



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2057862 - SP (2023/0077909-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : RODRIGO FERNANDES DA SILVA
ADVOGADO : DIOGO SIMIONATO ALVES - SP195990
RECORRIDO : RORATTO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : TELEMACO LUIZ FERNANDES JUNIOR - SP154157
ANDREIA TRAVENSSOLO MANSANO - SP329468

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. AUSÊNCIA DE PROVEITO ECONÔMICO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça orienta que é indevida a fixação de taxa de fruição ou ocupação no desfazimento de promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado.

2. A inexistência de edificação ou benfeitoria que possibilite o uso efetivo do imóvel para moradia ou exploração econômica afasta a configuração de proveito indevido pelo adquirente, bem como o empobrecimento do vendedor, inexistindo fundamento para a reparação a título de aluguéis.

3. O entendimento do Tribunal de origem, ao admitir a taxa de fruição sobre lote nu sob o fundamento de mera passibilidade de uso, diverge da interpretação uniforme conferida por esta Corte à legislação federal.

Recurso especial conhecido e 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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigghi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2057862 - SP(2023/0077909-4)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : RODRIGO FERNANDES DA SILVA
ADVOGADO : DIOGO SIMIONATO ALVES - SP195990
RECORRIDO : RORATTO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : TELEMACO LUIZ FERNANDES JUNIOR - SP154157
ANDREIA TRAVENSSOLO MANSANO - SP329468

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. AUSÊNCIA DE PROVEITO ECONÔMICO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça orienta que é indevida a fixação de taxa de fruição ou ocupação no desfazimento de promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado.
 2. A inexistência de edificação ou benfeitoria que possibilite o uso efetivo do imóvel para moradia ou exploração econômica afasta a configuração de proveito indevido pelo adquirente, bem como o empobrecimento do vendedor, inexistindo fundamento para a reparação a título de aluguéis.
 3. O entendimento do Tribunal de origem, ao admitir a taxa de fruição sobre lote nu sob o fundamento de mera passibilidade de uso, diverge da interpretação uniforme conferida por esta Corte à legislação federal.
- Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por RODRIGO FERNANDES DA SILVA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no julgamento da Apelação Cível n. 1002948-42.2021.8.26.0201.

Na origem, cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas proposta pelo ora recorrente contra RORATTO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. Na exordial, o autor narrou ter adquirido, mediante cessão de direitos em 17.12.2015, um lote de terreno n. 06 da quadra E do loteamento "Chácaras de Recreio Estância São Sebastião". Alegou que, por razões

financeiras, não logrou manter o adimplemento das parcelas, requerendo a rescisão judicial do pacto com a restituição imediata dos valores pagos, admitida a retenção de 10% a título de multa. (fls. 1-17)

Foi proferida sentença que julgou procedentes os pedidos para: (i) declarar rescindido o contrato; e (ii) condenar a ré a restituir, em parcela única, 90% do total adimplido, com juros de mora a partir do trânsito em julgado e correção monetária desde cada desembolso (fls. 120-122). Na ocasião, a magistrada de piso indeferiu o pedido de fixação de taxa de fruição, por considerar que se tratava de lote de terreno sem edificações ou prova de uso efetivo (fls. 120-122).

Irresignada, a parte ora recorrida interpôs apelação, à qual o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu parcial provimento, nos termos da seguinte ementa (fl. 171):

Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c. c. devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. Pedido de elevação do percentual de retenção para 25% do total desembolsado pelo autor. Inadmissibilidade. Análise do percentual de retenção que deve ser feita caso a caso, inexistindo patamar pré-fixado pelo STJ. Contrato celebrado pelas partes que prevê a retenção de 10% do total desembolsado pelo promitente comprador. Pedido de condenação do autor ao pagamento de taxa de fruição. Admissibilidade. Fato de o imóvel negociado consistir em lote sem edificação que não obsta a fixação de contraprestação. Imóvel passível de fruição. Prevalência da vedação do enriquecimento ilícito do adquirente. Fixação da taxa em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês. Sentença reformada, em parte. Recurso parcialmente provido.

