



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1953303 - SP (2021/0222090-8)

**RELATOR** : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
**AGRAVANTE** : ECCO-SPOTTI ENGENHARIA LTDA  
**OUTRO NOME** : LANS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
**ADVOGADOS** : EGBERTO GONÇALVES MACHADO - SP044609  
DANIELA HICHUKI - SP245452  
**AGRAVADO** : ANTONIO CARLOS PADOAN  
**AGRAVADO** : MARGARETE MARIA STORTI PADOAN  
**ADVOGADO** : PAULO CÉZAR FÉBOLI FILHO - SP254378

### EMENTA

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. 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 07/06/2022 a 13/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, 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, 13 de junho de 2022.

**Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1953303 - SP (2021/0222090-8)

**RELATOR** : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO  
**AGRAVANTE** : ECCO-SPOTTI ENGENHARIA LTDA  
**OUTRO NOME** : LANS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
**ADVOGADOS** : EGBERTO GONÇALVES MACHADO - SP044609  
DANIELA HICHUKI - SP245452  
**AGRAVADO** : ANTONIO CARLOS PADOAN  
**AGRAVADO** : MARGARETE MARIA STORTI PADOAN  
**ADVOGADO** : PAULO CÉZAR FÉBOLI FILHO - SP254378

### EMENTA

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. 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 LANS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão monocrática assim ementada:

*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.  
RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO, COM MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS.*

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.

Aponta a existência de julgados do STJ no sentido da sua tese.

Impugnação às fls. 407/412, e-STJ.

É o relatório.

## **VOTO**

Eminentes colegas, a nova irresignação recursal não merece acolhida.

Insta sublinhar que, não obstante os argumentos declinados pela parte, as razões trazidas em agravo interno não contêm fundamentos suficientes a desconstituir a decisão recorrida.

Cinge-se a controvérsia sobre a 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 enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

Na hipótese, de acordo com o acórdão recorrido, trata-se de rescisão de

compromisso de compra e venda de lote sem edificação (e-STJ, fl. 292), o que afasta a possibilidade de aplicação da taxa de ocupação pretendida pela recorrente.

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 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. 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.*

*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 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)*

Por outro lado, verifica-se que o único julgado do STJ colacionado de forma integral pelo agravante, não diz respeito à mesma base fática, na medida em que o acórdão recorrido se refere a impossibilidade de cobrança de taxa de fruição de lote não edificado no caso de rescisão contratual, enquanto o paradigma apontado se refere à rescisão de contrato de compra e venda de um apartamento.



Assim, em face da ausência de subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado.

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

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AgInt no REsp 1.953.303 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0222090-8

Número de Origem:

1021044-52.2018.8.26.0576 10210445220188260576

Sessão Virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

## **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ECCO-SPOTTI ENGENHARIA LTDA

OUTRO NOME : LANS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ADVOGADOS : EGBERTO GONÇALVES MACHADO - SP044609

DANIELA HICHUKI - SP245452

RECORRIDO : ANTONIO CARLOS PADOAN

RECORRIDO : MARGARETE MARIA STORTI PADOAN

ADVOGADO : PAULO CÉZAR FÉBOLI FILHO - SP254378

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

## **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : ECCO-SPOTTI ENGENHARIA LTDA

OUTRO :  
NOME : LANS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ADVOGADOS : EGBERTO GONÇALVES MACHADO - SP044609

DANIELA HICHUKI - SP245452

AGRAVADO : ANTONIO CARLOS PADOAN

AGRAVADO : MARGARETE MARIA STORTI PADOAN

ADVOGADO : PAULO CÉZAR FÉBOLI FILHO - SP254378

## **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022, 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, 14 de junho de 2022