



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1996109 - SP (2022/0101479-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : **BERNADETE DE LOURDES BAPTISTELLA FLORENTINO**
ADVOGADO : **CARLOS EDUARDO BRUGNARO VERONEZI - SP326914**
AGRAVADO : **CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS JR LTDA**
ADVOGADO : **LEANDRO NEUMAYR GOMES - SP251618**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

2. 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 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, 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, 08 de agosto de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1996109 - SP (2022/0101479-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : BERNADETE DE LOURDES BAPTISTELLA FLORENTINO
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BRUGNARO VERONEZI - SP326914
AGRAVADO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS JR LTDA
ADVOGADO : LEANDRO NEUMAYR GOMES - SP251618

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por BERNADETE DE LOURDES BAPTISTELLA FLORENTINO contra a decisão de fls. 279-282 (e-STJ), da lavra deste signatário, que negou provimento ao recurso especial por ela manejado.

O apelo especial foi deduzido com fundamento na alínea c do permissivo constitucional, com o intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 212):

CONTRATO - Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel c. c. restituição de valores – Sentença de parcial procedência – Irresignação da construtora-ré limitada ao abatimento do valor que irá restituir à autora das somas relativas (i) à taxa de fruição do bem de 1% sobre o valor do imóvel e (ii) aos valores das taxas de condomínio que a autora deixou de pagar – Acolhimento parcial da pretensão recursal – O ressarcimento pela fruição do imóvel é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheios em contraprestação – Fixação dessa verba em 0,5% ao mês do valor atualizado do contrato - Inteligência do art. 884 do CC – Descabimento da pretendida retenção de taxas de condomínio que teriam sido inadimplidas pela autora durante o período da ocupação do

imóvel – A compensação(cf. art. 368 do CC/2002) se dá entre pessoas que forem credoras uma da outra, o que não é o caso, pois a ré-apelante não é credora da apelada relativamente às taxas condominiais, mas sim o condomínio que está cobrando desta última os respectivos valores - - Sentença parcialmente reformada, mantida a procedência em parte da ação, menor extensão, subsistindo no mais o que foi decidido em primeiro grau – Recurso parcialmente provido.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 223-229), a recorrente apontou divergência jurisprudencial com relação ao art. 884 do Código Civil, sustentando, em síntese, que o termo inicial da taxa de fruição pelo uso do imóvel deve incidir a partir da inadimplência do adquirente.

Contrarrazões apresentadas às fls. 264-269 (e-STJ).

Em face do juízo positivo de admissibilidade, os autos ascenderam a esta Corte de Justiça, ocasião em que foram julgados nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 279):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTEÚDO NORMATIVO DO DISPOSITIVO LEGAL DISTINTO DA QUESTÃO CONTROVERTIDA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

Neste agravo interno (e-STJ, fls. 285-308), a agravante refuta a incidência da Súmula 284/STF, sob o argumento de que o art. 884 do CC/2002 (vedação de enriquecimento ilícito) foi utilizado pelo próprio acórdão recorrido como fundamento expresse para fixar a taxa de fruição durante o tempo de ocupação do imóvel.

Por fim, defende a inaplicabilidade da Súmula 83/STJ ante a existência de decisões divergentes do Superior Tribunal de Justiça quanto ao termo inicial da taxa de fruição do imóvel. No ponto, afirma que o entendimento sedimentado nesta Corte é de que o referido termo inicial seja contado a partir da inadimplência da agravante, e não da imissão na posse.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou a apreciação do agravo interno pelo colegiado.

É o relatório.

VOTO

Ainda que os argumentos defendidos pela insurgente possam fazer sentido com relação à incidência da Súmula 284/STF, a insurgência não merece prosperar.

Isso porque, conforme consignado na decisão agravada, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

Na mesma linha de cognição (sem grifo no original):

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. **PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO.** CONECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES DA CORTE.

1. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.

2. **A pretensão de que apenas fosse indenizada a posse do imóvel a partir do momento em que o comprador se tornou inadimplente ensejaria enriquecimento ilícito do ocupante, uma vez que as prestações pagas serão devolvidas como efeito da própria rescisão.**

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.909.532/CE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. LOTE SEM EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. IPTU. TAXA CONDOMINIAL. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AUSENTE. SÚMULA 284/STF.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com restituição de valores pagos.

2. Ação ajuizada em 31/10/2016. Recurso especial concluso ao gabinete em 04/05/2021. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir, dada a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, i) se a recorrente possui direito à retenção do valor pago a título de sinal pelo comprador do imóvel;

ii) se o adquirente pode ser condenado ao pagamento de taxa de ocupação, ainda que não haja qualquer edificação sobre o terreno;

iii) quem deve ser responsabilizado pelo pagamento de valores relativos ao IPTU e taxas condominiais do imóvel; iv) quem deve suportar os ônus da

sucumbência na espécie; e v) se o percentual de retenção devido à recorrente pode ser majorado de 10% (dez por cento) para 25% (vinte e cinco por cento) dos valores até então adimplidos pelo recorrido.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Precedentes.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.

