SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3109867 - PA (2025/0454231-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RESIDENCIAL CIDADE JARDIM VI SPE-LTDA
ADVOGADO	:	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
AGRAVADO	:	LUIZ GOMES DA SILVA NETO MENDES
ADVOGADOS	:	HELDER IGOR SOUSA GONCALVES - PA016834B
		RAISSA MARQUES DE LIMA PINHEIRO - PA038250

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL POR ÓBICES SUMULARES E CONSONÂNCIA COM TEMA N. 970. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e por estar o acórdão recorrido em consonância com entendimento firmado em recurso repetitivo (Tema n. 970).
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a reintegração de posse, fixou restituição simples com retenções, impôs taxa de fruição e reconheceu indenização por benfeitorias úteis e necessárias em liquidação.
4. A Corte de origem afastou a taxa de fruição por bis in idem em cumulação com cláusula penal (Tema n. 970), manteve restituição simples com retenção administrativa limitada e reconheceu indenização por benfeitorias; nos embargos de declaração, reconheceu o direito de retenção do imóvel até a indenização integral das benfeitorias.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a indenização por benfeitorias depende de prévia comprovação documental específica à luz do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979; (ii) saber se o direito de retenção até a indenização integral das benfeitorias configura enriquecimento sem causa, à luz do art. 884 do Código Civil; e (iii) saber se é possível, por divergência jurisprudencial, cumular taxa de fruição com cláusula penal compensatória e afastar o direito de retenção.

Documento eletrônico VDA59410974 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:18:54
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: c6636525-37d1-4cc5-a23f-4d75c48cd818

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 211 do STJ quanto ao art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979, por ausência de prequestionamento específico.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 884 do Código Civil, por demandar reexame de fatos e provas.

8. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto ao dissídio sobre cumulação de taxa de fruição com cláusula penal e direito de retenção, por exigir interpretação de cláusula contratual e revolvimento probatório.

9. O acórdão recorrido está em consonância com o Tema 970 do STJ, atraindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 211 do STJ quando a tese sobre o art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979 não foi enfrentada pelo acórdão recorrido, apesar dos embargos de declaração. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão de afastar o direito de retenção demanda reexame de fatos e provas à luz do art. 884 do Código Civil. 3. Aplica-se a Súmula n. 5 e incide a Súmula n. 7 do STJ quando a alegada divergência sobre cumulação de taxa de fruição com cláusula penal e direito de retenção exige interpretação contratual e revolvimento probatório. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do STJ firmado no Tema 970."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, art. 34, § 1º; CC, art. 884.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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 agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59410974 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:18:54
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: c6636525-37d1-4cc5-a23f-4d75c48cd818

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3109867 - PA (2025/0454231-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RESIDENCIAL CIDADE JARDIM VI SPE-LTDA
ADVOGADO	:	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
AGRAVADO	:	LUIZ GOMES DA SILVA NETO MENDES
ADVOGADOS	:	HELDER IGOR SOUSA GONCALVES - PA016834B
		RAISSA MARQUES DE LIMA PINHEIRO - PA38250A

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL POR ÓBICES SUMULARES E CONSONÂNCIA COM TEMA N. 970. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e por estar o acórdão recorrido em consonância com entendimento firmado em recurso repetitivo (Tema n. 970).
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a reintegração de posse, fixou restituição simples com retenções, impôs taxa de fruição e reconheceu indenização por benfeitorias úteis e necessárias em liquidação.
4. A Corte de origem afastou a taxa de fruição por bis in idem em cumulação com cláusula penal (Tema n. 970), manteve restituição simples com retenção administrativa limitada e reconheceu indenização por benfeitorias; nos embargos de declaração, reconheceu o direito de retenção do imóvel até a indenização integral das benfeitorias.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a indenização por benfeitorias depende de prévia comprovação documental específica à luz do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979; (ii) saber se o direito de retenção até a indenização integral das benfeitorias configura enriquecimento sem causa, à luz do art. 884 do Código Civil; e (iii) saber se é possível, por divergência jurisprudencial, cumular taxa de fruição com cláusula penal compensatória e afastar o direito de retenção.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 211 do STJ quanto ao art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979, por ausência de prequestionamento específico.

