



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2201127 - SP(2024/0380400-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : EDIVALDO ISIDORIO DE ARAUJO
RECORRENTE : ELIANA APARECIDA BARBOZA
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
RECORRIDO : GUAIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : CAMILA LOURENÇO DE OLIVEIRA - SP291311

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. TAXA DE FRUIÇÃO. INCIDÊNCIA APENAS DURANTE O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que manteve a sentença de rescisão contratual, restituição de 90% das parcelas pagas, compensação da taxa de fruição de 0,5% ao mês e indenização por benfeitorias.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas c/c indenização por benfeitorias, envolvendo a incidência e o período de cobrança da taxa de fruição do imóvel.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a restituição de 90% das parcelas pagas com compensação da taxa de fruição de 0,5% ao mês desde a imissão na posse até a desocupação e condenou a ré a indenizar benfeitorias.
4. A Corte de origem manteve a sentença, não conheceu do recurso quanto às benfeitorias por ausência de interesse recursal e fixou a taxa de fruição desde a imissão na posse até a efetiva desocupação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a indenização pelo uso do imóvel (taxa de fruição), na rescisão da promessa de compra e venda por inadimplemento do adquirente, deve incidir apenas durante o período de inadimplência ou por todo o período de ocupação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A orientação desta Corte é firme no sentido de que, nas hipóteses de rescisão por inadimplemento do promitente-comprador, a indenização pelo uso do imóvel limita-se ao período de inadimplência, não abrangendo a integralidade do período de ocupação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “A indenização pelo uso do imóvel, nas hipóteses de rescisão de compra e venda por inadimplemento do comprador, limita-se ao período de inadimplência”.

Dispositivos relevantes citados: CPC de 1973, arts. 2º, 165, 458, II, e 535, I e II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 543; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 2.187.602/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 702.411/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023; STJ, REsp n. 688.521/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 28/4/2008; STJ, AgInt no AREsp n. 970.049/RO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/5/2017.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2201127 - SP(2024/0380400-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : EDIVALDO ISIDORIO DE ARAUJO
RECORRENTE : ELIANA APARECIDA BARBOZA
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657
RECORRIDO : GUAIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : CAMILA LOURENÇO DE OLIVEIRA - SP291311

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. TAXA DE FRUIÇÃO. INCIDÊNCIA APENAS DURANTE O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que manteve a sentença de rescisão contratual, restituição de 90% das parcelas pagas, compensação da taxa de fruição de 0,5% ao mês e indenização por benfeitorias.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas c/c indenização por benfeitorias, envolvendo a incidência e o período de cobrança da taxa de fruição do imóvel.
3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a restituição de 90% das parcelas pagas com compensação da taxa de fruição de 0,5% ao mês desde a imissão na posse até a desocupação e condenou a ré a indenizar benfeitorias.
4. A Corte de origem manteve a sentença, não conheceu do recurso quanto às benfeitorias por ausência de interesse recursal e fixou a taxa de fruição desde a imissão na posse até a efetiva desocupação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se a indenização pelo uso do imóvel (taxa de fruição), na rescisão da promessa de compra e venda por inadimplemento do adquirente, deve incidir apenas durante o período de inadimplência ou por todo o período de ocupação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A orientação desta Corte é firme no sentido de que, nas hipóteses de rescisão por inadimplemento do promitente-comprador, a indenização pelo uso do imóvel limita-se ao período de inadimplência, não abrangendo a integralidade do período de ocupação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “A indenização pelo uso do imóvel, nas hipóteses de rescisão de compra e venda por inadimplemento do comprador, limita-se ao período de inadimplência”.

Dispositivos relevantes citados: CPC de 1973, arts. 2º, 165, 458, II, e 535, I e II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 543; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 2.187.602/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 702.411/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023; STJ, REsp n. 688.521/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 28/4/2008; STJ, AgInt no AREsp n. 970.049/RO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/5/2017.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EDIVALDO ISIDORIO DE ARAUJO e por ELIANA APARECIDA BARBOZA, com fundamento no art. 105, III, *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de rescisão contratual *c/c* restituição de quantias pagas *c/c* indenização por benfeitorias.

O julgado foi assim ementado (fl. 280):

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DOS ADQUIRENTES. Ação ajuizada pelos adquirentes em face da vendedora. Sentença de parcial procedência. Apelo dos autores. Condenação da ré ao pagamento de indenização pelas benfeitorias introduzidas no terreno. Pretensão analisada e deferida pela sentença. Ausência de omissão do provimento jurisdicional. Autores que carecem de interesse recursal em relação ao capítulo impugnado. Recurso não conhecido nesta parte. Taxa de ocupação. Culpa pela rescisão imputada aos adquirentes. Condenação devida para ressarcimento pela posse do imóvel. Período de cálculo da indenização por ocupação que deve compreender desde a imissão na posse do imóvel até a sua efetiva restituição, sob pena de enriquecimento sem causa

dos autores. Pretensão de limitação da indenização ao período de inadimplemento pelos adquirentes que deve ser afastada. Sentença mantida. Recurso conhecido em parte, e, na parte conhecida, não provido.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta divergência jurisprudencial porque o Tribunal de origem, ao decidir que a taxa de fruição incide “desde a imissão na posse do imóvel até a sua efetiva restituição”, divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça no REsp n. 1.936.372/SP, que limita a taxa ao período de inadimplência.

