# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2249747 - SP (2025/0483960-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA** |
| AGRAVANTE | : | JONATA SOUSA NASCIMENTO |
| AGRAVANTE | : | NARJARA APARECIDA SOUSA NASCIMENTO |
| ADVOGADO | : | ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657 |
| AGRAVADO | : | CTL - ENGENHARIA LTDA |
| ADVOGADO | : | RODRIGO NALETTO TEIXEIRA - SP271457 |

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL INADMITIDO POR INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. TERMO INICIAL NA POSSE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial por incidência da Súmula n. 83/STJ, em controvérsia relativa à taxa de fruição/ocupação em rescisão contratual de compra e venda de imóvel.

2. Agravante sustenta que a taxa de ocupação deve incidir apenas durante o período de inadimplência contratual.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a fixação da taxa de fruição desde a imissão na posse pelo Tribunal de origem está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

III. Razões de decidir

4. 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. Estando o acórdão recorrido em consonância com tal entendimento, incide a Súmula n. 83/STJ e se mantém a inadmissibilidade do recurso especial.

5. Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

IV. Dispositivo

**Documento eletrônico VDA59641588 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:43:24**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 389cbb1f-ecc4-4b48-b443-0c1f18d3f9f8**

6. Agravo interno não provido.

## 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

**Documento eletrônico VDA59641588 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:43:24**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 389cbb1f-ecc4-4b48-b443-0c1f18d3f9f8**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2249747 - SP (2025/0483960-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA** |
| AGRAVANTE | : | JONATA SOUSA NASCIMENTO |
| AGRAVANTE | : | NARJARA APARECIDA SOUSA NASCIMENTO |
| ADVOGADO | : | ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657 |
| AGRAVADO | : | CTL - ENGENHARIA LTDA |
| ADVOGADO | : | RODRIGO NALETTO TEIXEIRA - SP271457 |

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL INADMITIDO POR INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. TERMO INICIAL NA POSSE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial por incidência da Súmula n. 83/STJ, em controvérsia relativa à taxa de fruição/ocupação em rescisão contratual de compra e venda de imóvel.

2. Agravante sustenta que a taxa de ocupação deve incidir apenas durante o período de inadimplência contratual.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a fixação da taxa de fruição desde a imissão na posse pelo Tribunal de origem está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

III. Razões de decidir

4. 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

Documento eletrônico VDA59375659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:51:48
Código de Controle do Documento: fbcb98fd-fdaf-4790-8ce7-96e54608ac2c

data da transferência da posse ao comprador. Estando o acórdão recorrido em consonância com tal entendimento, incide a Súmula n. 83/STJ e se mantém a inadmissibilidade do recurso especial.

5. Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.

IV. Dispositivo

6. Agravo interno não provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria, que não conheceu do recurso especial com fundamento da Súmula n. 83/STJ.

Segundo a parte agravante, a taxa de ocupação apenas pode ser descontada no período de inadimplência, quando não houve contraprestação por parte do comprador em benefício da vendedora.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada deixou de se manifestar.

É o relatório.

## VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão recorrida pelos fundamentos já expostos, os quais transcrevo para que passem a integrar a presente decisão colegiada:

> *Trata-se de Recurso Especial interposto por JONATA SOUSA NASCIMENTO, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas, da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado (e-STJ, fl. 642):*
>
> *[...]*
>
> *Segundo a parte recorrente, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.*
>
> *Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.*

**Documento eletrônico VDA59375659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:51:48**
**Código de Controle do Documento: fbcb98fd-fdaf-4790-8ce7-96e54608ac2c**

*É o relatório.*

*DECIDO.*

*O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que julgou recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, alineas, da Constituição Federal).*

*No presente processo, a parte afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.*

*Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.*

*Com efeito, a análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").*

*Nesse sentido, verifica-se que a parte recorrente sustenta que a taxa de ocupação, fixada pelas instâncias ordinárias em zero vírgula cinco por cento, deveria ter como termo inicial a data do inadimplemento das parcelas contratuais. Defende que a cobrança desde a entrega das chaves penalizaria o consumidor de forma excessiva e configuraria divergência com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça.*