14. O recurso especial não pode ser conhecido quando a indicação expressa do dispositivo legal violado está ausente.

15. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não

provido.

(REsp n. 1.936.470/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 3/11/2021)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). CABIMENTO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Contudo, na falta de recurso da parte contrária, deve ser mantido o percentual de retenção de 20% aplicado pela Corte de origem.

2. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior **implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida**. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.863.339/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/4/2021, DJe de 26/4/2021)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. INÉPCIA. SÚMULA 182/STJ.

1. Não deve ser conhecido o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, todos os fundamentos da decisão agravada, conforme disposto na Súmula 182/STJ.

2. Agravo em recurso especial de JOÃO DIAS DE OLIVEIRA não conhecido. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESOLUTÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. ART. 1.029 DO CC/02. LIMITE. VALOR DA INDENIZAÇÃO DEVIDA. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. VEDAÇÃO. ART. 884 CC/02. ALUGUÉIS. TAXA DE OCUPAÇÃO. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL ALHEIO. INCIDÊNCIA. PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INTEGRALIDADE. INDENIZAÇÕES. VALORES. COMPENSAÇÃO. PROVIMENTO.

1. Cuida-se de ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, fundada no inadimplemento do comprador, na qual a obrigação de pagar aluguéis pela ocupação do imóvel foi suspensa durante o período de exercício do direito de retenção por benfeitorias.

2. Recurso especial interposto em: 17/05/2019; conclusos ao gabinete em: 27/12/2020; aplicação do CPC/15.

3. O propósito recursal consiste em determinar se: a) ocorreu negativa de prestação jurisdicional; e b) na resolução de contrato de compra e venda de imóvel, existindo o direito à retenção por benfeitorias, deve-se, durante seu exercício, isentar o adquirente do pagamento de aluguéis ou taxa de

ocupação.

4. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação do art. 1.022, I e II, do CPC/15.

5. Pelo princípio da gravitação jurídica, as benfeitorias, bens acessórios, acompanham o bem imóvel, bem principal, de forma que, em algumas hipóteses, esses melhoramentos introduzidos no imóvel pelo possuidor direto entram para o patrimônio do proprietário, possuidor indireto, quando o bem principal retorna à sua posse.

6. Na forma do art. 1.029 do CC/02, o possuidor de boa-fé tem o direito de reter o imóvel alheio até que lhe seja paga a indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis por ele introduzidas no bem.

7. A utilização do imóvel objeto do contrato de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação pela integralidade do tempo de permanência, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio e da boa ou má-fé da posse exercida pelo adquirente, pois se trata de meio de evitar o enriquecimento ilícito do possuidor pelo uso de propriedade alheia.

Precedentes.

8. Ainda que o adquirente possua direito de retenção por benfeitorias, não pode ser isento, no período de exercício desse direito, da obrigação de pagar ao vendedor aluguéis ou taxa de ocupação pelo tempo que usou imóvel alheio.

9. O direito de retenção não é absoluto e deve ser exercido nos limites dos valores da correspondente indenização pelas benfeitorias, que devem ser compensados com o montante devido pela ocupação do imóvel alheio - aluguéis ou taxa de ocupação.

10. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido isentou o recorrido (adquirente) do pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação no período em que estivesse exercendo o direito de retenção pelas benfeitorias por ele inseridas no citado bem, desviando-se, assim, da jurisprudência desta Corte sobre o tema.

11. Recurso especial provido.

(REsp 1.854.120/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/02/2021, DJe 11/02/2021)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, em 28/08/2019, reafirmou a orientação pela adoção de um padrão-base de cláusula penal - retenção de 25% dos valores pagos - nos casos de desistência imotivada pelo comprador de imóvel, em que o acórdão recorrido não menciona qualquer circunstância específica que justifique a redução do parâmetro jurisprudencial.

2. "Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior **implica o pagamento de indenização pelo tempo em que**

o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes." (AgInt no REsp 1216477/RS, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5a REGIÃO), Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 07/06/2018).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.657.021/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/09/2020, DJe 24/09/2020)

Por conseguinte, inviável o recurso especial se o acórdão recorrido se alinha com o posicionamento sedimentado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme dispõe a Súmula 83 desta Corte Superior.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas 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 o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.996.109 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0101479-3

Número de Origem:
10048972020198260477

Sessão Virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BERNADETE DE LOURDES BAPTISTELLA FLORENTINO

ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BRUGNARO VERONEZI - SP326914

RECORRIDO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS JR LTDA

ADVOGADO : LEANDRO NEUMAYR GOMES - SP251618

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BERNADETE DE LOURDES BAPTISTELLA FLORENTINO

ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BRUGNARO VERONEZI - SP326914

AGRAVADO : CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMOVEIS JR LTDA

ADVOGADO : LEANDRO NEUMAYR GOMES - SP251618

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, 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, 09 de agosto de 2022