



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1937884 - SP (2021/0126275-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **PALESTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADO : **PAULO CEZAR DE OLIVEIRA - SP219467**
RECORRIDO : **HASSER AYDAR ISMAEL**
ADVOGADO : **EDUARDO PEREIRA TELES DE MENESES - SP313996**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJ-SP que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores pagos, determinou a retenção de 25% dos valores pagos pelos compradores e a condenação ao pagamento de indenização pela posse injusta, fixada em 0,5% ao mês do valor atualizado do contrato, desde a constituição em mora até a efetiva desocupação.

2. A recorrente busca a majoração da taxa de ocupação, alegando que a fruição deveria ser calculada desde a assinatura do contrato até a reintegração de posse, com base em cláusula contratual.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se é cabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel não edificado após a rescisão do contrato de compra e venda, considerando o período integral de posse do comprador.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de ocupação ou fruição após a rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução contratual não enseja enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

5. A ausência de edificação no imóvel afasta a possibilidade de compensação pela ocupação, pois não há fruição econômica que justifique a cobrança de taxa de ocupação.

6. A pretensão de majoração da taxa de ocupação, retroagindo seu termo inicial à assinatura do contrato, contraria o entendimento consolidado de que tal cobrança é descabida em casos de lote não edificado.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial desprovido.

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 14/10/2025

a 20/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1937884 - SP (2021/0126275-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **PALESTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
ADVOGADO : **PAULO CEZAR DE OLIVEIRA - SP219467**
RECORRIDO : **HASSER AYDAR ISMAEL**
ADVOGADO : **EDUARDO PEREIRA TELES DE MENESES - SP313996**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJ-SP que, em ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores pagos, determinou a retenção de 25% dos valores pagos pelos compradores e a condenação ao pagamento de indenização pela posse injusta, fixada em 0,5% ao mês do valor atualizado do contrato, desde a constituição em mora até a efetiva desocupação.

2. A recorrente busca a majoração da taxa de ocupação, alegando que a fruição deveria ser calculada desde a assinatura do contrato até a reintegração de posse, com base em cláusula contratual.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se é cabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel não edificado após a rescisão do contrato de compra e venda, considerando o período integral de posse do comprador.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de ocupação ou fruição após a rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução contratual não enseja enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

5. A ausência de edificação no imóvel afasta a possibilidade de compensação pela ocupação, pois não há fruição econômica que justifique a cobrança de taxa de ocupação.

6. A pretensão de majoração da taxa de ocupação, retroagindo seu termo inicial à assinatura do contrato, contraria o entendimento consolidado de que tal cobrança é descabida em casos de lote não edificado.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pela PALESTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado (e-STJ, fl. 381):

COMPETÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C. C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. AÇÃO QUE VERSA DIREITO MERAMENTE PESSOAL. AJUIZAMENTO NA COMARCA DE DOMICÍLIO DA RÉ, EM LUGAR DAQUELA DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL. CABIMENTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 46, 'CAPUT', DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRELIMINAR REJEITADA.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA ADQUIRENTE. INADIMPLENTO DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE PARCELAS DO PREÇO DO IMÓVEL. RESCISÃO DE RIGOR, COM A CONSEQUENTE REINTEGRAÇÃO DA VENDEDORA NA POSSE DO BEM. INTELIGÊNCIA DO ART. 475 DO CC. ATO QUE CAUSA PREJUÍZO À CREDORA. HIPÓTESE EM QUE, EMBORA FIZESSE JUS A VENDEDORA À RETENÇÃO DE 30% DOS VALORES PAGOS, POIS HOVE OCUPAÇÃO DO BEM PELOS ADQUIRENTES, POSTULOU ELA SUA LIMITAÇÃO EM APENAS 25%, NA FORMA DE CLÁUSULA CONTRATUAL VALIDAMENTE PACTUADA. PERCENTUAL QUE LHE DEVE SER DEFERIDO. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO DOS VALORES. MERO MECANISMO DE CONSERVAÇÃO DO VALOR REAL DA MOEDA, FRENTE À VARIAÇÃO INFLACIONÁRIA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. TENDO OS ADQUIRENTES DADO CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO, E POSTULANDO O RESSARCIMENTO DE VALORES DE MANEIRA DIVERSA DO QUE FORA CONVENCIONADO, É APENAS O TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO CONDENATÓRIA QUE TEM O CONDÃO DE CONSTITUIR, E LIQUIDAR, O CRÉDITO DE QUE SERÃO TITULARES. PRECEDENTES DO STJ. DESCONTO, OUTROSSIM, DE 0,5% SOBRE O VALOR DO CONTRATO PARA CADA MÊS DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL DESDE A CONSTITUIÇÃO EM MORA ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos arts. 113 e 421 e seguintes do Código Civil, além de divergência jurisprudencial.