*A despeito da argumentação recursal, a análise técnica demonstra que o acórdão recorrido aplicou corretamente o direito ao caso concreto. O Tribunal local assentou que, ao se deliberar a rescisão do contrato com a devolução das parcelas pagas, as partes retornam ao estado anterior.*

*Nesse cenário, o promissário comprador recupera o capital investido, de modo que a não incidência da taxa de fruição desde a efetiva ocupação do bem caracterizaria flagrante enriquecimento sem causa, consubstanciado na moradia gratuita durante o período de normalidade contratual.*

*Esta orientação espelha exatamente a jurisprudência consolidada no Superior Tribunal de Justiça. A Corte estabelece que, rescindido o contrato e determinado o retorno ao status quo ante, a retribuição pelo uso do imóvel deve abranger todo o período em que o adquirente esteve na posse do bem. Confira-se:*

> *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,*

**Documento eletrônico VDA59375659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:51:48**
**Código de Controle do Documento: fbcb98fd-fdaf-4790-8ce7-96e54608ac2c**

*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.*

*(AREsp n. 3.007.896/MS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 22/12/2025. Grifo Acrescido)*

*PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE COM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO FIXADA EM 0,5% AO MÊS SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. TERMO INICIAL NA IMISSÃO NA POSSE. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. EXCEÇÃO LEGAL POR DESCONFORMIDADE TÉCNICA E AUSÊNCIA DE UTILIDADE.*

**Documento eletrônico VDA59375659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:51:48**
**Código de Controle do Documento: fbcb98fd-fdaf-4790-8ce7-96e54608ac2c**

*ARTS. 34, CAPUT, § 1º, DA LEI Nº 6.766/1979; ARTS. 884 E 1.219 DO CC/2002; ART. 1.029, § 1º, DO CPC/2015. SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE SIMILITUDE FÁTICA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*

*1. Trata-se de recurso especial em que se questiona: (a) a fixação de taxa de fruição em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, desde a imissão na posse até a desocupação; (b) o afastamento da indenização por benfeitorias, em obra inacabada e irregular; (c) alegado enriquecimento sem causa na cumulação de retenção de 20% com taxa de fruição e não indenização das benfeitorias; e (d) dissídio jurisprudencial pela alínea c do art. 105, III, da CF.*

*2. O objetivo recursal é decidir se (i) é cabível a taxa de fruição, qual a sua base de cálculo e o termo inicial; (ii) há direito à indenização por benfeitorias, à luz dos arts. 34, caput, § 1º, da Lei nº 6.766/1979, 884 e 1.219 do CC/2002; (iii) a cumulação de retenção, fruição e não indenização configura enriquecimento sem causa; e (iv) está demonstrado o dissídio jurisprudencial específico, com similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC/2015.*

*3. A taxa de fruição incide como contrapartida pela ocupação do imóvel e tem natureza de alugueres, podendo ser cumulada com cláusula penal, adotando-se como termo inicial a imissão na posse e como base de cálculo o valor atualizado do contrato, quando constatada construção existente no lote e fruição econômica do bem.*

*4. Justifica-se tal conclusão porque (a) a indenização a título de aluguel durante o período de ocupação é decorrência natural da rescisão contratual, evitando enriquecimento sem causa (a fixação de indenização, a título de aluguel durante o tempo de ocupação do imóvel, é decorrência natural da rescisão do contrato - AR no REsp 1.179.783/MS); (b) a fruição tem natureza jurídica de alugueres e remunera a posse alheia (A indenização pelo tempo de fruição do imóvel (...) tem natureza jurídica de aluguéis (...) deve basear-se no valor de aluguel do imóvel - REsp 2.024.829/SC; por todo o período de ocupação do bem, desde a imissão na posse - AgInt no REsp 1.996.109/SP); (c) é inaplicável precedente que afasta a fruição quando se trata de "lote sem edificação", em virtude da distinção fática, havendo, no caso, construção erigida ainda que inacabada (REsp 1.936.470/SP); (d) as benfeitorias não são indenizáveis, por enquadramento na exceção legal do art. 34, § 1º, da Lei nº 6.766/1979, dada a desconformidade técnica, a ausência de projetos e acompanhamento profissional, e a falta de utilidade econômica, o que afasta também o art. 1.219 do CC/2002 e a vedação do art. 884 do CC/2002 no ponto; (e) a alegação de locupletamento por simulações contábeis demanda revaloração de prova econômica, o que é vedado pelo enunciado da Súmula nº 7/STJ (A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial); (f) o dissídio jurisprudencial não se configura sem cotejo analítico e similitude fática, exigidos pelo art. 1.029, § 1º, do CPC/2015, atraindo ainda o óbice da Súmula nº 83/STJ (Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida).*