No presente recurso especial, o recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 421, 422, 413 e 884 do Código Civil. Sustenta, em síntese, a impossibilidade de fixação de taxa de fruição em casos de lotes de terreno não edificados, asseverando que a manutenção da referida taxa acarretaria o enriquecimento ilícito da vendedora (fls. 185-189). Aduz, sucessivamente, que, caso mantida a taxa de fruição, devem incidir juros remuneratórios sobre os valores a serem restituídos desde o desembolso, em observância ao princípio da equidade (fl. 189).

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial, em que a recorrida pugna pela manutenção do acórdão estadual.

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 257-258).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

O recurso reúne as condições de admissibilidade. Passo à análise de mérito.

A controvérsia cinge-se à possibilidade de fixação de taxa de fruição em rescisão de contrato de compra e venda de lote de terreno não edificado na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda por iniciativa do adquirente.

O recorrente alega violação dos artigos 413, 421, 422 e 884 do Código Civil, sustentando, em síntese, a impossibilidade de fixação de taxa de fruição em casos de lotes de terreno não edificados, asseverando que a manutenção da referida taxa acarretaria o enriquecimento ilícito da vendedora, uma vez que o imóvel não permite exploração econômica imediata (fls. 185-189).

Assiste razão ao recorrente.

O Tribunal de origem, ao reformar a sentença, deu parcial provimento à apelação da loteadora para fixar indenização pelo uso do imóvel (taxa de fruição), consignando que o "fato de o imóvel negociado consistir em lote sem edificação que não obsta a fixação de contraprestação", por ser o bem passível de fruição (fl. 171).

Quanto à taxa de fruição, o entendimento consolidado neste Superior Tribunal de Justiça é de que, em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote de terreno não edificado, inexistente proveito econômico derivado da posse que justifique a condenação do adquirente ao pagamento de aluguéis (taxa de ocupação). Isso porque o terreno nu não gera rendimentos imediatos e a fruição pressupõe a existência de edificação que possibilite o uso efetivo do bem para moradia ou exploração econômica.

Embora a Lei n. 13.786/2018 tenha introduzido o artigo 32-A na Lei n. 6.766/1979, prevendo a possibilidade de desconto de "fruição do imóvel" em caso de resolução contratual, a jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que tal previsão não é absoluta e depende da demonstração do uso efetivo do bem. No caso de lotes sem qualquer construção, a fixação de taxa de ocupação acarretaria o enriquecimento sem causa da vendedora, que receberia de volta o imóvel intacto e ainda seria remunerada por uma utilização que, faticamente, não ocorreu.

No caso dos autos, a própria sentença de piso havia destacado tratar-se de imóvel sem benfeitorias (fl. 122).

Nesse passo, há que se diferenciar a presente hipótese dos casos de compra e venda de apartamentos ou imóveis prontos, onde o enriquecimento ilícito pela ocupação é imediato e inequívoco. No caso de lotes, como bem salientado nas razões recursais, a ausência de edificação afasta a natureza reparatória da verba.

Tal entendimento converge com a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça, que **orienta ser indevida a taxa de ocupação ou fruição no desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado**, uma vez que a inexistência de construção impede a utilização efetiva do imóvel para moradia ou

exploração econômica, não configurando, assim, enriquecimento sem causa do adquirente. A propósito, cito precedentes:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. 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 contratual c/c restituição de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões, em virtude de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

2. **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.**

3. 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 pelo promitente comprador, o qual arcou com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização.

4. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 2.223.398/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 19/12/2025, grifo meu)

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.
(AgInt no REsp n. 2.025.121/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024, grifo meu.)

Nesse contexto, a reforma do acórdão recorrido é medida que se impõe para assegurar a observância da jurisprudência pacificada desta Corte Superior, cumprindo a função constitucional deste Tribunal de uniformizar a interpretação do direito federal e garantir a segurança jurídica nas relações contratuais imobiliárias.

Dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para afastar a condenação do recorrente ao pagamento de taxa de fruição.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.057.862 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0077909-4

Número de Origem:
10029484220218260201 20220000500063

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RODRIGO FERNANDES DA SILVA

ADVOGADO : DIOGO SIMIONATO ALVES - SP195990

RECORRIDO : RORATTO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

ADVOGADOS : TELEMACO LUIZ FERNANDES JUNIOR - SP154157
ANDREIA TRAVENSSOLO MANSANO - SP329468

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026