Documento eletrônico VDA57995596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/06/2026 16:29:33
Código de Controle do Documento: 2e4d728c-10ab-4756-9244-2ec7bf758678

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 884 do Código Civil, por demandar reexame de fatos e provas.

8. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto ao dissídio sobre cumulação de taxa de fruição com cláusula penal e direito de retenção, por exigir interpretação de cláusula contratual e revolvimento probatório.

9. O acórdão recorrido está em consonância com o Tema 970 do STJ, atraindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE
10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 211 do STJ quando a tese sobre o art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979 não foi enfrentada pelo acórdão recorrido, apesar dos embargos de declaração. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão de afastar o direito de retenção demanda reexame de fatos e provas à luz do art. 884 do Código Civil. 3. Aplica-se a Súmula n. 5 e incide a Súmula n. 7 do STJ quando a alegada divergência sobre cumulação de taxa de fruição com cláusula penal e direito de retenção exige interpretação contratual e revolvimento probatório. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do STJ firmado no Tema 970."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 6.766/1979, art. 34, § 1º; CC, art. 884.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RESIDENCIAL CIDADE JARDIM VI SPE-LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pelos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e por estar o acórdão recorrido em consonância com entendimento firmado pelo STJ em julgamento de recurso repetitivo (Tema n. 970) (fls. 869-872).

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

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 893.

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 do Pará em agravo interno no agravo interno na apelação cível, nos autos de ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos.

Documento eletrônico VDA57995596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/06/2026 16:29:33
Código de Controle do Documento: 2e4d728c-10ab-4756-9244-2ec7bf758678

O julgado foi assim ementado (fls. 486-487):

> EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO SIMPLES DAS PARCELAS PAGAS. TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. I . C a s o e m e x a m e Trata-se de agravo interno interposto por Residencial Cidade Jardim VI SPE – LTDA. contra decisão monocrática que conheceu e deu parcial provimento ao agravo interno anteriormente interposto, para desconstituir decisão que havia condenado o réu ao pagamento de taxa de fruição, determinando a devolução simples das quantias pagas pelo promitente-comprador, bem como a indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, apuradas em liquidação de sentença. II. Questão em discussão 1. Possibilidade de cumulação de taxa de fruição com cláusula penal compensatória. 2. Direito à indenização das benfeitorias realizadas no imóvel. III. Razões de decidir 1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do Tema 970, estabelece a impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória, visto que ambas possuem a mesma finalidade indenizatória. Assim, no caso, a cumulação de taxa de fruição com cláusula penal caracterizaria bis in idem, sendo vedada. 2. Quanto às benfeitorias, ficou estabelecido o direito à indenização das benfeitorias úteis e necessárias realizadas pelo promitente-comprador, conforme o disposto na Lei nº 6.766/79, devendo ser apurado o valor em liquidação de sentença. I V . D i s p o s i t i v o e t e s e Ante o exposto, conheço do recurso de agravo interno e nego-lhe provimento, mantendo a decisão recorrida nos termos em que proferida. Tese de Julgamento: “É inviável a cumulação da taxa de fruição com cláusula penal em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por configurar bis in idem. A indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel é devida, devendo seu valor ser apurado em liquidação de sentença.” Legislação e Jurisprudência Citadas: · Lei nº 6.766/79, artigo 34. · Superior Tribunal de Justiça (STJ), REsp nº 1.635.428/SC (Tema 970).

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 839-840):

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CLÁUSULA PENAL. BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO.
> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DE RESIDENCIAL CIDADE JARDIM VI SPE-LTDA REJEITADOS.
> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DE LUIZ GOMES DA SILVA NETO PARCIALMENTE PROVIDOS
> I . C a s o e m e x a m e Embargos de declaração interpostos por Luiz Gomes da Silva Neto e Residencial Cidade Jardim VI SPE-LTDA em face de acórdão que negou provimento ao agravo interno, mantendo decisão sobre rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, com restituição simples de valores pagos e indenização por benfeitorias.

