

BRAZIL / JUDGMENT

Embargodeobra Superior Tribunal De Justi a Unknown 6a3dc7b07ccdbf40b17258c6

COURT

Superior Tribunal de Justiça

Source: dadosabertos.web.stj.jus.br · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

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 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. EMENTA DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGO DE OBRA. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PERANTE O TRIBUNAL DE ORIGEM. OMISSÃO APTA, EM TESE, PARA A MODIFICAÇÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO.

1. Pedido de tutela de urgência (embargo de obra).
2. Caracteriza-se a ofensa ao artigo 1.022 do CPC nas hipóteses em que o Tribunal de origem, mesmo após a oposição de embargos de declaração, omite-se no exame de questões pertinentes para a resolução da lide.
3. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI Examina-se recurso especial interposto por JOEL PINHEIRO DAS NEVES e DARLENE MARTINS DAS NEVES, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional. Recurso especial interposto em: 28/8/2024. Concluso ao gabinete em: 28/2/2025. Ação: pedido de tutela de urgência (embargo de obra) ajuizado por HORIZONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Sentença: de parcial procedência dos pedidos formulados na petição inicial. Acórdão: deu parcial provimento às apelações de ambas as partes, nos termos da seguinte ementa: APELAÇÃO CÍVEL - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - CALENDÁRIO DE ATOS PROCESSUAIS - PERMISSIVO DO ART. 191 DO CPC - SENTENÇA ULTRA PETITA - CONFIGURAÇÃO - AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESOLUÇÃO POR INADIMPLENTO - RETENÇÃO DE PERCENTUAL DA QUANTIA PAGA - POSSIBILIDADE - RETENÇÃO DO SINAL - DESCABIMENTO - INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO - POSSIBILIDADE -

INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - CABIMENTO. 1. O indeferimento de provas especificadas em desconformidade com o calendário de atos processuais celebrado nos termos do art. 191 do CPC não configura cerceamento de defesa, haja vista a ocorrência de preclusão temporal. 2. O princípio da adstrição, previsto no art. 492 do CPC, veda a prolação de sentença que extrapole os pedidos formulados na petição inicial. 3. Havendo resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, é admitida a retenção de percentual entre 10% e 25% do total da quantia paga. 4. Conforme jurisprudência do STJ, se evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem. 5. Restando comprovado que o adquirente exerceu posse sobre o lote, edificando imóvel residencial, é cabível o pagamento da taxa de fruição prevista no contrato. 6. Nos termos do art. 34 da Lei n. 6.766, o adquirente faz jus à indenização pelas benfeitorias realizadas em conformidade com o contrato. 7. Na devolução dos valores pagos pelo promitente comprador, o termo inicial dos juros de mora e da correção monetária é a data de trânsito em julgado da sentença e a data de cada desembolso, respectivamente. (e-STJ fls. 436-451). Embargos de declaração: opostos pelos ora recorrentes, foram desacolhidos (e-STJ fls. 470-476). Recurso especial: alega violação dos artigos 96, 884, 1.219 e 1.220 do CC, bem como do artigo 1.022, I do CPC. Assinala ter ocorrido negativa de prestação jurisdicional, bem como cerceamento de defesa em face do indeferimento do pedido de produção de provas essenciais ao esclarecimento da situação fática. Sustenta que o acórdão proferido em sede de embargos de declaração deixou de analisar pontos fundamentais da controvérsia. Refere que o possuidor tem direito à indenização pelas benfeitorias que realizou no imóvel, bem como à retenção enquanto não efetuado o ressarcimento. Aduz não ser cabível na hipótese a condenação ao pagamento da indenização correspondente à taxa de fruição, a qual, caso mantida, deve incidir apenas a partir da citação. Requer, ao final, o provimento do recurso, com a anulação do acórdão que apreciou os embargos de declaração ou, sucessivamente, a reforma do julgado impugnado (e-STJ fls. 480-504). Juízo de admissibilidade: o TJ/MG admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 523-526). É o relatório. EMENTA DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGO DE OBRA. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PERANTE O TRIBUNAL DE ORIGEM. OMISSÃO APTA, EM TESE, PARA A MODIFICAÇÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO.

1. Pedido de tutela de urgência (embargo de obra).
 2. Caracteriza-se a ofensa ao artigo 1.022 do CPC nas hipóteses em que o Tribunal de origem, mesmo após a oposição de embargos de declaração, omite-se no exame de questões pertinentes para a re solução da lide.
 3. Recurso especial conhecido e provido. VOTO Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI
- Da violação do artigo 1.022 do CPC As razões recursais tecidas acerca da suposta omissão por parte do Tribunal de origem residem na alegação de que o TJ/MG, apesar de instado a manifestar-se por meio de embargos declaratórios, não analisou a questão relativa ao direito de retenção pelos possuidores, decorrente da realização de benfeitorias no imóvel sob litígio, bem como em relação ao cabimento, na hipótese, da taxa de fruição, uma vez que o

objeto do contrato foi um simples lote. Da análise do processo, constata-se que o Tribunal de origem, ao julgar os embargos de declaração opostos pelos recorrentes, não analisou devidamente as questões atinentes ao direito de retenção e ao cabimento da taxa de fruição à luz dos argumentos deduzidos pelos embargantes, aspectos que se revelam de suma importância para o integral deslinde da controvérsia. Assim, impõe-se a cassação do acórdão que apreciou os embargos declaratórios, a fim de que seja sanado o vício suscitado, bem como a remessa dos autos ao TJ/MG, a fim de que este se pronuncie, na esteira do devido processo legal, acerca dos pontos anteriormente elencados. Logo, merece provimento o recurso especial e tem-se como prejudicado o exame das demais discussões aventadas no presente recurso.

- Dispositivo Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para: a) anular o acórdão que julgou os embargos de declaração opostos pelos recorrentes; e b) determinar a remessa dos autos ao TJ/MG, a fim de que este se pronuncie, na esteira do devido processo legal, a respeito dos pontos supracitados.

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE <https://dadosabertos.web.stj.jus.br/dataset/a2cd85cc-1391-4ebc-aeed-a45dd75a7987/resource/9134d93c-c821-4ecf-9464-b8740ad29a6b/download/textos20250911.zip>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/brazil/embargodeobra-superior-tribunal-de-justi%C3%A7a-unknown--6a3dc7b07ccdbf40b17258c6>

Prepared on 26 October 2026 · Esheria