**Documento eletrônico VDA59375659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:51:48**
**Código de Controle do Documento: fbcb98fd-fdaf-4790-8ce7-96e54608ac2c**

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

*(REsp n. 2.178.590/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)*

*Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da* **Súmula n. 83/STJ** *exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez. Nesse sentido:*

*AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.*

*1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).*

***2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.***

*3. Agravo regimental não provido.*

*(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)*

*A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.*

*Quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022)*

*Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do*

**Documento eletrônico VDA59375659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:51:48**
**Código de Controle do Documento: fbcb98fd-fdaf-4790-8ce7-96e54608ac2c**

*Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.*

*Ademais, a jurisprudência é firme no sentido de que "O recurso especial não comporta conhecimento, pela incidência da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que a orientação desta Corte se firmou no mesmo sentido do acórdão recorrido, impedindo o conhecimento do recurso especial pela alegada divergência ou violação de lei federal." (AREsp n. 2.856.962/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 15/12/2025.)*

*A análise das alegações recursais, no ponto, indica mera transcrição das decisões sem a apresentação de quadro analítico ou instrumento que o valha apto a clarificar os pontos de dissonância existentes entre o paradigma e o acórdão recorrido.*

*Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.*

*Ante o exposto, **não conheço** do recurso especial.*

*Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.*

A Súmula n. 83 desta Corte estabelece que "[n]ão se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

Na hipótese dos autos, a postura do Tribunal de origem amolda-se às orientações jurisprudenciais desta Corte sobre o tema de fundo ora discutido, ao fixar a indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem. É o que se extrai dos seguintes precedentes:

*AGRAVO EM 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.*

*(AREsp n. 2.836.712/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/6/2026, DJEN de 18/6/2026.)*

**Documento eletrônico VDA59375659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:51:48**
**Código de Controle do Documento: fbcb98fd-fdaf-4790-8ce7-96e54608ac2c**

*DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERÍODO DE INCIDÊNCIA DA TAXA DE FRUIÇÃO SOBRE A OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

*I. CASO EM EXAME*

*1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de vulneração a dispositivos federais, incidência da Súmula n. 7 do STJ e ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC. 2.*

*A controvérsia trata de ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos, envolvendo a definição do período de incidência da taxa de fruição pela ocupação do imóvel e o ressarcimento de benfeitorias.*

*3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução de 80% dos valores pagos com correção e juros a partir do trânsito em julgado, reconheceu a apuração de benfeitorias em liquidação e fixou honorários em 10% do valor atualizado da condenação.*

*4. A Corte de origem fixou a taxa de fruição apenas a partir do encerramento do financiamento com a incorporadora, em 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, manteve o ressarcimento de benfeitorias e a sucumbência; os embargos de declaração foram acolhidos para ajustar correção monetária mês a mês e juros a partir do trânsito em julgado.*

*II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*

*5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 402 do CC ao limitar a taxa de fruição ao período de inadimplemento, afastando os lucros cessantes por todo o período de posse; (ii) saber se houve violação do art. 67-A, III, da Lei n. 13.786/2018 ao fixar a taxa de fruição em período parcial, em desacordo com o parâmetro de 0,5% ao mês pro rata die; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto ao cabimento da taxa de fruição por todo o período de ocupação, desde a entrega das chaves até a desocupação.*

*III. RAZÕES DE DECIDIR*

***6. A orientação do STJ estabelece que a indenização pela fruição do imóvel incide por todo o período de ocupação, desde a transferência da posse até a devolução das chaves, de modo que a restrição ao período de inadimplemento contraria a jurisprudência consolidada.***

*IV. DISPOSITIVO E TESE*

*7. Agravo em recurso especial conhecido para dar provimento ao recurso especial.*

