SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3233286 - GO (2026/0146794-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
		LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - DF082734
AGRAVADO	:	REGINALDO APARECIDO DA SILVA
AGRAVADO	:	MARTA BATISTA DE MORAIS
ADVOGADOS	:	INGRID DE OLIVEIRA SILVA - GO065840
		KELLY MACHADO GOMES - GO062875

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA NA AUSÊNCIA DE USO EFETIVO. INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO REALIZADA DE BOA-FÉ DURANTE A POSSE LEGÍTIMA. EXTRA PETITA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RETENÇÃO DE PARCELAS. INTERVALO JURISPRUDENCIAL DE 10% A 25%. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO PELOS MESMOS ÓBICES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre interposto em ação de resolução contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos, envolvendo lote não edificado.

2. Não se verifica negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrentou, de modo claro e coerente, a não incidência de taxa de fruição sobre lote não edificado, a indenização por acessões realizadas de boa-fé durante a posse legítima e a extensão da restituição das

Documento eletrônico VDA59843205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 18:14:23
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 34be2c20-479f-49c0-a873-a0a74c7470df

parcelas ao longo da cadeia contratual, inclusive após embargos declaratórios.

3. A discussão sobre suposto julgamento extra petita na condenação à indenização por acessões, o que é incompatível com a via especial (Súmula 7/STJ).

4. A taxa de fruição é indevida em lote não edificado na ausência de comprovação de uso efetivo pelo adquirente; a revisão da conclusão adotada pela Corte estadual quanto à inexistência de ocupação indenizável também esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

5. A fixação do percentual de retenção dentro do intervalo jurisprudencial de 10% a 25% em contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018 é questão casuística. Incidência da Súmula 83/STJ. Revisão, nas circunstâncias delineadas, atrai a Súmula 7/STJ.

6. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando a tese está impedida pelos mesmos óbices aplicados à alínea a.

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59843205 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 18:14:23
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 34be2c20-479f-49c0-a873-a0a74c7470df

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3233286 - GO (2026/0146794-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
		LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - DF082734
AGRAVADO	:	REGINALDO APARECIDO DA SILVA
AGRAVADO	:	MARTA BATISTA DE MORAIS
ADVOGADOS	:	INGRID DE OLIVEIRA SILVA - GO065840
		KELLY MACHADO GOMES - GO062875

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA NA AUSÊNCIA DE USO EFETIVO. INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO REALIZADA DE BOA-FÉ DURANTE A POSSE LEGÍTIMA. EXTRA PETITA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RETENÇÃO DE PARCELAS. INTERVALO JURISPRUDENCIAL DE 10% A 25%. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO PELOS MESMOS ÓBICES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre interposto em ação de resolução contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos, envolvendo lote não edificado.

2. Não se verifica negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrentou, de modo claro e coerente, a não incidência de taxa de fruição sobre lote não edificado, a indenização por acessões realizadas de boa-fé durante a posse legítima e a extensão da restituição das

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

parcelas ao longo da cadeia contratual, inclusive após embargos declaratórios.

3. A discussão sobre suposto julgamento extra petita na condenação à indenização por acessões, o que é incompatível com a via especial (Súmula 7/STJ).

4. A taxa de fruição é indevida em lote não edificado na ausência de comprovação de uso efetivo pelo adquirente; a revisão da conclusão adotada pela Corte estadual quanto à inexistência de ocupação indenizável também esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

5. A fixação do percentual de retenção dentro do intervalo jurisprudencial de 10% a 25% em contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018 é questão casuística. Incidência da Súmula 83/STJ. Revisão, nas circunstâncias delineadas, atrai a Súmula 7/STJ.

6. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando a tese está impedida pelos mesmos óbices aplicados à alínea a.

