SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1926566 - SP (2021/0069710-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	FERNANDOPOLIS URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO ZUBA DE OLIVA E OUTRO(S) - DF041964
		EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO	:	SILAS CEZAR DE REZENDE
ADVOGADO	:	OCLAIR VIEIRA DA SILVA - SP282203

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESFAZIMENTO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DO COLEGIADO. INEXISTÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. SINTONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não viola o princípio da colegialidade a decisão monocrática do relator, tendo em vista a possibilidade de submissão do julgado ao exame do órgão colegiado, mediante a interposição de agravo interno.

2. Incabível a cobrança de taxa de fruição na hipótese em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

3. 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 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 26 de fevereiro de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA40366873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/02/2024 10:28:15
Código de Controle do Documento: 8acce024-61d0-4ef4-8e07-6ee1dbe2a85b

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1926566 - SP (2021/0069710-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	FERNANDOPOLIS URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO ZUBA DE OLIVA E OUTRO(S) - DF041964
		EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO	:	SILAS CEZAR DE REZENDE
ADVOGADO	:	OCLAIR VIEIRA DA SILVA - SP282203

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESFAZIMENTO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DO COLEGIADO. INEXISTÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. SINTONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não viola o princípio da colegialidade a decisão monocrática do relator, tendo em vista a possibilidade de submissão do julgado ao exame do órgão colegiado, mediante a interposição de agravo interno.

2. Incabível a cobrança de taxa de fruição na hipótese em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FERNANDOPOLIS URBANIZADORA SPE LTDA. (FERNANDOPOLIS) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

> *CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE URBANO NÃO EDIFICADO). AÇÃO DE DISTRATO COM RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. SÚMULA N.º 568 DO STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. AUSÊNCIA*

Documento eletrônico VDA40032297 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/02/2024 10:13:07
Código de Controle do Documento: a4aa2158-01a2-4e02-a46e-bd3ade3f6d85

> *DE INDICAÇÃO. DISPOSITO LEGAL VIOLADO. INCIDÊNCIA. SÚMULA N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO* (e-STJ, fl. 305).

Nas razões do presente inconformismo, defendeu (1) o descabimento do julgamento do agravo em recurso especial por decisão monocrática, por inobservância ao princípio da colegialidade; e **(2)** a necessidade de condenação do compromissário comprador ao pagamento da taxa de fruição, pelo tempo que usufruiu do imóvel ao longo do contrato.

Foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

(1) Do princípio da colegialidade

De início, registra-se que a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que não viola o princípio da colegialidade a decisão monocrática do relator, tendo em vista a possibilidade de submissão do julgado ao exame do órgão colegiado, mediante a interposição de agravo interno.

No mesmo sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE PROVEU PARCIALMENTE O APELO NOBRE DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.*
> *1. A legislação processual (art. 932 do CPC/15 c/c com a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade. Precedentes.*
> *2. Conforme entendimento firmado, antes do advento da Lei n. 14.454/22, no âmbito da Segunda Seção desta Corte, o rol da ANS é, em regra, taxativo - ressalvadas excepcionalidades verificadas, atra vés de critérios técnicos, no caso concreto. Precedentes.*
> *3. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no REsp n. 1.915.234/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado aos 26/6/2023, DJe de 30/6/2023 - sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA40032297 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/02/2024 10:13:07
Código de Controle do Documento: a4aa2158-01a2-4e02-a46e-bd3ade3f6d85

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE FAMÍLIA. PRINCÍPIO DO COLEGIADO. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE INVESTIGAÇÃO DE PATERNIDADE. EXISTÊNCIA DE PATERNIDADE AFETIVA. BUSCA DA IDENTIDADE BIOLÓGICA. POSSIBILIDADE. PRODUÇÃO DE PROVAS. NECESSIDADE*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
> *2. A decisão monocrática do relator não viola o princípio da colegialidade, tendo em vista a possibilidade de submissão do julgado ao exame do órgão colegiado, mediante a interposição de agravo interno.*
> *3. O registro efetuado pelo pai afetivo não impede a busca pelo reconhecimento da paternidade biológica, por se tratar de direito personalíssimo, indisponível e imprescritível, fundamentado no princípio da dignidade da pessoa humana. Precedentes.*
> *4. Nas ações de investigação de paternidade, a busca pela verdade real deve prevalecer, impondo-se um papel ativo ao juiz na determinação da produção de provas.*
> *5. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no REsp n. 1.610.925/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado aos 12/8/2019, DJe de 14/8/2019 - sem destaque no original)

(2) Da taxa de fruição

Nas razões do presente recurso, FERNANDOPOLIS defendeu a necessidade de condenação do compromissário comprador ao pagamento da taxa de fruição, pelo tempo que usufruiu do imóvel ao longo do contrato.

