



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1926489 - SP (2021/0069672-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : SETPAR ONDA VERDE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO : SIMONE BATISTA DE FREITAS
ADVOGADO : WELLINGTON RODRIGO PASSOS CORREA - SP227086

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. LOTE NÃO EDIFICADO E NÃO APROVEITADO ECONOMICAMENTE PELO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

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 14/06/2022 a 20/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 20 de junho de 2022.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1926489 - SP (2021/0069672-4)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : SETPAR ONDA VERDE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO : SIMONE BATISTA DE FREITAS
ADVOGADO : WELLINGTON RODRIGO PASSOS CORREA - SP227086

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. LOTE NÃO EDIFICADO E NÃO APROVEITADO ECONOMICAMENTE PELO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SETPAR ONDA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA contra a decisão assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. LOTE NÃO EDIFICADO E NÃO APROVEITADO ECONOMICAMENTE PELO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO,

DESPROVIDO (e-STJ fl. 303).

A agravante alega que não há entendimento consolidado acerca do cabimento de taxa de fruição de lote não edificado, de modo que seria necessária a submissão da matéria ao crivo do órgão colegiado. Reproduz aresto da Quarta Turma para robustecer sua alegação, bem como decisões monocráticas.

Sustenta que a taxa de ocupação deve incidir ao caso, independentemente de haver ou não edificação no terreno, a fim de se evitar o enriquecimento ilícito do consumidor e a desvantagem excessiva ao vendedor.

Argumenta não ser necessário o reexame da matéria fática, salientando que "o que se busca é a correção à desatenção dada às provas robustas e indiscutíveis que já estão presentes nos autos" (e-STJ fl. 333).

Não houve impugnação (e-STJ fl. 354).

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas, as razões trazidas no presente agravo interno não alteram a convicção deste relator acerca do conhecimento parcial do recurso especial e desprovimento, nessa extensão.

A controvérsia, como estampado em sede monocrática, deita suas raízes no direito à taxa de fruição do imóvel em decorrência de resolução de contrato de compra e venda de lote urbano residencial ante o inadimplemento do comprador.

A orientação deste Tribunal Superior, tratando-se de imóvel destinado à finalidade residencial, caminha tranquila no sentido de que não é devida a taxa de fruição se não ficar provada a edificação ou outra forma de utilização do lote pelo

comprador.

Confirmam-se, nesse sentido, precedentes de ambas as Turmas que compõem a

Segunda Seção do STJ:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Consoante entendimento desta Corte, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedente.

2. A Súmula n. 83 do STJ aplica-se aos recursos especiais interpostos com fundamento tanto na alínea "c" quanto na alínea "a" do permissivo constitucional.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos, especialmente as cláusulas contratuais, para concluir que não há prova da ocupação do imóvel e para afastar a cobrança da respectiva taxa. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.956.479/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 18/3/2022 - g.n.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESILIÇÃO POR INICIATIVA DOS ADQUIRENTES. TAXA DE OCUPAÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO. 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. Entretanto, a Terceira Turma desta Corte tem entendimento de que é

indevida a taxa de ocupação após a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, tendo em vista que a resolução contratual não enseja enriquecimento por parte do comprador desistente nem empobrecimento do vendedor.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.933.996/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 23/2/2022 - g.n.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DECISÃO UNIPessoAL. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA. ADMISSIBILIDADE. ERRO MATERIAL. COLEGIADO. SUPERAÇÃO DE EVENTUAL MÁCULA. TAXA DE OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. MULTA. AGRAVO INTERNO. NÃO CABIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

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. A menção à Súmula nº 568 do STJ consistiu em erro material, haja vista que a fundamentação foi explícita ao se basear em julgado da Terceira Turma.

3. A apreciação do tema pelo órgão colegiado no agravo interno supera eventual nulidade da decisão singular.

4. É indevida taxa de ocupação após desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, haja vista que resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

5. É incabível a multa do art. 1.021, § 4º, do NCPC quando ausente o caráter manifestamente inadmissível do recurso, que, no caso em apreço, visava a desconstituição da decisão que negou provimento ao apelo nobre.

6. 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.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.912.459/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 19/11/2021, g.n.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. LOTE SEM EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. IPTU. TAXA CONDOMINIAL. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AUSENTE. SÚMULA 284/STF.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores pagos.

2. Ação ajuizada em 31/10/2016. Recurso especial concluso ao gabinete em 04/05/2021. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir, dada a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, i) se a recorrente possui direito à retenção do valor pago a título de sinal pelo comprador do imóvel;

ii) se o adquirente pode ser condenado ao pagamento de taxa de ocupação, ainda que não haja qualquer edificação sobre o terreno;

iii) quem deve ser responsabilizado pelo pagamento de valores relativos ao IPTU e taxas condominiais do imóvel; iv) quem deve suportar os ônus da sucumbência na espécie; e v) se o percentual de retenção devido à recorrente pode ser majorado de 10% (dez por cento) para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores até então adimplidos pelo recorrido.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.

5. O desfazimento do negócio jurídico de compra e venda de imóvel motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato, podendo sujeitar o promissário comprador ao pagamento da taxa de ocupação pelo tempo que ocupou o imóvel.