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (VIVER BEM), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

> *PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE NÃO EDIFICADO. RETENÇÃO DE VALORES. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Trata-se de Dupla Apelação Cível interposta contra sentença que julgou procedente o pedido de rescisão de contrato de cessão de direitos relativos à compra de lote urbano, com a condenação da parte ré ao pagamento de tributos, taxas e taxa de fruição, bem como à devolução das parcelas pagas com retenção de 10% (dez por cento) a título de cláusula penal, indenização por benfeitorias e reintegração de posse condicionada à restituição.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *2. Há cinco questões em discussão:* ***(i) saber se a taxa de fruição é devida sobre lote não edificado; (ii) saber se a restituição das parcelas deve abranger toda a cadeia contratual e em qual percentual de retenção; (iii) saber se é cabível a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem; (iv) saber se a construção erigida configura acessão indenizável; e (v) saber se a reintegração de posse pode ser condicionada à restituição prévia***

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

das quantias pagas.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. Não há inovação recursal, pois as matérias abordadas nos recursos foram expressamente enfrentadas na sentença recorrida, permitindo sua reapreciação em grau de apelação, sem configurar supressão de instância.
4. Cumpre-nos registrar que não é devida a cobrança de taxa de fruição em lote não edificado, ainda que posteriormente haja construção, pois não há enriquecimento ilícito do comprador nem prejuízo do vendedor.
5. O valor a ser restituído aos compradores deve incluir todas as parcelas efetivamente pagas no curso da cadeia contratual, em razão da cessão de posição contratual.
6. É válida a cláusula que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, quando discriminada e previamente informada, sendo indevida sua restituição.
7. A construção erigida pelos compradores durante a posse legítima, com recursos próprios, configura acessão indenizável integralmente, sob pena de enriquecimento sem causa do vendedor.
8. Ressalte-se que a reintegração de posse deve ser condicionada à restituição prévia das quantias pagas, em atenção ao equilíbrio contratual e à função social *do contrato.*
IV. DISPOSITIVO E TESE
9. RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.
Tese de julgamento: "1. A taxa de fruição não incide sobre lote não edificado, ainda que posteriormente construído." "2. É devida a restituição integral das parcelas pagas ao longo da cadeia contratual, incluindo as anteriores à cessão de direitos." "3. O adquirente de boa-fé tem direito à indenização integral pelas acessões edificadas em imóvel objeto de contrato rescindido." "4. É legítima a cobrança da comissão de corretagem quando prevista de forma clara e destacada no contrato." "5. A reintegração da posse somente é admissível após a restituição dos valores pagos pelos compradores." "6. Não há inovação recursal quando as matérias devolvidas à instância superior foram devidamente enfrentadas pelo juízo de origem." (e-STJ, fls. 367/369) (grifei)

Os embargos de declaração de VIVER BEM foram rejeitados (e-STJ fls. 415/420).

Nas razões do agravo, VIVER BEM apontou afastamento dos óbices sumulares (Súmulas 5 e 7/STJ e 284/STF), inexistência de interpretação contratual e reexame de provas, negativa de prestação jurisdicional, e dissídio jurisprudencial sobre taxa de fruição e benfeitorias (e-STJ fls. 605/626).

Houve apresentação de contraminuta por REGINALDO APARECIDO DA SILVA e MARTA BATISTA DE MORAIS (REGINALDO e MARTA) (e-STJ, fl. 633).

VOTO

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

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exa me do recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre, VIVER BEM alegou (1) negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC, apontando contradição não sanada quanto à não incidência da taxa de fruição em lote não edificado e ao simultâneo reconhecimento de indenização por acessão, além da falta de enfrentamento da tese sobre irregularidade das obras à luz do art. 34, § 1º, da Lei nº 6.766/1979; (2) violação dos arts. 141, 492 e 344 do CPC, do art. 884 do CC e do art. 34, § 1º, da Lei nº 6.766/1979, sustentando julgamento extra petita ao condenar à indenização por benfeitorias sem pedido válido dos réus e sem cognição adequada sobre a regularidade das acessões, inclusive com inovação recursal na apelação; (3) necessidade de fixação de retenção de 25% das parcelas pagas, com base na orientação do STJ em contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018 e no princípio da intervenção mínima e segurança contratual; (4) existência de dissídio jurisprudencial quanto à taxa de fruição em lote não edificado e quanto ao percentual de retenção (e-STJ fls. 439/473).

Houve apresentação de contrarrazões por REGINALDO e MARTA (e-STJ, fls. 585/590).