*Tese de julgamento: "A indenização pela fruição do imóvel incide por todo o período de ocupação, desde a transferência da posse até a devolução das chaves .".*

*Dispositivos relevantes citados: CC, art. 402; Lei n. 13.786/2018, art. 67-A, III.*

*Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 2.023.006/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/6/2024;*

**Documento eletrônico VDA59375659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:51:48**
**Código de Controle do Documento: fbcb98fd-fdaf-4790-8ce7-96e54608ac2c**

*STJ, AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 2.090.348/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024.*

*(AREsp n. 2.632.298/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/3/2026, DJEN de 27/3/2026.)*

*PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE COM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO FIXADA EM 0,5% AO MÊS SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. TERMO INICIAL NA IMISSÃO NA POSSE. CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. EXCEÇÃO LEGAL POR DESCONFORMIDADE TÉCNICA E AUSÊNCIA DE UTILIDADE. ARTS. 34, CAPUT, § 1º, DA LEI Nº 6.766/1979; ARTS. 884 E 1.219 DO CC/2002; ART. 1.029, § 1º, DO CPC/2015. SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE SIMILITUDE FÁTICA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*

*1. Trata-se de recurso especial em que se questiona: (a) a fixação de taxa de fruição em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, desde a imissão na posse até a desocupação; (b) o afastamento da indenização por benfeitorias, em obra inacabada e irregular; (c) alegado enriquecimento sem causa na cumulação de retenção de 20% com taxa de fruição e não indenização das benfeitorias; e (d) dissídio jurisprudencial pela alínea c do art. 105, III, da CF.*

*2. O objetivo recursal é decidir se (i) é cabível a taxa de fruição, qual a sua base de cálculo e o termo inicial; (ii) há direito à indenização por benfeitorias, à luz dos arts. 34, caput, § 1º, da Lei nº 6.766/1979, 884 e 1.219 do CC/2002; (iii) a cumulação de retenção, fruição e não indenização configura enriquecimento sem causa; e (iv) está demonstrado o dissídio jurisprudencial específico, com similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC/2015.*

*3. A taxa de fruição incide como contrapartida pela ocupação do imóvel e tem natureza de alugueres, podendo ser cumulada com cláusula penal, adotando-se como termo inicial a imissão na posse e como base de cálculo o valor atualizado do contrato, quando constatada construção existente no lote e fruição econômica do bem.*

*4. Justifica-se tal conclusão porque (a) a indenização a título de aluguel durante o período de ocupação é decorrência natural da rescisão contratual, evitando enriquecimento sem causa (a fixação de indenização, a título de aluguel durante o tempo de ocupação do imóvel, é decorrência natural da rescisão do contrato - AR no REsp 1.179.783/MS); (b) a fruição tem natureza jurídica de alugueres e remunera a posse alheia (A indenização pelo tempo de fruição do imóvel (...) tem natureza jurídica de aluguéis (...) deve basear-se no valor de aluguel do imóvel - REsp 2.024.829/SC; por todo o período de ocupação do bem, desde a imissão na posse - AgInt no REsp 1.996.109/SP); (c) é inaplicável precedente que afasta a fruição quando se trata de "lote sem edificação", em virtude da distinção fática, havendo, no caso, construção erigida ainda que inacabada (REsp 1.936.470/SP); (d) as benfeitorias não são indenizáveis, por enquadramento na exceção legal do art. 34, § 1º, da Lei nº 6.766/1979, dada a desconformidade técnica, a ausência de projetos e*

**Documento eletrônico VDA59375659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:51:48**
**Código de Controle do Documento: fbcb98fd-fdaf-4790-8ce7-96e54608ac2c**

*acompanhamento profissional, e a falta de utilidade econômica, o que afasta também o art. 1.219 do CC/2002 e a vedação do art. 884 do CC/2002 no ponto; (e) a alegação de locupletamento por simulações contábeis demanda revaloração de prova econômica, o que é vedado pelo enunciado da Súmula nº 7/STJ (A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial); (f) o dissídio jurisprudencial não se configura sem cotejo analítico e similitude fática, exigidos pelo art. 1.029, § 1º, do CPC/2015, atraindo ainda o óbice da Súmula nº 83/STJ (Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida).*

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

*(REsp n. 2.178.590/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)*

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

***1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, 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.***

*2. Agravo interno desprovido.*

*(AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022.)*

Dessa forma, torna-se irrepreensível a decisão agravada que fez incidir na espécie a Súmula n. 83/STJ em razão da compatibilidade e da sintonia do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte.