Documento eletrônico VDA57995596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/06/2026 16:29:33
Código de Controle do Documento: 2e4d728c-10ab-4756-9244-2ec7bf758678

> II. Questão em discussão 1. Omissão quanto ao direito de retenção do imóvel até a indenização das benfeitorias. 2. Contradição e necessidade de prequestionamento quanto à impossibilidade de cumulação da taxa de fruição com a cláusula penal compensatória.
> III. Razões de decidir 1. Os embargos da Residencial Cidade Jardim VI SPE-LTDA não identificam contradição, pois a decisão foi clara ao prever a apuração da regularidade das benfeitorias em liquidação de sentença. Também não há omissão quanto à impossibilidade de cumulação da taxa de fruição com a cláusula penal, conforme entendimento do STJ no Tema 970. 2. Quanto aos embargos de Luiz Gomes da Silva Neto, constatou-se omissão no acórdão quanto ao direito de retenção do imóvel até a indenização integral das benfeitorias, direito este garantido pelo art. 1.219 do Código Civil.
> IV. Dispositivo e tese
> 1. Embargos de declaração de Residencial Cidade Jardim VI SPE-LTDA rejeitados. 2. Embargos de declaração de Luiz Gomes da Silva Neto parcialmente providos, para suprir a omissão e reconhecer o direito de retenção do imóvel até a indenização integral das benfeitorias.
> T e s e d e j u l g a m e n t o : "1. É inviável a cumulação da taxa de fruição com cláusula penal compensatória em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, por configurar bis in idem. 2. O possuidor de boa-fé tem direito de retenção do imóvel até ser integralmente indenizado pelas benfeitorias úteis e necessárias."
> Legislação e jurisprudência citadas:
> Código Civil, art. 1.219 Lei nº 6.766/79, art. 34 STJ, Tema 970 (REsp 1.635.428/SC) STJ, REsp 1.854.120/PR .

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

a) 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979, porquanto sustenta que a indenização por benfeitorias somente poderia ser reconhecida se observadas as exigências legais e contratuais de regularidade, mediante comprovação documental e laudos prévios, e que o acórdão recorrido teria deixado de explicitar que a apresentação de projeto, laudos, alvará, habite-se, ART e certidões constituiria condicionante para eventual indenização;

b) 884 do Código Civil, porquanto sustenta que o acórdão recorrido, ao assegurar a retenção do imóvel até o pagamento da indenização, importou enriquecimento sem causa do possuidor, devendo ser afastada a permanência na posse após a rescisão contratual.

Documento eletrônico VDA57995596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/06/2026 16:29:33
Código de Controle do Documento: 2e4d728c-10ab-4756-9244-2ec7bf758678

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que seria inviável a cumulação da cláusula penal com a taxa de fruição e reconhecer o direito de retenção até a indenização integral das benfeitorias, divergiu do entendimento de que a cumulação pode ser admitida desde que a soma não ultrapasse o valor locativo do imóvel, conforme AgInt no REsp 1798412/SE (Terceira Turma), e da tese do Tema 970 (REsp 1.635.428/SC).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça: a condenação do recorrido ao pagamento de lucros cessantes pela fruição do imóvel, limitada ao valor locativo; que a indenização de benfeitorias só se efetive se comprovada sua regularidade, nos termos do contrato e da lei; e que seja afastado o direito de retenção do imóvel até o pagamento integral das benfeitorias. Requer ainda que se determine a expressa inclusão, no dispositivo, de condicionantes contratuais e legais para o pagamento de benfeitorias (fls. 841-864).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos, em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, a reintegração de posse do imóvel, a restituição das parcelas pagas com retenções, a taxa de fruição e a indenização por benfeitorias (fls. 498-501).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para rescindir o contrato, reintegrar a autora na posse, restituir as parcelas pagas com correção pelo IGPM, autorizar retenções de 10% por despesas e 10% a título de multa compensatória, condenar o réu ao pagamento de taxa de fruição de 0,25% ao mês limitada a 50% do valor a ser restituído, e reconhecer o dever de indenizar

Documento eletrônico VDA57995596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/06/2026 16:29:33
Código de Controle do Documento: 2e4d728c-10ab-4756-9244-2ec7bf758678

benfeitorias úteis e necessárias a serem apuradas em liquidação, fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa (fls. 499-500).

A Corte de origem, em agravo interno no agravo interno, manteve a decisão monocrática que afastou a taxa de fruição por configurar bis in idem em cumulação com a cláusula penal (Tema n. 970), confirmou a restituição simples com retenção administrativa limitada a 20%, e reconheceu a indenização por benfeitorias úteis e necessárias a apurar em liquidação; nos embargos de declaração, integrou o acórdão para reconhecer o direito de retenção do imóvel até a indenização integral das benfeitorias (fls. 503-506; 835-838; 486-487; 839-840).

