



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2331472 - MS (2023/0110243-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : R S L
ADVOGADOS : JORGE AGUIAR DA SILVA - MS010931B
RAFAEL SILVA DE ALMEIDA - MS013959
AGRAVADO : F A R
AGRAVADO : R C M R
ADVOGADO : FLÁVIO ARANTES ROSA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP238074

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL (TAXA DE OCUPAÇÃO). OBRIGAÇÃO DEVIDA DESDE A IMISSÃO NA POSSE ATÉ SUA SAÍDA. PRECEDENTES. PERÍODO DE OCUPAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, "nas rescisões de contrato de promessa de compra e venda, seja por culpa do contratante ou da contratada, é cabível a fixação de valor referente à taxa de ocupação do imóvel durante a execução do contrato, desde que haja a imissão na posse do bem pelo adquirente" (AgInt no REsp n. 1.881.300/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 3/3/2021).

2. Rever a conclusão do acórdão recorrido quanto à data exata da saída do imóvel requer, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula n.7/STJ.

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 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de março de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2331472 - MS (2023/0110243-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : R S L
ADVOGADOS : JORGE AGUIAR DA SILVA - MS010931B
RAFAEL SILVA DE ALMEIDA - MS013959
AGRAVADO : F A R
AGRAVADO : R C M R
ADVOGADO : FLÁVIO ARANTES ROSA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP238074

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL (TAXA DE OCUPAÇÃO). OBRIGAÇÃO DEVIDA DESDE A IMISSÃO NA POSSE ATÉ SUA SAÍDA. PRECEDENTES. PERÍODO DE OCUPAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, "nas rescisões de contrato de promessa de compra e venda, seja por culpa do contratante ou da contratada, é cabível a fixação de valor referente à taxa de ocupação do imóvel durante a execução do contrato, desde que haja a imissão na posse do bem pelo adquirente" (AgInt no REsp n. 1.881.300/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 3/3/2021).

2. Rever a conclusão do acórdão recorrido quanto à data exata da saída do imóvel requer, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula n.7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por R. S. L. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para dar provimento em parte ao recurso especial nos termos da seguinte ementa (fl. 827):

PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL (TAXA DE OCUPAÇÃO).

OBRIGAÇÃO DEVIDA DESDE A IMISSÃO NA POSSE ATÉ SUA SAÍDA. PRECEDENTES. PERÍODO DE OCUPAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL assim ementado (fl. 655):

EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS – RECURSO DA RÉ – TAXA DE FRUIÇÃO – AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL – TAXA DE CONDOMÍNIO E IPTU PAGOS PELOS AUTORES ATÉ A DATA EM QUE OCUPARAM O IMÓVEL – RECURSO DOS AUTORES – RESCISÃO CONTRATUAL CONSUMADA QUANDO DA NOTIFICAÇÃO À VENDEDORA – ART. 397, P. ÚNICO DO CC – – MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS – IMPOSSIBILIDADE – RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO RECURSO DA RÉ DESPROVIDO –.

1. Inexistindo previsão contratual prevendo cobrança de taxa de fruição, não é possível impor aos autores/reconvindos o dever de pagá-la, mormente porque não foram eles quem deram causa à rescisão contratual.
2. Ausente prova de débitos em aberto referentes ao período em que os autores ocuparam o imóvel, inviável a condenação ao pagamento de taxa condominial e IPTU.
3. A rescisão do contrato se operou extrajudicialmente a partir do recebimento pela vendedora da notificação que lhe foi enviada com este fim pelos adquirentes.
4. Retifica-se erro material constante na sentença.
5. Se a sentença arbitrou os honorários dentro do percentual indicado pelo Código de Processo Civil, não há falar em sua majoração.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 690-694).

Nas razões do agravo interno, requer a agravante que seja reconhecida como data da desocupação do imóvel a data da entrega das chaves em 4/12/2018, não 30/11/2014 como consta da decisão recorrida.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 852-866).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso não merece prosperar, na medida em que a agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, "nas rescisões de contrato de promessa de compra e venda, seja por culpa do contratante ou da contratada, é cabível a fixação de valor referente à taxa de ocupação do imóvel durante a execução do contrato, desde que haja a imissão na posse do bem pelo adquirente" (AgInt no REsp n. 1.881.300/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 3/3/2021).

No mesmo sentido, cito o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Nas rescisões de contrato de promessa de compra e venda, seja por culpa do contratante ou da contratada, é cabível a fixação de valor referente à taxa de ocupação do imóvel durante a execução do contrato, desde que haja a imissão na posse do bem pelo adquirente" (AgInt no REsp 1881300/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 03/03/2021).

2. Rever a conclusão do Tribunal de origem sobre a não imissão na posse do bem pelos adquirentes exigiria reexaminar as provas dos autos, providencia que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.941.501/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/10/2021, DJe de 8/10/2021.)

No caso dos autos, embora a agravante pleiteie a taxa de fruição até 2018, o Tribunal de origem registrou que há prova nos autos apenas da ocupação do imóvel até 30/11/2014. É o que se extrai do seguinte trecho (fls. 659-660):

Do exame preciso dos termos pactuados, verifico que o instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel não traz qualquer previsão relacionada à cobrança de taxa de fruição em caso de rescisão do contrato, motivo pelo qual não é possível admitir tal cobrança.

[...]

Isso porque, os autores comprovaram que permaneceram no imóvel somente até 30.11.2014, sendo que até esta data não há débitos em aberto ou que fora renegociados referentes às taxas de condomínio e IPTU. O fato de a ré ter tomado posse do imóvel em 2018, por si só, não impõe a responsabilidade dos autores quanto ao pagamento da taxa condominial e IPTU referente ao período, notadamente porque não há comprovação de que deram causa à impossibilidade de posse pela requerida. Deste modo, irreparável a sentença.

Assim, para estender a cobrança até 2018, seria necessário reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado a esta Corte, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula n. 7/STJ.

Desse modo, mantenho a decisão monocrática que deu provimento em parte ao recurso especial da ora agravante para determinar o pagamento da taxa de ocupação pelos agravados, correspondente ao período de permanência no imóvel, desde a imissão dos compradores na posse até sua saída em 30/11/2014.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.331.472 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0110243-6

Número de Origem:

08182519820158120001

0818251982015812000150000

0818251982015812000150002

8182519820158120001 818251982015812000150000 818251982015812000150002

Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : R S L

ADVOGADOS : JORGE AGUIAR DA SILVA - MS010931B

RAFAEL SILVA DE ALMEIDA - MS013959

AGRAVADO : F A R

AGRAVADO : R C M R

ADVOGADO : FLÁVIO ARANTES ROSA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP238074

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : R S L

ADVOGADOS : JORGE AGUIAR DA SILVA - MS010931B

RAFAEL SILVA DE ALMEIDA - MS013959

AGRAVADO : F A R

AGRAVADO : R C M R

ADVOGADO : FLÁVIO ARANTES ROSA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP238074

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de março de 2025