenção das arras como forma de compensação.

II - Arts. 389, 395, 402 e 475 do CC

No recurso especial a parte recorrente alega que a indenização por perdas e danos deve abranger todo o período de ocupação do imóvel, desde a entrega/imissão na posse até a devolução, sob pena de enriquecimento sem causa.

O acórdão recorrido entendeu que a taxa de fruição é cobrada “desde que o comprador se coloque em inadimplência até que o vendedor recupere a posse do imóvel”, e, por se tratar de contrato anterior à Lei n. 13.786/2018, manteve o pactuado de 1% ao mês, com termo inicial na notificação de mora e final na entrega /reintegração.

Entretanto, o acórdão recorrido diverge do entendimento do Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria, vejamos:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA POSSE DO IMÓVEL. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. Discute-se nos autos acerca do termo inicial de incidência da indenização pela ocupação do imóvel no caso de rescisão contratual.

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou jurisprudência no sentido de que, rescindido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador. Precedentes.

3. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 2.188.695/ES, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025, destaquei.)

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 n. 2.067.527/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.

2. "Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o **pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida.** Precedentes." (AgInt no REsp 1216477/RS, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5a REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 07/06/2018).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.657.021/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020, DJe de 24/9/2020, destaquei.)

Dessa forma, deve ser reformado o acórdão no ponto para determinar que a taxa de fruição seja cobrada desde a posse do imóvel até a efetiva desocupação.

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial para determinar o pagamento da taxa de fruição desde a posse do imóvel até a efetiva desocupação.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.007.896 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0293045-9

Número de Origem:

08491970920228120001

0849197092022812000150002

8491970920228120001

849197092022812000150002

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

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 : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA

ADVOGADA : ANNELISE REZENDE LINO FELICIO - MS007145

AGRAVADO : OZEBIO GOMES DO NASCIMENTO

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025