Conheço parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, nego-lhe provimento.

Contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação de resolução contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos, envolvendo promessa de compra e venda de lote urbano. A sentença julgou parcialmente procedente: **decretou a resolução do contrato por inadimplemento dos compradores; condenou os réus ao pagamento de tributos; fixou taxa de fruição em 0,5% ao mês; determinou devolução das parcelas com retenção de 10%; reconheceu indenização por benfeitorias; e condicionou a reintegração da posse à restituição e à indenização.**

Em grau de apelação, o Tribunal estadual conheceu de ambos os recursos e deu provimento parcial: **afastou a taxa de fruição por se tratar de lote não edificado, ainda que posteriormente tenha havido construção pelos compradores; manteve a retenção em 10% e determinou que a restituição alcance toda a cadeia contratual; validou a cláusula de repasse da corretagem, indevida sua restituição; reconheceu a indenização integral por acessão realizada de boa-fé durante a posse legítima; e condicionou a reintegração de posse à restituição prévia das quantias pagas.**

Após embargos de declaração, rejeitados, VIVER BEM interpôs recurso especial pelas alíneas a e c, reiterando negativa de prestação jurisdicional, extra petita

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

na condenação por benfeitorias sem pedido dos réus, indevida exclusão da taxa de fruição diante do uso do imóvel, e pleito de fixação de retenção em 25%. A Presidência do Tribunal estadual negou seguimento ao REsp, por incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e deficiência argumentativa (Súmula 284/STF), além de inviabilizar a alínea c sob os mesmos óbices, ensejando o presente agravo.

Violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC

VIVER BEM aponta contradição não sanada no acórdão recorrido quanto à não incidência da taxa de fruição em lote não edificado e ao simultâneo reconhecimento de indenização por acessão, além da falta de enfrentamento da tese sobre irregularidade das obras à luz do art. 34, § 1º, da Lei nº 6.766/1979. Alega, em síntese, vício no julgado em relação às seguintes teses: (i) regularidade das obras para fins de indenização por acessão; (ii) ocorrência de julgamento extra petita na condenação por benfeitorias e (iii) e necessidade de fixação da retenção em 25%.

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO) colegiado reconheceu a revelia dos compradores REGINALDO e MARTA, ora recorridos, mas afastou a tese de alegação de inovação recursal, fundamentando que os pontos tratados nas apelações já haviam sido enfrentados na sentença, permitindo reexame sem supressão de instância.

Com relação à taxa de fruição e a indenização das obras por acessão, o TJGO fundamentou (e-STJ, fls. 359/364):

> *(...)*
> ***No tocante à taxa de fruição/ocupação do bem, entendo que, de fato, não pode haver condenação da referida taxa sobre lote de terras no qual inexiste edificação. E essa impossibilidade permanece, mesmo que o comprador, posteriormente, venha a edificar ali, ou seja, se construir após o momento de celebração do contrato, não se justifica a incidência de taxa de fruição.***
> *(...)*
>
> ***Da análise ao acervo probatório, vislumbro que o contrato em discussão tem como objeto lote não edificado à época da contratação, de modo que não havia a efetiva e plena ocupação ou qualquer exploração econômica ou, ainda, prejuízo financeiro sofrido pela vendedora que possa ensejar a incidência da indenização por fruição.***
> *Desse modo, deve ser afastada a invocada retenção da taxa de fruição/ocupação dos valores a serem restituídos pelo autor/segundo apelante.*
> *Lado outro, no que pertence à indenização das benfeitorias realizadas no imóvel, para melhor elucidação da matéria posta em juízo, é necessário, inicialmente, distinguir as figuras jurídicas invocadas: benfeitorias e acessão.*
> *(...)*

