SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1992950 - SP (2022/0082245-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	SETPAR SANTA FE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
		EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
		LUANA ESTEVES FREITAS - DF065771
		CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
		ISABELLA ZUBA DE OLIVA CANDIA - DF066004
AGRAVADO	:	ANTONIO CARLOS DA SILVA
ADVOGADO	:	DANIEL FEITOSA FIGUEIRA - SP306745

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO DE CONTRATO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. EXISTÊNCIA DE DIVERGÊNCIA NESTA CORTE. RAZÃO RECURSAL INSUFICIENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A decisão monocrática está fundada em precedente desta Corte sobre a matéria, no sentido do descabimento da taxa de fruição de imóvel não edificado.

2. A arguição de existência de entendimento diverso neste Superior Tribunal deve ser feita através dos competentes embargos de divergência.

3. Razão recursal insuficiente para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido.

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 16/08/2022 a 22/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de agosto de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA33541848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 23/08/2022 16:28:51
Código de Controle do Documento: 66d8c818-b31f-44b4-a1ac-c0b3bbf2a928

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1992950 - SP (2022/0082245-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	SETPAR SANTA FE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
		EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
		LUANA ESTEVES FREITAS - DF065771
		CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
		ISABELLA ZUBA DE OLIVA CANDIA - DF066004
AGRAVADO	:	ANTONIO CARLOS DA SILVA
ADVOGADO	:	DANIEL FEITOSA FIGUEIRA - SP306745

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO DE CONTRATO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. EXISTÊNCIA DE DIVERGÊNCIA NESTA CORTE. RAZÃO RECURSAL INSUFICIENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A decisão monocrática está fundada em precedente desta Corte sobre a matéria, no sentido do descabimento da taxa de fruição de imóvel não edificado.

2. A arguição de existência de entendimento diverso neste Superior Tribunal deve ser feita através dos competentes embargos de divergência.

3. Razão recursal insuficiente para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Antônio Carlos da Silva interpôs recurso especial contra o acórdão de fls. 248-255 (e-STJ), proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Comprador que pleiteia a rescisão do contrato - Possibilidade, decretada, contudo, a culpa do autor, caracterizada a sua desistência do negócio - Restituição das parcelas pagas - Admissibilidade - Direito da vendedora ser ressarcida pelas despesas operacionais com a formalização - Previsão contratual excessiva e abusiva - Entendimento jurisprudencial que o percentual da retenção já engloba tanto as despesas administrativas quanto a cláusula penal - Fixação de retenção que comporta majoração para 25% do montante pago - Devolução de 75%, incluído o sinal, de forma imediata e em única parcela, devidamente corrigidos a contar dos respectivos desembolsos e incidentes juros de mora

Documento eletrônico VDA33327633 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 08/08/2022 16:29:00
Código de Controle do Documento: d5dce0c1-8609-4cb8-b1ec-d3a67845270e

> a contar do trânsito em julgado da decisão - Pretendida fixação da taxa de ocupação - Cabimento - Obrigação do comprador de pagar a título de taxa de fruição quantia mensal correspondente a 0,5% do valor do contrato, desde a imissão até a efetiva desocupação do bem, bem como eventuais débitos pendentes e incidentes sobre o imóvel pelo mesmo período, tudo a ser compensado do montante a ser restituído, apurando-se o 'quantum' em liquidação de sentença - Medidas destinadas a evitar o enriquecimento sem causa de ambas as partes - Sentença, em parte ,reformada - RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 260-281), apontou o insurgente, além de dissídio jurisprudencial, a existência de violação dos arts. 402, 403, 475 e 884 do CCB; e 51 do CDC. Sustentou, em síntese, o descabimento da taxa de ocupação sobre lote não edificado.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 364-374 (e-STJ).