I - Art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979

A insurgência recursal, no ponto, dirige-se à ausência de explicitação, pelo Tribunal de origem, de que a indenização pelas benfeitorias estaria condicionada à comprovação de sua regularidade legal e contratual, mediante apresentação de projeto, laudos, alvará, habite-se, ART e certidões, nos termos do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979.

O acórdão recorrido reconhece o direito à indenização das benfeitorias úteis e necessárias e remete a apuração do valor à liquidação de sentença.

Nos embargos de declaração, rejeita a alegação de omissão deduzida pela recorrente, sob o fundamento de que a regularidade das benfeitorias deve ser verificada na fase liquidatória.

Todavia, não examina especificamente (nem mesmo de forma implícita) a tese de que o § 1º do art. 34 da Lei n. 6.766/1979 exclui a indenização das benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei, nem delibera sobre a necessidade de constarem expressamente, no título judicial, as condicionantes documentais indicadas no recurso especial.

Nesse contexto, embora haja enfrentamento genérico sobre a indenização por benfeitorias com referência ao art. 34 da Lei n. 6.766/1979, não há

Documento eletrônico VDA57995596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/06/2026 16:29:33
Código de Controle do Documento: 2e4d728c-10ab-4756-9244-2ec7bf758678

prequestionamento específico do § 1º na dimensão normativa suscitada pela recorrente.

Como a questão foi devolvida em embargos de declaração e permanece sem apreciação específica pelo Tribunal de origem, incide, no ponto, o óbice da Súmula n. 211 do STJ.

II - Art.884 do Código Civil

A alegação de violação do art. 884 do Código Civil busca afastar o direito de retenção do imóvel até a indenização integral das benfeitorias, sob o argumento de que a permanência do possuidor no bem, após a rescisão contratual, configuraria enriquecimento sem causa.

O acórdão recorrido, contudo, reconhece o direito de retenção com fundamento na existência de benfeitorias úteis e necessárias e na necessidade de indenização integral, remetendo a quantificação à fase de liquidação.

Para afastar essa conclusão, seria necessário rever premissas fáticas relativas à existência das benfeitorias, à sua natureza, à boa-fé do possuidor, ao período de ocupação, ao valor indenizável e à eventual compensação entre créditos.

Essas circunstâncias não podem ser novamente examinadas em recurso especial, por incidência da Súmula n. 7 do STJ.

A controvérsia, tal como delimitada no acórdão recorrido, não se resolve pela mera interpretação abstrata do art. 884 do Código Civil, pois depende da revisão das premissas fáticas que justificaram o reconhecimento do direito de retenção.

O óbice da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso especial quanto ao ponto.

III - Divergência jurisprudencial

No ponto, o recurso especial não comporta conhecimento. Embora a recorrente sustente interpretação diversa do Tema n. 970 do STJ, a revisão da

Documento eletrônico VDA57995596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/06/2026 16:29:33
Código de Controle do Documento: 2e4d728c-10ab-4756-9244-2ec7bf758678

conclusão do acórdão recorrido exige interpretar as cláusulas contratuais que disciplinam a multa compensatória e a taxa de fruição, bem como reexaminar elementos fáticos relativos ao valor locativo do imóvel, ao período de ocupação e à eventual equivalência entre as parcelas.

Incidem, portanto, as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, óbices que impedem o conhecimento do recurso especial também pela alínea c do permissivo constitucional.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57995596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/06/2026 16:29:33
Código de Controle do Documento: 2e4d728c-10ab-4756-9244-2ec7bf758678

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.109.867 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0454231-0

Número de Origem:
08102163620198140040 810216362019814004O

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

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

AGRAVANTE	: RESIDENCIAL CIDADE JARDIM VI SPE-LTDA
ADVOGADO	: ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
AGRAVADO	: LUIZ GOMES DA SILVA NETO MENDES
ADVOGADOS	: HELDER IGOR SOUSA GONCALVES - PA016834B
	RAISSA MARQUES DE LIMA PINHEIRO - PA038250
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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 agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59394648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:24:31
Código de Controle do Documento: 54034ddd-36cc-419d-8f05-4c22c179aedf