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

> *Para definir se as acessões artificiais e as benfeitorias são indenizáveis, é imprescindível identificar a qualidade da posse.*
> *(...)*
> *No caso concreto, a boa-fé dos primeiros apelantes decorre da existência de justo título, uma vez que a edificação em comento foi realizada pelos primeiros recorrentes com recursos próprios, durante o período em que detinham a posse derivada de contrato formalmente celebrado, o que afasta qualquer má-fé e impõe o reconhecimento do direito à indenização integral pela acessão, sob pena de enriquecimento sem causa da vendedora.*
> *(...)*
> ***Ressalte-se que a condenação ao pagamento de indenização pela construção erigida decorre logicamente da resolução contratual com retorno das partes ao status quo ante, de modo que o vendedor, ao reaver o bem, deve ressarcir o comprador pelas acessões realizadas de boa-fé, evitando-se o enriquecimento sem causa.***
> ***Trata-se, portanto, de consectário natural da rescisão, impondo-se a indenização integral pelo valor a ser apurado por um expert com conhecimentos técnicos, em sede de cumprimento de sentença.***
> *(...)*
> *(grifei)*

Como se extrai do trecho acima transcrito, todas as questões referentes à taxa de fruição e à indenização das acessões foram devidamente resolvidas e fundamentadas. A construção realizada durante a posse legítima caracteriza acessão indenizável. O direito à indenização integral foi reconhecido para evitar enriquecimento sem causa da vendedora.

Sobre a restituição dos valores, o TJGO definiu que a restituição deve abranger todas as parcelas efetivamente pagas ao longo da cadeia contratual, por se tratar de cessão de posição, com retenção mantida em 10% como cláusula penal, considerada razoável dentro do intervalo jurisprudencial de 10% a 25% (e-STJ, fls. 355/356).

Ao rejeitar os embargos de declaração opostos por VIVER BEM, o TJGO esclareceu (e-STJ fls. 418/419):

> *(...)*
> *Entretanto, não há contradição a ser sanada, porquanto o voto condutor foi claro ao afirmar que, tratando-se de lote não edificado à época da celebração do contrato, não se aplica a taxa de fruição, mesmo que posteriormente tenha sido erigida construção pelos adquirentes, entendimento este consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*
> *A indenização por acessão, por sua vez, decorre da construção realizada de boa-fé durante a posse legítima, devendo ser ressarcida para evitar enriquecimento sem causa. São institutos distintos, com fundamentos diversos, inexistindo incoerência no julgado.*
> *No tocante à alegação de julgamento extra petita quanto à condenação em indenização por acessões, igualmente não procede.*
> ***O acórdão digladiado reconheceu o direito à indenização não em razão de pedido expresso, mas como consequência natural da***

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

> ***resolução contratual, à luz dos artigos 1.219 e 1.255 do Código Civil, observada a boa-fé dos adquirentes.***
> ***Não há que se falar, portanto, em extrapolação dos limites da lide, mas sim em aplicação das normas legais que disciplinam os efeitos da resolução contratual.***
> ***A embargante também insiste na necessidade de comprovação da regularidade das benfeitorias/acessões. Todavia, tal questão já foi enfrentada, sendo certo que a definição do valor e eventual regularidade das construções foi remetida à fase de liquidação de sentença, oportunidade própria para a produção da prova técnica.***
> *(...)*
> *(grifei)*

Inexiste, portanto, qualquer vício ou omissão no julgado.

Violação dos arts. 141, 492 e 344 do CPC, do art. 884 do CC e do art. 34, § 1º, da Lei nº 6.766/1979 e necessidade de fixação de retenção de 25% das parcelas pagas

Sustenta VIVER BEM a ocorrência de julgamento extra petita ao condenar à indenização por benfeitorias sem pedido válido dos réus e sem cognição adequada sobre a regularidade das acessões, inclusive com inovação recursal na apelação. Argumenta ainda a necessidade de fixação de retenção de 25% das parcelas pagas, com base na orientação do STJ em contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018 e no princípio da intervenção mínima e segurança contratual.

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO) afastou a alegação de inovação recursal e fundamentou que a indenização pelas acessões é consequência da extinção do contrato, com restabelecimento das partes ao estado anterior. Já a questão da regularidade das acessões não foi definida porque o TJGO remeteu a discussão para a liquidação de sentença, não podendo o recurso especial conhecer da matéria sob pena de supressão de instância.

O acordão recorrido considerou razoável, pelas circunstâncias do caso concreto, a retenção mantida em 10% como cláusula penal, dentro do intervalo jurisprudencial de 10% a 25%.

