SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1949444 - SP (2021/0221450-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO** |
| AGRAVANTE | : | SETPAR SANTA FE EMPREENDIMENTOS LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964<br>EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059<br>WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927 |
| AGRAVADO | : | PRISCILA MAGALHAES DO NASCIMENTO |
| AGRAVADO | : | SERGIO APARECIDO DO NASCIMENTO |
| ADVOGADOS | : | LUZIA GUERRA DE OLIVEIRA RODRIGUES GOMES - SP111577<br>RODOLFO DA COSTA RAMOS - SP312675<br>GABRIEL DE OLIVEIRA DA SILVA - SP305028 |

## EMENTA

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO CONSENTÂNEO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.*

*1. O entendimento firmado no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.*

*2. 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 14/06/2022 a 20/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

**Documento eletrônico VDA32901376 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 21/06/2022 10:44:22**
**Código de Controle do Documento: 818abd80-58d1-4bf9-99de-750f1e44e5c4**

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, 20 de junho de 2022.

**Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Relator

**Documento eletrônico VDA32901376 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 21/06/2022 10:44:22**
**Código de Controle do Documento: 818abd80-58d1-4bf9-99de-750f1e44e5c4**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1949444 - SP (2021/0221450-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO** |
| AGRAVANTE | : | SETPAR SANTA FE EMPREENDIMENTOS LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964 |
| | | EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059 |
| | | WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927 |
| AGRAVADO | : | PRISCILA MAGALHAES DO NASCIMENTO |
| AGRAVADO | : | SERGIO APARECIDO DO NASCIMENTO |
| ADVOGADOS | : | LUZIA GUERRA DE OLIVEIRA RODRIGUES GOMES - SP111577 |
| | | RODOLFO DA COSTA RAMOS - SP312675 |
| | | GABRIEL DE OLIVEIRA DA SILVA - SP305028 |

## EMENTA

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO CONSENTÂNEO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.*

*1. O entendimento firmado no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.*

*2. Agravo interno não provido.*

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SETPAR SANTA FE EMPREENDIMENTOS LTDA. contra a decisão deste relator que desprovera o

Documento eletrônico VDA32760022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 08/06/2022 14:40:44
Código de Controle do Documento: ddd49f13-6873-4204-b608-ef2be649528a

seu recurso especial e está 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.*
>
> *1. Consoante entendimento desta Corte, não há falar em pagamento de taxa de ocupação em relação à compra e venda de terreno não edificado que restou resolvida, já que o comprador não resida no imóvel.*
>
> *2. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.*

Em suas razões, a agravante repisa a argumentação no sentido de que a posse do imóvel - lote sem edificação - pelo comprador desistente gera o dever de pagamento de indenização pela fruição do imóvel. Apontou a existência de julgados do STJ no sentido da sua tese.

Houve contrarrazões.

É o relatório.

## VOTO

Eminentes colegas, a nova irresignação recursal não merece acolhida.

As razões trazidas no agravo interno não fazem alterada a convicção deste relator acerca do desprovimento do recurso especial.

Discute-se acerca da possibilidade de cobrança de taxa de fruição de lote/terreno não edificado durante o período em que estava na posse do comprador desistente.

Conforme foi consignado na decisão recorrida, o entendimento firmado no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não

**Documento eletrônico VDA32760022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 08/06/2022 14:40:44**
**Código de Controle do Documento: ddd49f13-6873-4204-b608-ef2be649528a**

enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

Nesse sentido:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. FALTA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. COBRANÇA AUTOMÁTICA DA TAXA DE FRUIÇÃO. ABUSIVIDADE. DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PROVEITO ECONÔMICO DO ADQUIRENTE. VERIFICAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.*
>
> *1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.*
>
> *2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.*
>
> *3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*
>
> *4. A Corte de origem concluiu que a estipulação contratual de cobrança automática da taxa de fruição do imóvel seria conduta abusiva da empresa vendedora, pois tal medida colocaria o comprador em situação de extrema vantagem. Sem o reexame de matéria fática, é inviável modificar tal entendimento.*
>
> *5. O Tribunal a quo assentou que a agravado comprou lote não edificado, insuscetível, portanto, de geração de proveito econômico, daí que não era possível falar em sua condenação ao pagamento de taxa de fruição. Dessa forma, é inviável alterar tal conclusão em recurso especial, ante o óbice da da Súmula n. 7/STJ.*
>
> *6. Segundo a jurisprudência do STJ, "na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição" (AgInt no REsp n. 1.941.068/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021), o que foi observado pela Corte local.*
>
> *7. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n.*