Requeru o provimento do recurso para que se afaste a condenação pela cobrança de taxa de fruição desde a ocupação e se limite a sua incidência ao período de inadimplência contratual; e a condenação integral da recorrida ao pagamento de custas e honorários.

Contrarrazões às fls. 323-337.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas c/c indenização por benfeitorias, em que a parte autora pleiteou a rescisão do compromisso de compra e venda, a restituição de 90% dos valores pagos com correção e juros após o trânsito em julgado, a compensação com taxa de fruição de 0,5% ao mês e a indenização por benfeitorias e acessões a serem apuradas em liquidação.

O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a restituição de 90% das parcelas pagas, com compensação da taxa de fruição de 0,5% ao mês desde a imissão na posse até a desocupação e demais encargos, e condenou a ré a indenizar benfeitorias. Fixou honorários em 20% do valor da condenação.

A Corte de origem manteve a sentença, não conheceu do recurso quanto às benfeitorias por ausência de interesse recursal e afastou a limitação da taxa de fruição ao período de inadimplemento, estabelecendo a incidência desde a imissão na posse até a efetiva desocupação.

I - Divergência jurisprudencial

A parte recorrente afirma dissídio com o REsp n. 1.936.372/SP, que teria definido que a taxa de fruição incide apenas no período de inadimplência.

O acórdão recorrido concluiu que a indenização pela fruição deve cobrir todo o período de ocupação, desde a imissão na posse até a desocupação, afastando a limitação ao período de inadimplência e mantendo o percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, conforme se verifica do seguinte trecho do acórdão (fl. 285):

O período que deve ser indenizado deve compreender a data da imissão da posse aos adquirentes até sua efetiva desocupação, sob pena de enriquecimento ilícito dos consumidores, que teriam ocupado o imóvel por considerável período sem qualquer contraprestação.

Portanto, os aluguéis indenizatórios serão devidos desde a imissão dos autores na posse do imóvel até a efetiva desocupação, no percentual de 0,5% sobre o valor do contrato por mês de ocupação, como bem determinado pela r. sentença, que deve ser mantida por seus próprios e bem lançados fundamentos.

A decisão proferida pelo Tribunal recorrido está em dissonância com o entendimento consolidado nesta Corte, no sentido de que a indenização pelo uso do imóvel, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda pelo inadimplemento do comprador, deve se limitar ao período de inadimplência.

A propósito:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JUÍZO DE CONFORMIDADE DE TESE REPETITIVA NA ORIGEM. INVIÁVEL APRECIÇÃO NESTA CORTE SUPERIOR. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. UTILIZAÇÃO DO BEM. INDENIZAÇÃO DEVIDA PELO USO DO IMÓVEL DURANTE A INADIMPLÊNCIA. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A jurisprudência desta corte afirma que o Tribunal de origem, ao exercer o juízo de conformidade com a aplicação de tese repetitiva ao caso concreto, o faz em caráter exclusivo e definitivo, de modo que se torna inviável a reapreciação dessas matérias nesta Corte Superior, sob pena de ineficácia do instituto implantado pela Lei 11.672/2008, considerando, inclusive, que houve ratificação da decisão de admissibilidade com a apreciação do agravo interno interposto na origem.

2. A jurisprudência desta corte superior é pacífica no sentido de que a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na hipótese em que o promitente-comprador deixa de pagar a prestação e continua usufruindo do imóvel, enseja ao promitente-vendedor o direito à indenização pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência.

3. A modificação do percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.187.602/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 4/10/2023, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO. PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. USO INDEVIDO DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação aos arts. 2º, 165, 458, II, e 535, I e II, do CPC/73, na medida em que a eg. Corte Estadual dirimiu, fundamentadamente, os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia.

2. "A errônea valoração da prova que enseja a incursão desta Corte na questão é a de direito, ou seja, quando decorre de má aplicação de regra ou princípio no campo probatório e não para que se colham novas conclusões sobre os elementos informativos do processo" (AgInt no AREsp 970.049/RO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 9/5/2017).

3. Incide a Súmula 284 do STF quando a fundamentação recursal alega violação de dispositivo legal cujo conteúdo jurídico é dissociado da tese defendida no recurso especial.

4. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ).

5. "A rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na hipótese em que o promitente-comprador deixa de pagar a prestação e continua usufruindo do imóvel, enseja ao promitente-vendedor o direito à indenização pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência" (REsp 688.521/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, DJe de 28/4/2008).

6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 702.411/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 31/3/2023, destaquei.)

II - Conclusão

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para determinar que a indenização pelo uso do imóvel se limite ao período de inadimplência do adquirente.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.201.127 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0380400-2

Número de Origem:
10019559820238260210

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EDIVALDO ISIDORIO DE ARAUJO

RECORRENTE : ELIANA APARECIDA BARBOZA

ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -
SP330657

RECORRIDO : GUAIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSULTORIA
DE IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : CAMILA LOURENÇO DE OLIVEIRA - SP291311

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de maio de 2026