O entendimento adotado pelo TJGO não destoa da jurisprudência desta Corte (retenção entre 10% e 25%) e rever as conclusões acerca do percentual adequado de retenção demanda reanálise de fatos e provas. A propósito:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CONTRATO ANTERIOR À LEI N. 13.786/2018. SÚMULAS 7 E 83/STJ.*

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

INOVAÇÃO RECURSAL. AUSÊNCIA DOS VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC. REJEIÇÃO.
1. Não se prestam os embargos de declaração à rediscussão de matéria já decidida ou ao afastamento de óbices de admissibilidade, à míngua dos vícios do art. 1.022 do CPC.
2. Mantida a incidência da Súmula 83/STJ, ante a harmonia do acórdão recorrido com a orientação desta Corte sobre a flutuação do percentual de retenção entre 10% e 25% nos contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018.
3. Inaplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 ao contrato celebrado em 2016, em observância ao princípio tempus regit actum, bem como o caráter de inovação recursal das teses acerca do patrimônio de afetação e da retenção de 50%.
4. Embargos de declaração rejeitados.
(EDcl no AREsp n. 3.049.224/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 9/6/2026.) (grifei)

RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. CONTRATO ANTERIOR À LEI N. 13.786/2018. OCUPAÇÃO EFETIVAMENTE RECONHECIDA NO ACÓRDÃO RECORRIDO. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REDUÇÃO.
1. A jurisprudência do STJ, anterior à Lei n. 13.786/2018, não considerava presumido o direito à taxa de fruição em casos de lotes não edificados, por não haver base legal ou fática para a presunção de lucros cessantes (fruição/ocupação). Isso porque o uso do bem - para moradia, aluguel, ou qualquer outro tipo de destinação econômica - não seria, em geral, viável, ficando a depender de posterior dispêndio para a edificação.
2. Assim, o que a jurisprudência anterior à Lei 13.786/2018 julgava indevido, por falta de base legal, era a presunção de uso do terreno em decorrência da mera transmissão da posse, admitindo-se, todavia, a cobrança da taxa de fruição, se pactuada e comprovada a efetiva utilização do bem pelo adquirente.
3. No caso presente, conforme fixado pelo acórdão recorrido, houve a edificação para moradia e ocupação do terreno, sendo, pois, devida a indenização pela efetiva ocupação/fruição do imóvel, nos termos expressamente estabelecidos no contrato.
4. A Segunda Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, nos contratos de promessa de compra e venda anteriores à Lei n. 13.786/2018, é válida a cláusula contratual que estabeleça a retenção <u>de até 25% do valor pago</u>, sem prejuízo da taxa de fruição, quando comprovado o efetivo uso do imóvel pelo adquirente.
5. Recurso especial a que se dá parcial provimento.
(REsp n. 2.246.516/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.) (grifei)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO.
CONTRATO DE LOCAÇÃO. TEORIA DA CAUSA MADURA. JULGAMENTO IMEDIATO DA DEMANDA NO ÂMBITO DA APELAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 515, § 3º, DO CPC/73. PROCESSO SUFICIENTEMENTE INSTRUÍDO. ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES DO TRIBUNAL. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ.
DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

> *1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)*
> *serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*
> *2. O art. 515 do CPC/73 estabelecia que a apelação devolvia ao Tribunal o conhecimento da matéria impugnada, tratando do seu efeito devolutivo, sendo forçoso reconhecer que, no caso dos autos, o tema recorrido se referia a possibilidade de indenização pelas acessões.*
> ***3. A jurisprudência do STJ consolidou o entendimento de que o art. 34 da Lei 6.766/79 prevê o direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis levadas a efeito no lote, na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento do adquirente, regra essa aplicada também às acessões (art. 1.255 do CC/02), mas o legislador, no parágrafo único do mesmo dispositivo legal, fez a ressalva de que não serão indenizadas as benfeitorias - ou acessões - feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.***
> *4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.*
> *5. Agravo interno não provido*
> *(AgInt no REsp n. 1.487.000/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2019, DJe de 11/12/2019.) (grifei)*