**Documento eletrônico VDA32760022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 08/06/2022 14:40:44**
**Código de Controle do Documento: ddd49f13-6873-4204-b608-ef2be649528a**

*83/STJ).*

*8. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 284 e 283 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.*

*9.. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1897775/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2022, DJe 18/03/2022)*

*RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL. RETORNO. STATUS QUO ANTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. 25%. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA.*

*1. Ação de resilição contratual de promessa de compra e venda de imóvel residencial, cumulada com devolução de quantias pagas.*

*2. Recurso Especial interposto em: 29/12/2017; concluso ao gabinete em: 03/06/2020. Aplicação do CPC/15.*

*3. O propósito recursal consiste em determinar: a) quem deve ser responsabilizado pelas dívidas tributárias e condominiais incidentes sobre o imóvel durante o período em que durou o contrato desfeito; b) se a compradora pode ser condenada ao pagamento de taxa de ocupação na resilição de contrato de compra e venda de terreno para edificação; e c) qual o percentual das parcelas pagas pelo comprador que pode ser retido pelo vendedor na hipótese de resilição unilateral do contrato de promessa de compra e venda de imóvel residencial.*

*4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*

*5. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.*

*6. 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.*

**Documento eletrônico VDA32760022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 08/06/2022 14:40:44**
**Código de Controle do Documento: ddd49f13-6873-4204-b608-ef2be649528a**

*7. 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.*

*8. 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.*

*9. 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.*

*10. 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.*

*11. 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.*

*12. 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.*

*13. 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.*

*14. Em contrato de compra e venda de imóvel residencial anterior à Lei 13.786/2018, ausente qualquer peculiaridade que justifique a apreciação da razoabilidade, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. Precedente da Segunda Seção.*

*15. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, parcialmente provido, apenas para modificar o percentual de retenção das parcelas*

**Documento eletrônico VDA32760022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 08/06/2022 14:40:44**
**Código de Controle do Documento: ddd49f13-6873-4204-b608-ef2be649528a**

*pagas. (REsp 1863007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2021, DJe 26/03/2021)*

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. MERA IMISSÃO NA POSSE. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "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 1.896.690/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).*

*2. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1897785/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/10/2021, DJe 14/10/2021)*

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83/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. Precedentes.*

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

*3. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no REsp 1932921/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/10/2021, DJe 26/11/2021)*

A eventual alteração do entendimento da Colenda Quarta Turma é circunstância a ser controlada pelas vias ordinárias, não havendo dissonância no entendimento desta Terceira Turma no que concerne.

**Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.

**Documento eletrônico VDA32760022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO Assinado em: 08/06/2022 14:40:44**
**Código de Controle do Documento: ddd49f13-6873-4204-b608-ef2be649528a**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.949.444 / SP**

Número Registro: 2021/0221450-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
1003559-13.2019.8.26.0541 10035591320198260541

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 SANTA FE EMPREENDIMENTOS LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964 |
| | | EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059 |
| | | WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927 |
| RECORRIDO | : | PRISCILA MAGALHAES DO NASCIMENTO |
| RECORRIDO | : | SERGIO APARECIDO DO NASCIMENTO |
| ADVOGADOS | : | LUZIA GUERRA DE OLIVEIRA RODRIGUES GOMES - SP111577 |
| | | RODOLFO DA COSTA RAMOS - SP312675 |
| | | GABRIEL DE OLIVEIRA DA SILVA - SP305028 |

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

## AGRAVO INTERNO

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | SETPAR SANTA FE EMPREENDIMENTOS LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964 |
| | | EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059 |
| | | WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927 |
| AGRAVADO | : | PRISCILA MAGALHAES DO NASCIMENTO |
| AGRAVADO | : | SERGIO APARECIDO DO NASCIMENTO |
| ADVOGADOS | : | LUZIA GUERRA DE OLIVEIRA RODRIGUES GOMES - SP111577 |
| | | RODOLFO DA COSTA RAMOS - SP312675 |
| | | GABRIEL DE OLIVEIRA DA SILVA - SP305028 |

## TERMO

**Documento eletrônico VDA32894489 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/06/2022 01:45:46**
**Código de Controle do Documento: db0e93ab-ba44-470f-a432-476ee8133191**

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

**Documento eletrônico VDA32894489 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 21/06/2022 01:45:46**
**Código de Controle do Documento: db0e93ab-ba44-470f-a432-476ee8133191**