6. A taxa de ocupação evita que o comprador se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor, se relacionando, pois, à vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes.

7. A vedação ao enriquecimento sem causa - que oferece fundamento à previsão da taxa de ocupação - dá origem a uma obrigação de ressarcimento, haja vista representar o nascimento de uma obrigação de indenizar em todas as hipóteses em que, faltando ou vindo a faltar a causa eficiente da aquisição de um benefício ou vantagem, haverá, como consequência, o dever de restituir o proveito a quem sobre ele tenha o

melhor direito.

8. São requisitos do nascimento da obrigação em decorrência da vedação ao enriquecimento sem causa: a) enriquecimento de alguém; b) empobrecimento correspondente de outrem; c) relação de causalidade entre ambos. Precedente da Corte Especial.

9. O empobrecimento de alguém, requisito para o dever de indenizar relacionado à vedação ao enriquecimento sem causa, corresponde: a) ao deslocamento indevido de um bem já incorporado ao patrimônio do sujeito ao patrimônio de um terceiro; ou b) ao impedimento do ingresso uma vantagem que certa e seguramente adentraria no patrimônio do sujeito e que, sem justificativa, é acrescida a patrimônio alheio.

10. Quanto ao que razoavelmente deixou de ganhar o vendedor, o ingresso do citado proveito em seu patrimônio deve ter a característica de ser plausível e verossímil, diante de previsão razoável e objetiva de lucro, aferível a partir de parâmetro concreto e prévio.

11. No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência.

12. Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado.

13. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.

14. O recurso especial não pode ser conhecido quando a indicação expressa do dispositivo legal violado está ausente.

15. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 1.936.470/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 3/11/2021, g.n.)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA PELO PROMITENTE-COMPRADOR. ARRAS CONFIRMATÓRIAS SEGUNDO O ACÓRDÃO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL. NECESSIDADE DE REVISÃO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. ANÁLISE DE DISPOSITIVO CONTRATUAL. ENUNCIADOS 5 E 7/STJ. TAXA DE OCUPAÇÃO.

INVIABILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. SÚMULA 83/STJ. DATA DA RESCISÃO. SÚMULA 284/STF. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM EM DESACORDO COM JURISPRUDÊNCIA DA SEGUNDA SEÇÃO FIXANDO EM 25% PERCENTUAL DE RETENÇÃO PELO DESFAZIMENTO. ESTIPULAÇÃO ANTERIOR A LEI 13.786/2018. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Assentado pelo acórdão recorrido que as arras são confirmatórias, e ausente qualquer menção a direito de arrependimento, fica obstado a esta Corte concluir, no âmbito do recurso especial, pelo caráter penitencial das arras, por demandar incursão no contexto fático-probatório e análise de disposição contratual. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, "o arrependimento do promitente comprador não importa perda das arras, se forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados" (AgInt no AREsp 1.273.751/DF, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 1º/8/2018).

3. Consoante entendimento desta Corte, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem"(AgInt no REsp 1896690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).

4. No presente caso "o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado" (REsp 1863007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2021, DJe 26/03/2021).

5. Tratando-se de recurso interposto pela alínea "c", deve o recorrente comprovar, analiticamente, que os acórdãos confrontados deram ao mesmo artigo de lei interpretações divergentes. Descumprido tal requisito, incide, por analogia, a Súmula n. 284/STF. Precedentes.

6. A revisão da conclusão a que chegou o Tribunal de origem (acerca do fato de que foi a parte agravada quem deu causa para o ajuizamento da demanda) exigiria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

7. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta

identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

8. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP, consolidou a orientação de que, nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, não havendo nenhuma particularidade que justifique a redução, deve-se estabelecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.

9. Agravo interno parcialmente provido para dar parcial provimento ao recurso especial e fixar em 25% (vinte e cinco por cento) a retenção sobre os valores pagos pelo recorrido.

(AgInt no REsp n. 1.930.685/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 19/10/2021, g.n.)

Outrossim, o Tribunal Estadual, soberano na apreciação dos elementos informativos do feito, firmou as premissas de que o lote objeto da demanda não possui edificação e de que não consta dos autos que o recorrido tenha angariado eventual renda sobre o referido imóvel.

Portanto, para afastar as premissas fixadas e conclusões assentadas pela Corte de origem, seria indispensável revolver o conteúdo fático-probatório do processo, o que é vedado em sede especial, como dispõe a Súmula 7/STJ, não se cuidando de mera valoração do quadro delineado no acórdão atacado.

Dessarte, a manutenção do *decisum* agravado é medida que se impõe.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.926.489 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0069672-4

Número de Origem:

1000478-24.2019.8.26.0390 10004782420198260390

Sessão Virtual de 14/06/2022 a 20/06/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SETPAR ONDA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

RECORRIDO : SIMONE BATISTA DE FREITAS

ADVOGADO : WELLINGTON RODRIGO PASSOS CORREA - SP227086

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SETPAR ONDA VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

AGRAVADO : SIMONE BATISTA DE FREITAS

ADVOGADO : WELLINGTON RODRIGO PASSOS CORREA - SP227086

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/06/2022 a 20/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 21 de junho de 2022