Admitido o processamento do recurso na origem (e-STJ, fls. 375-377), ascenderam os autos a esta Corte. Em decisão monocrática de fls. 384-386 (e-STJ), esta relatoria conheceu do recurso especial e deu-lhe provimento, reconhecendo o descabimento da taxa de fruição sobre imóvel não edificado.

Opostos os embargos de declaração de fls. 391-394 (e-STJ), foram eles acolhidos apenas para se fazer a redistribuição dos ônus da sucumbência (e-STJ, fls. 400-402).

Daí sobreveio este agravo interno (e-STJ, fls. 405-445), no qual defende Setpar Santa Fé Empreendimentos Ltda. a existência de entendimentos contrários nesta Corte.

Impugnação às fls. 448-456 (e-STJ), requerendo-se o desprovimento do recurso e a aplicação de multa.

É o relatório.

VOTO

Na decisão agravada, concluiu-se pelo provimento do recurso especial, tendo em vista o entendimento desta Corte sobre a matéria.

Veja-se às fls. 385-386 (e-STJ):

> Da acurada análise do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal de origem concluiu pelo cabimento da taxa de fruição sobre imóvel não edificado.
> Veja-se à fl. 253 (e-STJ):
> Com razão a ré ao pleitear indenização pela indisponibilidade do imóvel por todo o período de ocupação pelo autor. A possibilidade de indenização a

Documento eletrônico VDA33327633 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 08/08/2022 16:29:00
Código de Controle do Documento: d5dce0c1-8609-4cb8-b1ec-d3a67845270e

título de taxa de ocupação está pacificada, e pode ser arbitrada independentemente do percentual de retenção autorizado à vendedora, quando esta se destina apenas a cobrir despesas administrativas, não havendo que se falar que não ocupou ou não edificou sobre o terreno, uma vez que estava disponível ao autor. Considerando a posição da jurisprudência, resulta o adquirente, que está na posse direta do imóvel sem maiores encargos, com a obrigação de pagar, mensalmente, a título dessa ocupação, uma importância equitativa, correspondente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, desde a imissão na posse precária até a sua efetiva desocupação, devidamente atualizada pela Tabela deste Egrégio Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, além da já autorizada compensação por eventuais débitos pendentes e incidentes sobre o lote pelo mesmo período, tudo a ser apurado em liquidação de sentença. Assim, fica estabelecido o equilíbrio na relação negocial, que se faz necessário, evitando-se a onerosidade excessiva e o enriquecimento sem causa de qualquer das partes.

A jurisprudência desta Corte é no sentido do descabimento da taxa de ocupação sobre imóvel não edificado.

Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 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. Precedente.2. A Súmula n. 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 1.896.690/SP, Rel. Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021.

Assim, a decisão recorrida não refletiu o entendimento deste Tribunal, razão pela qual merece reforma.

Diante do exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar a condenação do recorrente ao pagamento da taxa de ocupação do imóvel.

Na presente insurgência, defende a ora agravante a existência de julgamentos em sentidos contrários no Superior Tribunal de Justiça, o que demonstraria a não consolidação do entendimento exposto.

Tanto a Terceira quanto a Quarta Turma desta Corte possuem entendimento afinado com aquele apresentado na decisão monocrática.

Note-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO DO RECURSO PELO RELATOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. ILEGALIDADE. AUSÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO OU FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA

Documento eletrônico VDA33327633 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 08/08/2022 16:29:00
Código de Controle do Documento: d5dce0c1-8609-4cb8-b1ec-d3a67845270e

DOMINANTE DO STJ.
1. Ação de rescisão contratual c/c pedido de devolução de quantias pagas.
2. É firme, nesta Corte, o entendimento de que o art. 932 do CPC/2015 e a Súmula 568/STJ admitem que o relator julgue monocraticamente recurso inadmissível ou aplique jurisprudência consolidada nesta Corte. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade. Precedentes de todas as Turmas do STJ.
3. Consoante a jurisprudência dominante deste Superior Tribunal de Justiça, é 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 qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.
4. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 1.974.289/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 22/6/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMISSÃO NA POSSE. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE-COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
1. Consoante entendimento desta Corte Superior, rescindida a promessa de compra e venda por iniciativa do promitente-comprador, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, sendo inviável a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedentes.
2. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.
(AgInt no AREsp n. 1.837.929/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 8/6/2022.)