Em relação ao reconhecimento do direito à indenização das acessões e eventual pedido extra petita, mais uma vez a pretensão recursal encontra óbice na Súmula 7:

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ E INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.219 E 1.248, V, DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO DESPROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial, por incidência da Súmula n. 7 do STJ e por inexistência de violação aos arts. 1.219 e 1.248, V, do Código Civil.*
> *2. A controvérsia diz respeito a ação de resolução contratual c/c reintegração de posse, com pedidos de rescisão do contrato, reintegração de posse e devolução de valores com retenção de 30%.*
> *3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, rescindiu o contrato, determinou a reintegração de posse, fixou devolução de valores com retenção de 30%, determinou correção monetária e juros, concedeu tutela de urgência e condenou ao pagamento de custas e honorários.*
> *4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença por seus fundamentos, negou provimento à apelação e majorou os honorários.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *5. Há duas questões em discussão: (i) definir se a existência de plantações de bucha e mandioca no imóvel configura acessão indenizável e dá ensejo ao direito de retenção, nos termos dos arts.*

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

1.219 e 1.248, V, do Código Civil; e (ii) estabelecer se a análise da natureza jurídica das plantações demanda reexame do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência da Súmula n. 7 do STJ.
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois o reconhecimento de benfeitorias ou acessões, em oposição a frutos, demanda reexame do conjunto probatório, vedado na via especial.
7. Quanto ao art. 1.248, V, do Código Civil, o acórdão aplicou o art. 96, §§ 2º e 3º, do Código Civil e qualificou mandioca e bucha como frutos; alterar essa premissa fática exigiria revolver a prova, o que atrai a Súmula n. 7 do STJ.
IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Agravo interno desprovido.
Tese de julgamento: "1. A classificação das plantações como frutos ou acessões, por depender de quem as realizou, é questão de fato insuscetível de reexame em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ. 2. A ausência de comprovação de benfeitorias ou acessões no acórdão recorrido impede a aplicação dos arts. 1.219 e 1.248, V, do Código Civil, afastando o direito à indenização e à retenção."
Dispositivos relevantes citados : CC, arts. 96, §§ 2º, 3º, 1.219, 1.248, V.
Jurisprudência relevante citada : STJ, AgInt no REsp n. 1.886.674/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j.
12.08.2020; STJ, AgRg no REsp n. 1.159.867/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 26.10.2010.
(AgInt no AREsp n. 2.555.698/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.) (grifei)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. DEVER DE COBERTURA DE EXAME PET-CT. MATÉRIA PRECLUSA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. DECISÃO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.
1. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento, não obstante a oposição de embargos de declaração. Incidência da Súmula 211 do STJ.
2. A alegação de julgamento extra petita demanda o revolvimento do conjunto fático-probatório, providência incompatível com a via especial, em razão da Súmula 7 do STJ.
Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp n. 3.079.645/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 25/6/2026.) (grifei)

Por fim, a análise das mesmas teses pela ótica do dissídio jurisprudencial fica prejudicada, aplicando-se os mesmos fundamentos acima expostos. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO AUTÔNOMO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. RECURSO CABÍVEL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. ERRO GROSSEIRO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. PROVIMENTO NEGADO.

