



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2240890 - SP (2025/0409443-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **BIANCA LEITE RODRIGUES TOLOTO PEREIRA**
ADVOGADOS : **ELVIS OZIAS BENEVIDES DOS SANTOS - SP375056**
: **TAMIRES CRISTINI COSTA RAFAEL BENEVIDES - SP441688**
RECORRIDO : **SQ PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADO : **ALEXANDRE BONFANTI DE LEMOS - SP121536**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E DEVOLUÇÃO DE PARCELAS COM RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO POR BENFEITÓRIAS E TAXA DE FRUIÇÃO E JUROS DE MORA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou parcialmente a sentença em ação de rescisão contratual, com conclusão no sentido de fixar o termo inicial da taxa de fruição na data do início da construção e estabelecer os juros de mora das benfeitorias a partir do trânsito em julgado.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão de compromisso de compra e venda com restituição de parcelas pagas com retenção, indenização por benfeitorias e definição da taxa de fruição e dos juros de mora.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu o contrato, determinou a devolução com retenção de 20%, fixou indenização por benfeitorias em R\$ 81.000,00 com correção e juros desde a citação, e estabeleceu taxa de fruição de 0,5% ao mês desde o inadimplemento até a desocupação.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para fixar a taxa de fruição desde 16/8/2016, data de início da construção, e para determinar que os juros de mora sobre as benfeitorias incidam a partir do trânsito em julgado, mantendo a retenção de 20% e majorando os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se os juros de mora sobre a indenização por benfeitorias devem incidir desde a citação, por violação do art. 405 do CC; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de fixação da taxa de fruição antes do inadimplemento, com precedentes indicados e cotejo analítico.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter o termo inicial dos juros de mora sobre a indenização por benfeitorias no trânsito em julgado, em consonância com o

Tema n. 1.002 do STJ.

7. Não se verifica a divergência jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter o termo inicial dos juros de mora sobre a indenização por benfeitorias no trânsito em julgado, em consonância com o Tema n. 1.002 do STJ. 2. Não se verifica a divergência jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 405; CPC, arts. 1.029, § 1º, e 85, §§ 2º e 11; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 771.894/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 13/5/2024.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2240890 - SP(2025/0409443-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : BIANCA LEITE RODRIGUES TOLOTO PEREIRA
ADVOGADOS : ELVIS OZIAS BENEVIDES DOS SANTOS - SP375056
TAMIRES CRISTINI COSTA RAFAEL BENEVIDES - SP441688
RECORRIDO : SQ PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : ALEXANDRE BONFANTI DE LEMOS - SP121536

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E DEVOLUÇÃO DE PARCELAS COM RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO POR BENFEITÓRIAS E TAXA DE FRUIÇÃO E JUROS DE MORA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou parcialmente a sentença em ação de rescisão contratual, com conclusão no sentido de fixar o termo inicial da taxa de fruição na data do início da construção e estabelecer os juros de mora das benfeitorias a partir do trânsito em julgado.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão de compromisso de compra e venda com restituição de parcelas pagas com retenção, indenização por benfeitorias e definição da taxa de fruição e dos juros de mora.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu o contrato, determinou a devolução com retenção de 20%, fixou indenização por benfeitorias em R\$ 81.000,00 com correção e juros desde a citação, e estabeleceu taxa de fruição de 0,5% ao mês desde o inadimplemento até a desocupação.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para fixar a taxa de fruição desde 16/8/2016, data de início da construção, e para determinar que os juros de mora sobre as benfeitorias incidam a partir do trânsito em julgado, mantendo a retenção de 20% e majorando os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se os juros de mora sobre a indenização por benfeitorias devem incidir desde a citação, por violação do art. 405 do CC; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de fixação da taxa de fruição antes do inadimplemento, com precedentes indicados e cotejo analítico.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter o termo inicial dos juros de mora

sobre a indenização por benfeitorias no trânsito em julgado, em consonância com o Tema n. 1.002 do STJ.

7. Não se verifica a divergência jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter o termo inicial dos juros de mora sobre a indenização por benfeitorias no trânsito em julgado, em consonância com o Tema n. 1.002 do STJ. 2. Não se verifica a divergência jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 405; CPC, arts. 1.029, § 1º, e 85, §§ 2º e 11; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 771.894/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 13/5/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BIANCA LEITE RODRIGUES TOLOTO PEREIRA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. Na decisão de admissibilidade, contudo, registrou-se a presença dos requisitos de prequestionamento e de demonstração de dissídio jurisprudencial, com indicação clara e precisa dos dispositivos federais apontados, concluindo-se pela abertura da instância especial, sem aplicação de óbices legais, regimentais ou sumulares (fls. 402-403).