Portanto, caso entenda a agravante que existe divergência de entendimentos no âmbito deste Superior Tribunal, deve argui-la através dos competentes embargos de divergência.

Dessa forma, prevalece o fundamento da decisão agravada, por insuficiência das razões recursais.

Relativamente ao pedido de aplicação de multa, contido na impugnação ao agravo interno, esta Corte tem entendido que o mero não conhecimento ou a improcedência do recurso não enseja a necessária imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, sendo pressuposto para tal o nítido descabimento da insurgência.

Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO INTERNO. MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CPC. NÃO INCIDÊNCIA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CABIMENTO. REVERSÃO DO DEPÓSITO DA AÇÃO

Documento eletrônico VDA33327633 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 08/08/2022 16:29:00
Código de Controle do Documento: d5dce0c1-8609-4cb8-b1ec-d3a67845270e

RESCISÓRIA. MATÉRIA ESTRANHA ÀS ATRIBUIÇÕES DA VICE-PRESIDÊNCIA. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS.

1. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do Código de Processo Civil não é decorrência lógica e automática do não provimento do agravo interno em votação unânime, sendo necessário que se evidencie que sua interposição se deu de forma abusiva ou protelatória, o que não é o caso do recurso interposto pela parte embargada, cuja atuação se limitou ao exercício do direito de defesa. Precedentes.

2. Segundo a dicção do artigo 85, § 11, do CPC/2015, afigura-se cabível a majoração dos honorários advocatícios em sede recursal, levando-se em conta, sobretudo, o grau de zelo e o trabalho adicional do patrono da parte vencedora.

3. O pleito de liberação do depósito da ação rescisória escapa às atribuições da Vice-Presidência que, nos termos do art. 22 do Regimento Interno deste Superior Tribunal de Justiça, limitam-se ao juízo de admissibilidade do recurso extraordinário.

4. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, com efeitos modificativos.

(EDcl no AgInt no RE no AgInt nos EDcl no AREsp 1.609.496/SP, Rel. Ministro Jorge Mussi, Corte Especial, julgado em 24/08/2021, DJe 27/08/2021).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.

Documento eletrônico VDA33327633 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Marco Aurélio Bellizze Assinado em: 08/08/2022 16:29:00
Código de Controle do Documento: d5dce0c1-8609-4cb8-b1ec-d3a67845270e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.992.950 / SP

Número Registro: 2022/0082245-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10012172920198260541

Sessão Virtual de 16/08/2022 a 22/08/2022

Relator do AgInt nos EDcl
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

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

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ANTONIO CARLOS DA SILVA
ADVOGADO	:	DANIEL FEITOSA FIGUEIRA - SP306745
RECORRIDO	:	SETPAR SANTA FE EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
		EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
		LUANA ESTEVES FREITAS - DF065771
		CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
		ISABELLA ZUBA DE OLIVA CANDIA - DF066004

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
		LUANA ESTEVES FREITAS - DF065771
		CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
		ISABELLA ZUBA DE OLIVA CANDIA - DF066004
AGRAVADO	:	ANTONIO CARLOS DA SILVA
ADVOGADO	:	DANIEL FEITOSA FIGUEIRA - SP306745

TERMO

Documento eletrônico VDA33531438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/08/2022 01:52:37
Código de Controle do Documento: 516ec39b-307d-4d42-86e9-4027f81062fd

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/08/2022 a 22 /08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de agosto de 2022

Documento eletrônico VDA33531438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/08/2022 01:52:37
Código de Controle do Documento: 516ec39b-307d-4d42-86e9-4027f81062fd