Sobre o tema, o Tribunal de Justiça de São Paulo consignou que não incide a taxa de fruição, pois ausente a comprovação da realização de edificação e demonstração da posse definitiva do imóvel, confira-se:

> *Indevida na hipótese a cobrança de taxa de fruição, uma vez que o objeto do contrato é lote de terreno urbano, sem acessões, cuja posse não trouxe benefícios ao apelado ou prejuízos diretos à apelante, ausente especificação de qualquer construção no local, e demonstração da posse definitiva do bem pelo apelado* (e-STJ, fl. 188).

Esta Corte Superior possui jurisprudência consolidada de que não é devido o pagamento de taxa de fruição na resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado.

Confiram-se os seguintes precedentes:

> *AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. DECAIMENTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. TAXA DE*

Documento eletrônico VDA40032297 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/02/2024 10:13:07
Código de Controle do Documento: a4aa2158-01a2-4e02-a46e-bd3ade3f6d85

FRUIÇÃO DO IMÓVEL. LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. CONHECEU-SE DO AGRAVO INTERNO E NEGOU-SE-LHE PROVIMENTO.

1. Nos termos a jurisprudência desta Corte, a apreciação do quantitativo em que o autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

2. A jurisprudência sedimentada nesta Corte entende ser inviável a cobrança de taxa de fruição no caso de lote não edificado, em razão da efetiva ausência de utilização do bem.

3. A conclusão adotada na origem encontra-se em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça sendo aplicável a Súmula n.º 568 do STJ.

4. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.141.386/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, j. em 24/10/2022, DJe de 26/10/2022)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE). TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, tratando-se de terreno sem edificação e não havendo prova de realização de qualquer benfeitoria no lote, bem como ausente qualquer comprovação de prejuízo efetivo, não há que se falar em indenização a título de fruição do imóvel (REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe 26/3/2021).

2. "A controvérsia foi dirimida no TJSP nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, de que o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio. Aplicação, ao caso, da Súmula nº 568 do STJ." (AgInt no REsp 1.864.915/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.940.543/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022)

Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em sintonia com o entendimento firmado nesta Corte, deve ser ele mantido.

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n.º 568 do STJ.

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Documento eletrônico VDA40032297 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/02/2024 10:13:07
Código de Controle do Documento: a4aa2158-01a2-4e02-a46e-bd3ade3f6d85

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do NCPC.

Documento eletrônico VDA40032297 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/02/2024 10:13:07
Código de Controle do Documento: a4aa2158-01a2-4e02-a46e-bd3ade3f6d85

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.926.566 / SP

Número Registro: 2021/0069710-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
1007245-02.2019.8.26.0189 10072450220198260189

Sessão Virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: FERNANDOPOLIS URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS	: MARCIO ZUBA DE OLIVA E OUTRO(S) - DF041964
	EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
	WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
RECORRIDO	: SILAS CEZAR DE REZENDE
ADVOGADO	: OCLAIR VIEIRA DA SILVA - SP282203

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: FERNANDOPOLIS URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS	: MARCIO ZUBA DE OLIVA E OUTRO(S) - DF041964
	EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
	WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO	: SILAS CEZAR DE REZENDE
ADVOGADO	: OCLAIR VIEIRA DA SILVA - SP282203

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA40356787 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/02/2024 00:13:50
Código de Controle do Documento: 1bc64eb7-6010-453c-a559-d25f385eb59d

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

Brasília, 27 de fevereiro de 2024

Documento eletrônico VDA40356787 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/02/2024 00:13:50
Código de Controle do Documento: 1bc64eb7-6010-453c-a559-d25f385eb59d