Alega que "necessário se faz a condenação da parte autora-recorrida ao pagamento do valor correspondente a 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, desde a assinatura do instrumento até a data da reintegração de posse" (e-STJ, fl. 350), uma vez que, antes da rescisão do contrato de compra e venda, esteve na posse e fruição do bem.

Explica que "no presente caso, temos que a autora-recorrida adquiriu por meio de promessa de venda e compra **um lote de terreno sem construção**, tendo recebido a posse do bem no ato da assinatura do contrato, posteriormente, requereu a rescisão do compromisso por sua própria incapacidade financeira, entretanto, trouxe a requerida prejuízos, pois, durante o período em que cumpriu o compromisso, ficou na posse do bem. O v. acórdão recorrido, é no sentido de que é devida a fruição apenas pelo período de inadimplemento, já os paradigmas determinam a fruição pelo período integral da posse" (e-STJ, fls. 356-357, grifei).

Pede o provimento do especial "para que a recorrida seja condenada ao pagamento da fruição correspondente a 0,5% ao mês do valor do contrato pelo tempo de posse, nos termos da cláusula 17" (fl. 360).

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 528-533).

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido assim se pronunciou quanto à tese do recorrente de cabimento de condenação do recorrido ao pagamento do valor de 0,5% ao mês do valor do contrato pelo tempo de posse do bem cujo contrato de compra foi rescindido (e-STJ, fls. 323-336, grifei):

*As partes firmaram compromisso de compra e venda para **aquisição de um imóvel, identificado como o lote 01 da quadra 18 do loteamento denominado "Jardim do Bosque 1"**, na cidade de Palestina/SP. Ao negócio se convencionou o preço de R\$ 42.315,30, a ser pago de maneira parcelada (fls. 72/83). Tendo pago, segundo alegam os autores, a parcela relativa à entrada e mais 32 prestações subsequentes, eles deixaram de efetuar o pagamento das prestações mensais a partir de então, e ajuizaram a demanda postulando o desfazimento do negócio.*

[...]

*Por outro lado, é evidente que **a ocupação do imóvel, após a constituição em mora**, traduz perda para a requerida. Isso não demandava prova específica, a não ser em relação ao quantum a esse título devido. Não há qualquer razão lógica para que os demandantes permanecessem ocupando o imóvel gratuitamente.*

*Nesses casos, **razoável a fixação de valor equivalente a 0,5% (meio por cento) por mês, do valor atualizado do contrato, a título de compensação pela ocupação. Esse valor é devido desde a constituição em mora até a efetiva desocupação** pelos demandantes, e poderá ser também retido pela ré quando da regular devolução dos valores pagos.*

Havendo saldo a favor dos compradores, e efetuado o depósito, deverão eles desocupar o imóvel, após o que terão direito ao levantamento da quantia depositada.

Havendo crédito a favor da requerida, a desocupação será imediata, com execução do saldo nestes próprios autos.

Por fim, e tratando-se eventual saldo devido aos requerentes de débito oriundo de título executivo judicial, o pagamento far-se-á de uma só vez, em prestação única, não se sujeitando a parcelamento.

[...]

*Feitas, portanto, tais considerações, ao recurso de apelação se provê parcialmente, para que, **mantida a rescisão do contrato e a reintegração da requerida na posse do imóvel, fique majorada a 25% dos valores pagos pelos autores a retenção devida, com correção monetária desde o desembolso e juros desde a data do trânsito em julgado da decisão condenatória; e, ainda, para que sejam eles igualmente condenados ao pagamento de indenização pela posse injusta, consoante os parâmetros indicados supra.***

Percebe-se que, mesmo tratando de rescisão de contrato de compra e venda de **imóvel não edificado**, o Tribunal de origem impôs ao comprador desistente o pagamento de indenização ao vendedor ora recorrente pelo tempo de ocupação do imóvel. Tal indenização se pretende seja majorada no presente recurso por meio da retroação de seu termo inicial.

Ocorre que a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de **lote não edificado**, porquanto a resilição não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

A conferir:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE-COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO INSTRUMENTO CONTRATUAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

[...]

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para determinar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga na hipótese dos autos.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.681.985/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025, grifei.)

CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.

[...]

8. Mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.

[...]

*12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.
(REsp n. 2.117.412/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma,
julgado em 2/9/2025, DJEN de 12/9/2025, grifei.)*

Desse modo, é descabida a majoração da taxa de ocupação pretendida pela recorrente, porque até mesmo sua fixação se revelava descabida no caso.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.937.884 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0126275-5

Número de Origem:
10228719820188260576

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PALESTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : PAULO CEZAR DE OLIVEIRA - SP219467

RECORRIDO : HASSER AYDAR ISMAEL

ADVOGADO : EDUARDO PEREIRA TELES DE MENESES - SP313996

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 20 de outubro de 2025