



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2025121 - SP (2022/0282273-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADO : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO : RIVANALDO DE SOUSA
AGRAVADO : MARIA LUCIA DOS SANTOS DE SOUSA
ADVOGADO : ALINE D'ÁVILA - SP221803

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DOS ADQUIRENTES. COMPRA E VENDA DE TERRENO NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE-COMPRADOR. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor. Precedente específico.

2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

3. 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 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2025121 - SP (2022/0282273-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADO : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO : RIVANALDO DE SOUSA
AGRAVADO : MARIA LUCIA DOS SANTOS DE SOUSA
ADVOGADO : ALINE D'ÁVILA - SP221803

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DOS ADQUIRENTES. COMPRA E VENDA DE TERRENO NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE-COMPRADOR. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor. Precedente específico.

2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA. (IMOBILIÁRIA) contra decisão monocrática de minha relatoria,

assim ementada:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE TERRENO EM LOTEAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL DIANTE DA INADIMPLÊNCIA DOS ADQUIRENTES. (1) E (2) CONSTITUIÇÃO DA MORA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL OU DENÚNCIA DA PARTE CONTRÁRIA. ALEGADOS REQUISITOS PARA A CONFIGURAÇÃO. INVERSÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO. AUSÊNCIA DE EXAME DAS MATÉRIAS PELO ARESTO RECORRIDO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO CONFIGURADO. SÚMULAS N.ºs 282 E 356 DO STF E 211 DO STJ. (1) PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE POR CENTO. RECENTE PRONUNCIAMENTO DA SEGUNDA SEÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO, INCLUÍDAS AS DESPESAS GERAIS DA VENDEDORA. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES VE RTIDOS PELO COMPRADOR. O PATAMAR DE REFERÊNCIA DE RESTITUIÇÃO É DE 75%, MANTIDO O ARBITRADO PELA CORTE BANDEIRANTE DIANTE DA NEGATIVA DE IRRESIGNAÇÃO NO PONTO. EXCLUSÃO DA COBRANÇA DA REFERIDA TAXA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO (e-STJ, fls. 500/506).

Nas razões do presente inconformismo, defendeu que faz jus ao recebimento de taxa de fruição na medida em que o desfazimento do contrato impõe o arbitramento de indenização pela ocupação do bem a fim de se evitar o enriquecimento ilícito do comprador.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 522/526).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

Nas razões do presente recurso, a IMOBILIÁRIA defendeu que faz jus ao recebimento de taxa de fruição na medida em que o desfazimento do contrato impõe o arbitramento de indenização pela ocupação do bem a fim de se evitar o enriquecimento ilícito do comprador.

Contudo, sem razão.

Apesar do inconformismo manejado, a jurisprudência da Terceira Turma desta Corte segue no sentido de que, em se tratando de desfazimento de terreno não

edificado, mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, não há que se falar em arbitramento de indenização pela ocupação do bem tendo em vista que o desfazimento não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Ação de rescisão cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.

3. 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. No recurso sob julgamento, a superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

5. Recurso especial conhecido e provido para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel.

(REsp n. 2.113.745/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024)

Além do mais, há que se ter em mente que as acessões/benfeitorias feitas no imóvel pelos promitentes-compradores não podem ser usadas contra eles para justificar nenhum tipo de cobrança pela fruição do bem.

Admitindo-se que referida taxa tem por pressuposto a utilização de uma moradia disponibilizada pelo promitente-vendedor, não faria mesmo sentido consentir com referida cobrança na hipótese de ela ter sido edificada pelo promitente-comprador.

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.025.121 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0282273-0

Número de Origem:

000573166011860462	00057316620118260462	0005731662011826046214582011
000573166201182604621458201120652011		0005731662011826046250000
0005731662011826046250001	0005731662011826462 14582011	20210000731923 20652011
46201201100573140000000000	46201201100793700000000000	4620120110079374000002000
573166011860462	57316620118260462	5731662011826046214582011
573166201182604621458201120652011	5731662011826046250000	5731662011826046250001
5731662011826462		

Sessão Virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RIVANALDO DE SOUSA
RECORRENTE : MARIA LUCIA DOS SANTOS DE SOUSA
ADVOGADO : ALINE D'ÁVILA - SP221803
RECORRIDO : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADO : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADO : CLAUDIA GEANFRANCISCO CARVALHO - SP153892
AGRAVADO : RIVANALDO DE SOUSA
AGRAVADO : MARIA LUCIA DOS SANTOS DE SOUSA
ADVOGADO : ALINE D'ÁVILA - SP221803

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2024