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

1. Inexiste a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil (CPC), pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, segundo se depreende da análise do acórdão recorrido. O Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a controvérsia, não padecendo o julgado de erro material, omissão, contradição ou obscuridade. Julgamento diverso do pretendido, como neste caso, não implica ofensa aos dispositivos de lei invocados.
2. É condição para o conhecimento do recurso especial a impugnação, nas razões recursais, de todos os fundamentos autônomos e suficientes à manutenção do acórdão recorrido. Incidência, por analogia, da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal (STF).
3. A ausência de enfrentamento no acórdão recorrido da matéria impugnada, objeto do recurso, impede o acesso à instância especial por faltar o requisito constitucional do prequestionamento.
Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.
4. Para o Superior Tribunal de Justiça (STJ), a ausência de enfrentamento pelo Tribunal de origem da matéria objeto do recurso especial, ainda que de ordem pública, impede o acesso à instância especial por faltar o requisito do prequestionamento.
5. A jurisprudência do STJ está consolidada no sentido de que o recurso cabível contra decisão interlocutória em liquidação de sentença é o agravo de instrumento. A interposição de apelação em tais casos configura erro grosseiro, inviabilizando a aplicação do princípio da fungibilidade recursal.
6. É pacífico o entendimento desta Corte Superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c; em razão disso fica prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.
7. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.549.851/AP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025.) (grifei)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO ORDINÁRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015 E DOS ARTS. 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL/2002. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL A QUO. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.
1. Não se conhece de Recurso Especial no que se refere à violação aos arts. arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil/2015 e aos arts. 186 e 927 do Código Civil/2002 quando a parte não aponta, de forma clara, o vício em que teria incorrido o acórdão impugnado.
Aplicação, por analogia, da Súmula 284/STF.
2. Hipótese em que o Tribunal de origem consignou: "A reparação do dano moral pressupõe que a conduta lesiva seja de tal monta a provocar no lesado dor e sofrimento aptos a ocasionar modificação em seu estado emocional, suficiente para afetar sua vida pessoal e até mesmo social. O dano moral é aquele que, embora não atinja o patrimônio material da vítima, afeta-lhe o patrimônio ideal, causando-lhe dor, mágoa, tristeza. A Constituição Federal, ainda, adotou a linha da responsabilidade objetiva do Estado, baseada na teoria do risco administrativo, estabelecendo em seu artigo 37, § 6º, que as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.
Responsabilizar o Estado por danos morais depende do preenchimento de determinados pressupostos, que devem estar presentes no caso concreto, para que se possa obrigá-lo a indenizar a vítima. (...) No caso, embora tenha havido procedimento errôneo por parte da Administração, especificamente na identificação do infrator responsável, tal erro causou mero aborrecimento ao autor, o qual teve de pleitear judicialmente a anulação do auto de infração. Não houve violação à honra objetiva do requerente e nem há indicativos de que tenha ocorrido abalo moral passível de reparação. (...)
Outrossim, cabe destacar que o erro praticado é escusável à agência reguladora, uma vez que nada havia de anotação no registro do veículo junto ao DETRAN. Nesse ponto, tenho que a autorização de transferência, devidamente anotada no documento de registro do bem, faz prova da tradição, mas não é o suficiente para os efeitos almejados pela autora. Ainda que a efetiva transferência formal do veículo coubesse ao comprador, cabe ao vendedor a comunicação da venda perante o registro público competente - DETRAN -, a fim de evitar dissabores como o ora enfrentado pela autora. Assim, sequer se poderia exigir outra conduta da demandada, que utilizou-se dos meios oficiais de identificação para proceder à autuação. Improcede, assim, essa parte do pedido" (fls. 136-137, e-STJ).
3. A revisão desse entendimento implica reexame de matéria fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ. Precedente:
AgInt no AREsp 1.587.838/RJ, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe 24.4.2020; e AgInt nos EDcl no REsp 1.839.027/MS, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 19.6.2020.
4. Assinale-se, por fim, que fica prejudicada a apreciação da divergência jurisprudencial quando a tese sustentada já foi afastada no exame do Recurso Especial pela alínea "a" do permissivo constitucional.
5. Agravo Interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.878.337/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 16/12/2020, DJe de 18/12/2020.) (grifei)

Ante o exposto, conheço do agravo em recurso especial para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negar-lhe provimento.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59376747 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:40:38
Código de Controle do Documento: 75218581-6793-4049-84f0-003e10b160e9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.233.286 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0146794-7

Número de Origem:
567149988 56714998820238090029

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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

AGRAVANTE	: VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	: LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
	LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - DF082734
AGRAVADO	: REGINALDO APARECIDO DA SILVA
AGRAVADO	: MARTA BATISTA DE MORAIS
ADVOGADOS	: INGRID DE OLIVEIRA SILVA - GO065840
	KELLY MACHADO GOMES - GO062875
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA59610910 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 00:57:51
Código de Controle do Documento: 26a754b3-f9c7-4d70-8c19-b1a546ca3981

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610910 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 00:57:51
Código de Controle do Documento: 26a754b3-f9c7-4d70-8c19-b1a546ca3981