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

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 São Paulo em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual, pedido de restituição de valores e indenização por benfeitorias.

O julgado foi assim ementado (fls. 301-302):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. I. CASO EM EXAME 1. Apelações interpostas contra a r sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos na ação de rescisão contratual, determinando a devolução dos valores pagos pela compradora por parte da vendedora, com retenção de 20% pela Ré com as despesas com o contrato, e indenização à Autora por benfeitorias. Insurgência de ambas as partes. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em determinar: (i) a data de início da fluência da taxa de ocupação/fruição; (ii) o direito à indenização por benfeitorias; (iii) a possibilidade de parcelamento dos valores de benfeitorias; (iv) os juros de mora na indenização por benfeitorias; (v) a proporcionalidade da taxa de retenção; (vi) a exclusão da corretagem da taxa de retenção. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A relação jurídica entre as partes é de consumo, justificando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. 4. A taxa de retenção de 20% é razoável para cobrir despesas administrativas, conforme precedentes do TJSP, incluindo a corretagem. 5. A indenização por benfeitorias é devida, pois a Autora edificou de boa-fé, valorizando o imóvel. Juros de mora contados do trânsito em julgado. Precedentes do E.STJ. 6. Taxa de fruição. Percentual de 0,5% que deve ser contado desde o início da construção. Vedação ao enriquecimento ilícito. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO. Tese de julgamento: “A indenização por benfeitorias em caso de rescisão contratual, mesmo por culpa do comprador é devida, considerando a boa-fé.” Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, art. 3º, 6º, 51, 53; Código Civil, art. 413, 1.219, 1.255. Jurisprudência Citada: TJ-SP, Apelação Cível: 1000106-42.2021.8.26.0152, Rel. Lígia Araújo Bisogni, j. 12/04/2023; TJ-SP, Apelação Cível: 1026461-54.2021.8.26.0002, Rel. Ferreira da Cruz, j. 14/03/2023; STJ, AgInt no REsp: 1355223 MT, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 22/06/2020.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 386-390).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 405 do Código Civil. Alega que os juros de mora sobre a indenização por benfeitorias deveriam incidir desde a citação, e não do trânsito em julgado.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a taxa de fruição incide desde o início da construção e que os juros de mora sobre benfeitorias

incidem do trânsito em julgado, divergiu do entendimento do STJ nos precedentes REsp n. 911.126/DF , AgInt nos EDcl no REsp n. 1.931.701/PE e AgRg no REsp 934.433/DF (fls. 346-351).

Requer o provimento do recurso para que se fixe o termo inicial da taxa de fruição no efetivo inadimplemento da recorrente e, quanto aos juros de mora sobre a indenização por benfeitorias, que incidam desde a citação; requer ainda o provimento do recurso para que se readeque a sucumbência, com majoração dos honorários em favor dos patronos da recorrente (fls. 351-352).

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não preenche as condições mínimas de conhecimento, invoca a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame de provas, aponta ausência de demonstração analítica de violação de lei federal e pugna pela aplicação de multa por litigância de má-fé (fls. 394-401).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual, com pedido de restituição de valores e indenização por benfeitorias, em que a parte autora pleiteou a rescisão do compromisso de compra e venda, a devolução das parcelas pagas com retenção, a indenização pelas benfeitorias e a definição da taxa de fruição e dos juros de mora.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinou a rescisão, a devolução com retenção de 20%, fixou indenização por benfeitorias em R\$ 81.000,00 com correção e juros desde a citação, e estabeleceu taxa de fruição de 0,5% ao mês desde o inadimplemento até a desocupação; fixou honorários de 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade da autora.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para fixar o termo inicial da taxa de fruição na data do início da construção (16/8/2016) e estabelecer que os juros de mora sobre a indenização por benfeitorias incidem a partir do trânsito em julgado, mantendo a retenção de 20% e majorando os honorários da autora para 12% sobre o valor da condenação.

I - Da alegada violação do art. 405 do Código Civil

No que tange à insurgência recursal quanto ao termo inicial dos juros de mora incidentes sobre a indenização por benfeitorias, a recorrente sustenta a ocorrência de violação do art. 405 do Código Civil.

Argumenta, em síntese, que a citação válida constitui o marco interruptivo da prescrição e o momento de constituição do devedor em mora, devendo, portanto, ser o termo inicial para a fluência dos juros moratórios sobre a verba indenizatória reconhecida. Defende que a natureza ressarcitória da indenização por benfeitorias impõe a aplicação da regra geral prevista no diploma civilista, sob pena de enriquecimento sem causa da parte recorrida.

Entretanto, a alegada violação não comporta conhecimento.

