



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2270435 - GO (2022/0400404-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : ENI MARIA DE SOUSA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS - CURADOR ESPECIAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS JULGADA IMPROCEDENTE. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo o entendimento jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, não é cabível o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição pelo fato de ter tido a posse do imóvel, pelo tempo em que o contrato teve vigência, quando, como no caso concreto, tratar-se de um lote (terreno) que não foi edificado. Em tal hipótese, não há falar em enriquecimento ilícito. Aplicação da Súmula 83/STJ.
2. Reverter as conclusões do Tribunal local acerca da ausência de constituição em mora da parte adversa – para acolher a pretensão recursal no moldes em que pretendido – demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
4. Agravo interno improvido.

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 20/06/2023 a 26/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de junho de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2270435 - GO (2022/0400404-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : ENI MARIA DE SOUSA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS - CURADOR ESPECIAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS JULGADA IMPROCEDENTE. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo o entendimento jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, não é cabível o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição pelo fato de ter tido a posse do imóvel, pelo tempo em que o contrato teve vigência, quando, como no caso concreto, tratar-se de um lote (terreno) que não foi edificado. Em tal hipótese, não há falar em enriquecimento ilícito. Aplicação da Súmula 83/STJ.
2. Reverter as conclusões do Tribunal local acerca da ausência de constituição em mora da parte adversa – para acolher a pretensão recursal no moldes em que pretendido – demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
4. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA CANADÁ LTDA., em contrariedade à decisão proferida pela Presidência do Superior Tribunal de Justiça que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial interposto (fls. 917-921, e-STJ).

O apelo extremo foi deduzido com base no art. 105, III, a, da Constituição

Federal, em desafio a acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado (e-STJ, fl. 513; grifos no original):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. SENTENÇA CONFIRMADA.

I – Para fins de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel em loteamento, o qual se sujeita à disciplina da Lei n. 6.766/79, e consequente reintegração na posse do imóvel, é necessária a comprovação da notificação do promissário comprador a fim de constituí-lo em mora, mormente considerando a Súmula n. 76 do STJ, ainda que haja no contrato a previsão de cláusula resolutiva expressa em caso de inadimplência.

II - Para que seja devido o pagamento/retenção de indenização por fruição do imóvel após a configuração da mora do adquirente, que tem fundamento na vedação ao enriquecimento ilícito, é necessária a prova do proveito econômico por ele obtido ou o prejuízo causado pela privação do uso do bem, o que não ocorreu no presente caso, por se tratar de terreno urbano não edificado.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

Os embargos de declaração opostos foram desacolhidos(e-STJ, 539-553).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 558-582), a recorrente alegou que o acórdão impugnado incorreu em violação dos arts. 474 e 475 do Código Civil de 2002.

Sustentou, em suma:

(i) a existência de cláusula resolutiva expressa no contrato firmado entre as partes, sendo desnecessária a manifestação judicial ou a constituição do devedor em mora para o reconhecimento da rescisão contratual e reintegração de posse do imóvel, em virtude do inadimplemento da parte contrária;

(ii) fazer jus ao recebimento da taxa de fruição/ocupação do imóvel, porquanto o vendedor não pode sofrer prejuízo pelo tempo que ficou privado do uso de bem de sua propriedade.

Em razão do juízo prévio negativo de admissibilidade, a recorrente interpôs agravo (art. 1.042 do CPC/2015), do qual a Presidência desta Corte Superior conheceu para não conhecer do recurso especial, dada a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ para revisão das conclusões do acórdão recorrido.

Neste agravo interno (fls. 925-941, e-STJ), a agravante pleiteia pela inaplicabilidade dos óbices apontados para o não conhecimento de seu reclamo, ao

tempo que repisa as mesmas razões trazidas no recurso especial.

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

Sem impugnação, conforme certificado à fl. 945 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Com efeito, conforme asseverado na decisão agravada, o Tribunal de origem, ao manter a sentença de improcedência do pedido autoral, assim consignou (fls. 515-517, e-STJ; sem grifos no original):

Compulsando com acuidade os autos, verifica-se que a parte ora Apelante propôs presente Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos, em face da parte ora Apelada, sob o fundamento fático de que, em 25/11/2000, firmaram Contratos de Compromisso de Compra e Venda dos Lotes n. 20 e 21, situados no Residencial Solar Ville – Goiânia/GO, tendo a parte requerida restado inadimplente com o pagamento. Por essa razão, pugnou a Requerente pela rescisão dos contratos, com a reintegração na posse dos imóveis, bem como pelo pagamento de taxa de fruição, pedidos esses que foram julgados parcialmente procedentes.
(...)