Diante da inadmissibilidade do recurso pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, a apreciação da divergência jurisprudencial alegada resta prejudicada, nos termos do entendimento dessa Corte Superior:

*PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO ATACADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. INTIMAÇÃO PESSOAL DA FAZENDA PÚBLICA POR MEIO ELETRÔNICO. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA DURAÇÃO RAZOÁVEL DO PROCESSO. NULIDADE DO JULGAMENTO POR CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. EXECUÇÃO FISCAL. ISS. ICMS. CONTROVÉRSIA DECIDIDA À LUZ DE NORMA LOCAL. SÚMULA 280/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO.*

**Documento eletrônico VDA59375659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:51:48**
**Código de Controle do Documento: fbcb98fd-fdaf-4790-8ce7-96e54608ac2c**

*1. O recorrente não observou as diretrizes fixadas pelo princípio da dialeticidade, entre as quais a indispensável pertinência temática entre as razões de decidir e os fundamentos fornecidos pelo recurso para justificar o pedido de reforma ou de nulidade do julgado.*

*2. Não tendo sido combatidos os argumentos atacados pela parte recorrente, os quais são aptos, por si sós, para manter o decisum combatido, aplicam-se na espécie, por analogia, os óbices das Súmulas 284 e 283 do STF, ante a deficiência na motivação e a ausência de impugnação de fundamento autônomo.*

*3. O entendimento sobre a prerrogativa de intimação pessoal da Fazenda Pública é protegida pela atual legislação processual, a qual confere, expressamente, o direito a todas as unidades federativas e entes públicos.*

*4. O Código de Processo Civil/2015 prevê ser possível a intimação pessoal por meio eletrônico, baseando-se no princípio da duração razoável do processo a fim de acelerar a tramitação.*

*5. O Tribunal de origem foi categórico em afirmar que não há nulidade do julgamento por cerceamento do direito de defesa. Modificar a conclusão a que chegou a Corte de origem, de modo a acolher a tese do recorrente, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é inviável em Recurso Especial, sob pena de violação da Súmula 7 do STJ.*

*6. No mérito, o fundamento central da controvérsia é de cunho eminentemente amparado em legislação local, a saber, Lei Complementar Estadual 27/1999. Destaca-se a inviabilidade da discussão em Recurso Especial acerca de suposta afronta a matéria local, sendo defesa sua apreciação pelo STJ. Aplicação, por analogia, da Súmula 280/STF, in verbis: "Por ofensa a direito local não cabe Recurso Extraordinário."*

*7.* ***Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.***

*8. Agravo Interno não provido.*

*(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.777.429/GO, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 28/6/2021, DJe de 1/7/2021.)*

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA59375659 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:51:48**
**Código de Controle do Documento: fbcb98fd-fdaf-4790-8ce7-96e54608ac2c**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.249.747 / SP**

Número Registro: 2025/0483960-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10226824120248260405

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

**Relator do AgInt**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

**Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| RECORRENTE | : JONATA SOUSA NASCIMENTO |
| RECORRENTE | : NARJARA APARECIDA SOUSA NASCIMENTO |
| ADVOGADO | : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657 |
| RECORRIDO | : CTL - ENGENHARIA LTDA |
| ADVOGADO | : RODRIGO NALETTO TEIXEIRA - SP271457 |

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

**AGRAVO INTERNO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : JONATA SOUSA NASCIMENTO |
| AGRAVANTE | : NARJARA APARECIDA SOUSA NASCIMENTO |
| ADVOGADO | : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657 |
| AGRAVADO | : CTL - ENGENHARIA LTDA |
| ADVOGADO | : RODRIGO NALETTO TEIXEIRA - SP271457 |

**Documento eletrônico VDA59611617 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:06:41**
**Código de Controle do Documento: 167938da-2b82-4d67-af99-ea0e283d972e**

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

**Documento eletrônico VDA59611617 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:06:41**
**Código de Controle do Documento: 167938da-2b82-4d67-af99-ea0e283d972e**