SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2060429 - SP (2023/0095766-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO	:	LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319
AGRAVADO	:	PAULO HENRIQUE DE OLIVEIRA GUERRA
ADVOGADOS	:	FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
		PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO - SP207876

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO NO MOMENTO DA CONTRATAÇÃO. RESIDÊNCIA POSTERIORMENTE CONSTRUÍDA PELO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO DO COMPRADOR E DE EMPOBRECIMENTO CORRESPONDENTE DA VENDEDORA. PRECEDENTES: REsp 2.113.745/SP E REsp 1.863.007/SP. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos contratos celebrados antes da Lei 13.786/2018, a cobrança de taxa de fruição pela ocupação de lote não edificado pressupõe a demonstração do enriquecimento do comprador e do correspondente empobrecimento do vendedor.

2. A posterior construção de residência pelo próprio adquirente não autoriza a cobrança, pois a utilidade habitacional não foi proporcionada pela loteadora. Precedentes: REsp 2.113.745/SP e REsp 1.863.007/SP.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Documento eletrônico VDA60674232 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:07
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: 9d7738a7-98b6-42ea-8e1d-a5ffe6859fac

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60674232 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:07
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: 9d7738a7-98b6-42ea-8e1d-a5ffe6859fac

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2060429 - SP (2023/0095766-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO	:	LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319
AGRAVADO	:	PAULO HENRIQUE DE OLIVEIRA GUERRA
ADVOGADOS	:	FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
		PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO - SP207876

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO NO MOMENTO DA CONTRATAÇÃO. RESIDÊNCIA POSTERIORMENTE CONSTRUÍDA PELO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO DO COMPRADOR E DE EMPOBRECIMENTO CORRESPONDENTE DA VENDEDORA. PRECEDENTES: REsp 2.113.745/SP E REsp 1.863.007/SP. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos contratos celebrados antes da Lei 13.786/2018, a cobrança de taxa de fruição pela ocupação de lote não edificado pressupõe a demonstração do enriquecimento do comprador e do correspondente empobrecimento do vendedor.

2. A posterior construção de residência pelo próprio adquirente não autoriza a cobrança, pois a utilidade habitacional não foi proporcionada pela loteadora. Precedentes: REsp 2.113.745/SP e REsp 1.863.007/SP.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA contra decisão singular da minha lavra em que dei provimento ao recurso especial para afastar a cobrança da taxa de fruição e determinei o retorno dos autos à origem para redimensionar a sucumbência (fls. 675-678).

Na sequência, rejeitei os embargos de declaração por ausência de vício do art. 1.022 do Código de Processo Civil (fls. 722-726).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão singular adotou premissa fática incompatível com a moldura fixada nas

Documento eletrônico VDA60360193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:23
Código de Controle do Documento: 28dbcc61-eba1-40aa-8182-c82b0ba890a5

instâncias ordinárias, pois haveria edificação e moradia no imóvel. Sustenta que a existência de construção e a efetiva fruição autorizam a taxa de ocupação em 0,5% ao mês para evitar enriquecimento sem causa, citando o Informativo 629 e precedentes (fls. 731-737).

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que o contrato versou sobre lote não edificado e que a construção posterior, feita de boa-fé pelo comprador, não autoriza taxa de fruição. Defende a ausência de empobrecimento da vendedora e o direito de retenção do possuidor de boa-fé, com apoio em precedentes desta Corte (fls. 805-808).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, o autor propôs ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por benfeitorias decorrentes de acessão construída de boa-fé, relacionada a compromisso de compra e venda de lote urbano. Alegou inexistência de juros remuneratórios e falha de informação. Pediu devolução de parcelas e indenização pela construção realizada após a cessão de direitos (fls. 533-536).

A sentença declarou a rescisão do contrato, determinou a devolução de 85% dos valores pagos em parcela única, reconheceu indenização por benfeitorias a apurar por arbitramento e fixou taxa de fruição de 0,5% ao mês desde a tutela até a desocupação. Estabeleceu sucumbência recíproca e honorários de 10% sobre a condenação, vedada a compensação (fls. 533-534).

O Tribunal de origem negou provimento ao apelo do autor e deu parcial provimento ao da ré. Majorou a retenção para 20%, manteve a taxa de fruição em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, delimitando o período entre a transmissão da posse e a desocupação, afastou a inclusão do valor da construção na base de cálculo e majorou honorários devidos pelo autor para 15% (fls. 541-545).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

O recurso não merece prosperar.