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, assentou que, nas hipóteses de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa ou inadimplência do promitente comprador, os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão. Consignou-se no acórdão recorrido que a vendedora não incorre em mora anterior à desconstituição judicial do vínculo contratual, aplicando-se, por analogia, a lógica jurídica firmada por este Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo n. 1.002.

A *ratio decidendi* que orienta a jurisprudência consolidada desta Corte Superior repousa na premissa de que, em casos de resolução contratual provocada pelo adquirente, a obrigação de restituir valores ou indenizar acessões não decorre de um inadimplemento prévio da promitente vendedora. Pelo contrário, a

vendedora mantinha-se fiel ao pactuado, sendo a obrigação de pagamento um efeito direto da sentença que resolve o contrato e restabelece o *status quo ante*. Assim, inexistindo mora *ex persona* ou *ex re* imputável à vendedora antes da definitividade da decisão judicial, o termo inicial dos juros moratórios deve ser, necessariamente, o trânsito em julgado.

Verifica-se que o posicionamento adotado pela Corte de origem converge integralmente com a orientação uníssona deste Tribunal Superior. A aplicação do entendimento firmado no Tema n. 1.002 do STJ às benfeitorias é medida de rigor, uma vez que ambas as verbas (restituição de parcelas e indenização por acessões) possuem a mesma natureza de recomposição patrimonial decorrente da rescisão por iniciativa do comprador.

Nesse sentido, colaciona-se a ementa de julgado recente desta Corte que reafirma tal entendimento:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO DOS PROMISSÁRIOS-COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. AUSÊNCIA DE RECURSO ESPECIAL DA PROMITENTE-VENDEDORA. PRECLUSÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. **Nas hipóteses de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel por inadimplência dos promitentes-compradores, com restituição de valores adimplidos, como no caso, os juros de mora relativos às parcelas a serem restituídas incidem a partir do trânsito em julgado da decisão, tendo em vista a inexistência de mora anterior por parte da promitente-vendedora. Precedentes.** 2. No caso, porém, só houve recurso especial pelos promissários-compradores, postulando a fixação daqueles juros de mora desde a citação. Assim, a irresignação tardia da promitente-vendedora com relação ao termo inicial dos juros moratórios, estabelecido pelo Tribunal de origem à partir do acórdão, não pode ser acolhida nesta oportunidade, em razão de preclusão. 3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 771.894/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/05/2024, DJEN 17/05/2024, destaquei.)

Dessa forma, estando o acórdão recorrido em estrita sintonia com a jurisprudência dominante deste Superior Tribunal de Justiça, incide o óbice da Súmula n. 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial no ponto.

II - Divergência jurisprudencial

A parte alega que a fixação da taxa de fruição antes do inadimplemento diverge da jurisprudência do STJ, que a condiciona ao período de inadimplência, indicando precedentes REsp n. 911.126/DF, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.931.701/PE e AgRg no REsp n. 934.433/DF, e traz paradigmas de Tribunais estaduais com a mesma orientação (fls. 347-351).

Contudo, verifica-se que a recorrente não logrou êxito em demonstrar a divergência jurisprudencial nos moldes exigidos pelos artigos 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que a mera transcrição de ementas ou de trechos isolados de julgados não é suficiente para a configuração do dissídio. É indispensável a realização do cotejo analítico, mediante a exposição das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, com a indicação precisa da tese jurídica divergente aplicada sobre bases fáticas idênticas. No caso em exame, a recorrente limitou-se a colacionar julgados de forma genérica, sem proceder ao necessário exame comparativo que demonstrasse a similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados.

Ademais, observa-se a ausência de similitude fática entre as hipóteses confrontadas. Enquanto o acórdão recorrido trata especificamente do termo inicial dos juros de mora em rescisão de contrato de compra e venda por iniciativa do comprador, cenário em que a mora da vendedora só se configura com o trânsito em julgado, os paradigmas citados referem-se a situações jurídicas distintas, que não

guardam a necessária identidade de base com a controvérsia submetida a julgamento.

Portanto, o descumprimento dos requisitos formais de interposição obsta o conhecimento da insurgência pelo dissídio jurisprudencial.

III - Conclusão

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, ressalvada a justiça gratuita concedida.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.240.890 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0409443-5

Número de Origem:
10013370320238260066

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

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 : BIANCA LEITE RODRIGUES TOLOTO PEREIRA

ADVOGADOS : ELVIS OZIAS BENEVIDES DOS SANTOS - SP375056

TAMIRES CRISTINI COSTA RAFAEL BENEVIDES - SP441688

RECORRIDO : SQ PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : ALEXANDRE BONFANTI DE LEMOS - SP121536

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, 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.

Brasília, 15 de junho de 2026