



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2046731 - SP (2023/0004582-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : MARIA CLEUSA DOS REIS
ADVOGADO : EMERSON MESTRINELLI FERREIRA - SP195998
AGRAVADO : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADO : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA POSSE DO IMÓVEL.

1. Discute-se nos autos acerca do termo inicial de incidência da indenização pela ocupação do imóvel no caso de rescisão contratual.
2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou jurisprudência no sentido de que rescindido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador. Precedentes.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de novembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2046731 - SP (2023/0004582-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : MARIA CLEUSA DOS REIS
ADVOGADO : EMERSON MESTRINELLI FERREIRA - SP195998
AGRAVADO : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADO : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA POSSE DO IMÓVEL.

1. Discute-se nos autos acerca do termo inicial de incidência da indenização pela ocupação do imóvel no caso de rescisão contratual.
2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou jurisprudência no sentido de que rescindido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador. Precedentes.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MARIA CLEUSA DOS REIS contra a decisão que deu provimento ao recurso especial da ora agravada para determinar a data da imissão na posse do imóvel o termo inicial do pagamento da taxa de fruição.

Naquela oportunidade, concluiu-se que o acórdão atacado estava em dissonância com a jurisprudência firmada no Superior Tribunal de Justiça.

Nas presentes razões, a agravante sustenta que não tinha conhecimento da rescisão contratual, que ocupou o imóvel de boa-fé e que o termo inicial da indenização por fruição, em razão da inércia da parte, só pode ser da constituição em mora, o que se deu com a notificação judicial.

A parte contrária apresentou impugnação (e-STJ fls. 560/563).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Discute-se nos autos acerca do termo inicial de incidência da indenização pela ocupação do imóvel no caso de rescisão contratual.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou jurisprudência no sentido de

que rescindido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. SUMULA N. 283/STF. ALEGAÇÃO DE APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 211/STJ. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. COBRANÇA. CABIMENTO. AUSÊNCIA DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTES. TERMO INICIAL. POSSE. PRECEDENTES. TAXA DE FRUIÇÃO EXCESSIVIDADE E HONORÁRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte estadual (Súmula n. 283/STF).

2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede o conhecimento do apelo especial (Súmula n. 211/STF).

3. O prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015 exige a oposição de embargos de declaração na origem e a indicação do art. 1.022 do CPC/2015 como violado. Precedentes.

4. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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.

5. O pagamento de taxa de ocupação é devido pelo promissário comprador por consubstanciar uma retribuição pela utilização do imóvel durante determinado período temporal, evitando que ele se favoreça da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor.

6. Agravo Interno desprovido".

(AgInt no REsp n. 2.067.527/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024).

"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 n. 1.657.021/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/9/2020, DJe de 24/9/2020).

Desse modo, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.046.731 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0004582-0

Número de Origem:

10081734220198260224 1008173422019826022410213931020198260224 10213931020198260224
1021393102019826022450000 1021393102019826022450001 20190000710510 20210000903160
20220000076497 20220000207055 21817780520198260000 40340487020138260224

Sessão Virtual de 12/11/2024 a 18/11/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
OUTRO NOME : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADO : LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
RECORRIDO : MARIA CLEUSA DOS REIS
ADVOGADO : EMERSON MESTRINELLI FERREIRA - SP195998

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA CLEUSA DOS REIS
ADVOGADO : EMERSON MESTRINELLI FERREIRA - SP195998
AGRAVADO : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
OUTRO :
NOME : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
OUTRO :
NOME : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA

TERMO

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

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

Brasília, 18 de novembro de 2024