



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1936424 - SP (2021/0133649-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964**
 EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
 WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO : **LEANDRA MOREIRA SILVA**
ADVOGADO : **AFRÂNIO DE JESUS FERREIRA - SP223254**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que da resolução não se presume enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

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 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 13 de maio de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1936424 - SP (2021/0133649-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964**
 EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
 WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO : **LEANDRA MOREIRA SILVA**
ADVOGADO : **AFRÂNIO DE JESUS FERREIRA - SP223254**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que da resolução não se presume enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. Precedentes.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA. contra decisão singular de minha lavra na qual neguei provimento ao recurso especial por entender que o Tribunal de origem decidiu em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que da resolução não se presume enriquecimento do comprador, incidindo, no ponto, o óbice da Súmula 83 desta Corte.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada violou os arts. 402, 475 e 884, todos do Código Civil.

Quanto à suposta ofensa ao art. 884, sustenta que é devida a taxa de ocupação para evitar o enriquecimento sem causa mesmo em se tratando de lote sem edificação.

Argumenta, também, que os arts. 402 e 475 do CC foram violados, pois a decisão não considerou a indenização por perdas e danos, incluindo o valor que poderia ter sido obtido com a exploração econômica do bem.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, movida pela agravada contra a parte agravante, alegando dificuldades financeiras e pleiteando a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, firmado em 2015, e a restituição das parcelas pagas.

A sentença julgou procedente o pedido, determinando a rescisão do contrato e a restituição de 80% dos valores pagos, sem descontar valores a título de IPTU, taxas, multa, nem retenção de 0,5% a título de fruição (fls. 134-139).

O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso, determinando que os juros de mora incidam a partir do trânsito em julgado e que eventuais débitos de IPTU sejam de responsabilidade da compradora no período de ocupação.

Como constou na decisão agravada, o Tribunal de origem destacou que não era possível a indenização por tempo de ocupação do imóvel por se tratar de lote de terreno não edificado. Confira-se:

Por outro lado, a desautorizar a indenização por tempo de ocupação do imóvel, temos recente julgado por esta Colenda Quarta Câmara de Direito Privado:

Embargos declaratórios. Omissão consistente em não conhecer o v. acórdão do apelo da embargante. Omissão que se supre com a apreciação da apelação. Rescisão de compromisso de venda e compra. Retenção determinada de 25% sobre as parcelas a devolver para compensar despesas administrativas da apelante vendedora. Não há lucros cessantes porque a posse de lote de terreno não propicia renda ao comprador, nem propiciaria à vendedora se estivesse em seu poder, e as despesas do negócio frustrado são compensadas com o percentual de retenção sobre as parcelas a devolver. Nesse percentual estão todas as despesas com negócio frustrado, a tornar inviável a cobrança da multa contratada para a mora do comprador. A correção monetária nada acresce ao débito e incide desde os respectivos desembolsos. Provimento parcial apenas para atribuir ao autor o IPTU do imóvel da posse até a citação” (Embargos de Declaração nº: 1066507-85.2016.8.26.0576/50000, Rel. Maia da Cunha, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 22.11.2018) [...] (fls. 184/185).

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, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador. A saber:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITÓRIAS. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESCONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Nos contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

2. Agravo interno provido para se conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.427.807/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CELEBRADO ANTES DA LEI Nº 13.786/2018. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. LONGO PERÍODO DE POSSE DO IMÓVEL COMO CAUSA PARA GERAR A INDENIZAÇÃO POR DIREITO DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda c/c pedido de restituição de valores, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 30/4/2024 e concluso ao gabinete em 2/8/2024.

2. O propósito recursal consiste em decidir se, em rescisão de promessa de compra e venda de imóvel celebrado antes da Lei nº 13.786/2018, o decurso de longo prazo (mais de oito anos) na posse do bem pelo promitente comprador é causa apta a gerar o dever de pagamento de taxa de fruição (ou de ocupação) de imóvel não edificado (terreno).

3. Nos contratos celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, 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, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

4. O decurso de tempo na posse do imóvel pelo promitente comprador, ainda que por período considerado longo pelas instâncias ordinárias, não é motivo para aplicação da técnica da distinção (distinguishing) e, assim, para o afastamento da jurisprudência desta Corte sobre o tema.

5. Hipótese em que o Tribunal de origem, fazendo distinção com o entendimento desta Corte, reconheceu o direito à taxa de fruição à promitente vendedora sob o argumento de que o promitente comprador se manteve sob a posse do terreno por longo prazo (mais de oito anos).

6. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 2.160.547/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 3/10/2024.)

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.936.424 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0133649-7

Número de Origem:
10157992320198260577

Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

RECORRIDO : LEANDRA MOREIRA SILVA

ADVOGADO : AFRÂNIO DE JESUS FERREIRA - SP223254

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

AGRAVADO : LEANDRA MOREIRA SILVA

ADVOGADO : AFRÂNIO DE JESUS FERREIRA - SP223254

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de maio de 2025