No tocante à rescisão dos contratos, vê-se da sentença que o juiz sentenciante declarou a rescisão, tão somente, do contrato referente ao lote 20, sob o fundamento de que não restou comprovada a notificação prévia do compromissário comprador, requisito indispensável à configuração da mora do requerido, referente ao Lote 21.

Sabe-se que para fins de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel em loteamento, o qual se sujeita à disciplina da Lei n. 6.766/79, é necessária a comprovação da notificação do promissário comprador a fim de constituí-la em mora, mormente considerando a Súmula n. 76 do Superior Tribunal de Justiça, que assim dispõe: “*A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a prévia interpelação para constituir em mora o devedor*”.

Outrossim, ainda que haja no contrato de compromisso de compra e venda cláusula resolutiva expressa em caso de inadimplência, é indispensável a notificação prévia para a constituição em mora do compromissário comprador, como condição para a rescisão do ajuste e consequente reintegração na posse do imóvel.

(...)

No presente caso, de fato, verifica-se **a comprovação da notificação extrajudicial enviada à requerida apenas no que se refere ao lote 20** (movimentação 3, doc. 3), de modo de agiu com acerto o magistrado a quo ao rescindir tão somente o respectivo contrato.

Destarte, não se há falar em rescisão do contrato de compromisso de compra e vendido lote 21, por falta de pressuposto de constituição e desenvolvimento válido e regular.

Do mesmo modo, no que diz respeito à taxa de fruição, que consiste no proveito ou utilização da coisa por quem detenha sua posse ou propriedade, aproveitando-lhe os produtos dali advindos, razão não assiste à Recorrente.

Isso porque, a referida taxa, também conhecida como taxa de ocupação, representa uma indenização ao proprietário pela posse de seu imóvel, com o objetivo de compensá-lo pela renda que deixou de auferir com o bem, diante do princípio da vedação do locupletamento ilícito.

No entanto, no caso dos autos, depreende-se que **os imóveis objetos do litígio são terrenos urbanos sem edificação.**

De acordo com o entendimento jurisprudencial, **a posse de lote não edificado não enseja a reparação civil a título de fruição**, veja-se:

Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o pagamento de indenização pelo interregno de fruição do bem pressupõe o efetivo uso e gozo do imóvel, sendo insuficiente tão somente a imissão na posse, uma vez que essa verba visa afastar eventual enriquecimento sem causa do promitente comprador decorrente de moradia graciosa.

No caso concreto, conforme se colhe dos autos, notadamente do que fixado no acórdão do Tribunal de origem, **trata-se de um lote – que não foi edificado** –, o que afasta a possibilidade de aplicação da taxa de fruição/ocupação pretendida pela recorrente, pois não teria havido a efetiva utilização do bem.

Ilustrativamente:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO URBANO. INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES. SÚMULA N. 7 DO STJ. LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 83 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

2. "Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022). Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. O dissídio jurisprudencial deve ser demonstrado conforme preceitua o art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, mediante o cotejo analítico dos arestos e a demonstração da similitude fática, indicando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados

4. Agravo interno desprovido (AgInt no REsp n. 2.034.710/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe

de 26/4/2023.)

Dessa forma, encontrando-se o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, inarredável a aplicação da Súmula 83/STJ a obstar a análise do reclamo quanto ao ponto.

Ademais, reverter a conclusão do Tribunal local acerca da ausência de notificação para constituição da recorrida em mora – para assim acolher a pretensão recursal nos moldes em que pretendido – demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, em face dos óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de modificar o convencimento manifestado no aresto recorrido, permanece inalterada a decisão agravada.

Diante do 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 como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.270.435 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0400404-7

Número de Origem:

03747730720138090051 37477307 3747730720138090051

Sessão Virtual de 20/06/2023 a 26/06/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA

ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520

RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945

AGRAVADO : ENI MARIA DE SOUSA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS - CURADOR ESPECIAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA

ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520

RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945

AGRAVADO : ENI MARIA DE SOUSA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS - CURADOR ESPECIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/06/2023 a 26/06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de junho de 2023