Como constou na decisão agravada, nos contratos celebrados antes da Lei 13.786/2018, a taxa de fruição de lote não edificado não decorre da simples transmissão da posse. Por estar fundada na vedação ao enriquecimento sem causa, sua cobrança pressupõe a demonstração do enriquecimento do comprador, do correspondente empobrecimento do vendedor e da relação causal entre ambos.

No caso, o objeto do contrato era terreno não edificado. A residência existente no local foi construída posteriormente pelo próprio adquirente, com recursos próprios, tendo sido reconhecido, inclusive, seu direito à indenização pelas acessões.

Documento eletrônico VDA60360193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:23
Código de Controle do Documento: 28dbcc61-eba1-40aa-8182-c82b0ba890a5

A circunstância de o comprador ter construído e passado a residir no local não autoriza a cobrança. A utilidade habitacional não foi proporcionada pela loteadora, mas resultou da construção realizada pelo adquirente.

Em hipótese semelhante, a Quarta Turma assentou que a posterior edificação realizada pelo comprador não afasta a orientação segundo a qual é indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote originalmente não edificado:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL PARA AFASTAR A TAXA DE FRUIÇÃO. INSURGÊNCIA DA VENDEDORA.
> 1. Nos contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que da resolução não se presume enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor (AgInt no REsp n. 1.936.424/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 16/5/2025).
> 2. A superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência consolidada desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pela promitente compradora, a qual arcou com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento da promissária vendedora, a qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil (REsp n. 2.113.745/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024).
> 3. Acórdão recorrido em consonância com a orientação firmada por esta Corte Superior. Súmula 83/STJ.
> 4. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp n. 2.216.863/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

A orientação deve ser compreendida à luz do regime jurídico vigente na data da celebração do contrato. Com efeito, a possibilidade de dedução da taxa de fruição, inclusive em relação a lote não edificado, foi expressamente introduzida pelo art. 32-A, I, da Lei 6.766/1979, incluído pela Lei 13.786/2018. Nos contratos anteriores à vigência desse diploma legal, como ocorre no caso, prevalece a jurisprudência desta Corte segundo a qual é indevida a cobrança da taxa de ocupação de lote não edificado. Nesse sentido:

> RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO DO CONTRATO POR CULPA DA VENDEDORA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.
> 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar fatos, provas e cláusulas contratuais, incidindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

Documento eletrônico VDA60360193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:23
Código de Controle do Documento: 28dbcc61-eba1-40aa-8182-c82b0ba890a5

2. O acórdão recorrido enfrentou adequadamente as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, inexistindo negativa de prestação jurisdicional.
3. Em promessa de compra e venda de lote não edificado, celebrado antes da Lei 13.786/2018, é indevida a cobrança de taxa de ocupação ou fruição. Precedentes.
4. Recurso parcialmente conhecido e não provido.
(REsp n. 2.151.828/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.)

Essa conclusão está em conformidade com o entendimento de que a simples posse de terreno não edificado não evidencia enriquecimento do adquirente nem prejuízo correspondente da loteadora, sendo insuficiente para justificar a taxa de ocupação (REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021; AgInt no REsp 1.896.690/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 26/8/2021; AgInt no REsp 1.974.868/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 31/3/2022).

O REsp 1.613.613/RJ, invocado pela agravante, não altera essa conclusão, pois tratava de imóvel residencial cuja utilidade habitacional integrava o próprio bem alienado, situação distinta da presente, em que a loteadora comercializou apenas o terreno e a residência foi construída pelo comprador.

A parte agravante, portanto, não apresentou argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão agravada.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60360193 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:23
Código de Controle do Documento: 28dbcc61-eba1-40aa-8182-c82b0ba890a5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.060.429 / SP

Número Registro: 2023/0095766-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10117195020208260037

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: PAULO HENRIQUE DE OLIVEIRA GUERRA
ADVOGADOS	: FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
	PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO - SP207876
RECORRIDO	: BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO	: LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO	: LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319
AGRAVADO	: PAULO HENRIQUE DE OLIVEIRA GUERRA
ADVOGADOS	: FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
	PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO - SP207876

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60661403 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:29
Código de Controle do Documento: 151708e3-b971-4760-bd76-063122ea62c3

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661403 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:32:29
Código de Controle do Documento: 151708e3-b971-4760-bd76-063122ea62c3