



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2070520 - SP (2023/0142438-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : SETPAR URUPES MAISPARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113
RECORRIDO : MARCO AURELIO BENATTI
ADVOGADO : DANILLO GUSTAVO MARCHIONI DA SILVA - SP238989

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE VAZIO. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. "Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor" (AgInt no REsp 2.020.258/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Recurso especial desprovido.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2070520 - SP (2023/0142438-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : SETPAR URUPES MAISPARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113
RECORRIDO : MARCO AURELIO BENATTI
ADVOGADO : DANILLO GUSTAVO MARCHIONI DA SILVA - SP238989

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE VAZIO. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. "Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a rescisão não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor" (AgInt no REsp 2.020.258/SP, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SETPAR URUPES MAISPARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado:

Compromisso de compra e venda. Resolução por iniciativa unilateral do adquirente. Contrato anterior à Lei nº 13.786/2018. Orientação do STJ no sentido da adoção do percentual-padrão de 25% (vinte por cento) a título de retenção permitida à vendedora, como compensação pelas despesas havidas e sanção ao descumprimento contratual (REsp nº 1.723.519/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 28/8/2019, DJe 2/10/2019). Arras com natureza confirmatória, a serem incluídas no montante passível de restituição. Sentença recorrida, que fixou o percentual de retenção em 14% das quantias adiantadas pelo comprador, reformada nesse limite. Ausente comprovação de imissão do autor na posse do imóvel, tampouco da conclusão das obras de infraestrutura mínimas exigidas pela Municipalidade. Contexto no qual se tem por indevida a taxa de fruição alvitrada. Juros de mora, por seu turno, incidentes a contar

do trânsito em julgado da decisão impondo o pagamento, não da citação, pois inexistente situação de inadimplemento por parte da vendedora e sim o inverso. Orientação nesse sentido do STJ, inclusive em julgado sob a técnica dos recursos repetitivos (Tema 1002 - REsp nº 1.740.911/DF, 2ª Seção, Rel. Min. Moura Ribeiro, Rel. p/ Acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, j. 14/8/2019, D Je 22/8/2019). Reforma do julgado também nesse particular. Demanda parcialmente procedente. Readequação da distribuição dos encargos de sucumbência. Apelação da ré parcialmente provida.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 194/196).

Em suas razões recursais, a parte recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 402, 475 e 844, todos do Código Civil, sustentando, em síntese, a necessidade de fixação de taxa de fruição sobre o bem objeto do contrato, considerando-se o tempo em que o adquirente/recorrido ocupou o imóvel, de forma exclusiva e ininterrupta.

Defendeu que *"a existência ou não de construção é irrelevante para fixação de percentual a título de fruição, vez que a quantia mencionada visa evitar o enriquecimento ilícito do adquirente, por ter permanecido durante vasto lapso temporal na posse do imóvel, impedindo o verdadeiro exercício negocial da Recorrente"* (e-STJ, fl. 212).

O recurso recebeu crivo positivo de admissibilidade na origem, ascendendo a esta Corte Superior para julgamento.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, no tocante à condenação da parte recorrida ao pagamento de indenização a título de taxa de fruição/ocupação, o acórdão recorrido se pronunciou nos seguintes termos (e-STJ, fl. 184):

*"No que se refere à retenção atinente à taxa de fruição do bem, sem razão a ré. Nos casos de compromisso de compra e venda, não estando imitado o compromissário comprador na posse do imóvel, não se pode exigir daquele o pagamento dos valores correspondentes e, no caso em questão, inexistem nos autos qualquer prova satisfatória de que a posse do imóvel foi efetivamente transmitida ao autor, **tampouco que lhe teria qualquer utilidade, no contexto de não comprovação, sequer, da conclusão de obras de infraestrutura mínimas**, pelas quais se responsabilizou, junto à Municipalidade, nos termos do contrato firmado (fl. 31). Dessa forma, descabido cogitar-se da incidência de taxa de fruição alvitrada pela ré."*

Ainda (e-STJ, fl. 196):

*"Como quer que seja, acresça-se que, ainda se admitidas as premissas fáticas sustentadas pela embargante (imissão do adquirente na posse e conclusão da infraestrutura do empreendimento), em nada ficaria alterado o julgado, visto ser a existência de edificação, em concreto, fator delimitador da hipótese de fixação de taxa de fruição. **O lote vazio, ainda se formalmente entregue ao comprador, não é bem por ele fruído em concreto, tampouco traria algum proveito à vendedora, se o tivesse mantido consigo.**" [g.n]*

Verifica-se que o Tribunal *a quo* expressamente delineou tratar-se o caso dos autos de um lote vazio, concluindo pelo descabimento da fixação de taxa de fruição.

Sobre o tema, insta apontar que esta Corte Superior possui assente jurisprudência no sentido de que "*o pagamento de taxa de ocupação é devido pelo comprador por consubstanciar retribuição pela utilização de bem alheio durante determinado interregno temporal*, evitando que ele se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor" (REsp 1.863.007/SP, Relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 23/3/2021, DJe de 26/3/2021.), de modo que o propósito da chamada taxa de fruição é evitar que o comprador inadimplente se beneficie com o usufruto gratuito do imóvel adquirido.

Levando-se em conta a decisão do acórdão recorrido no sentido da existência apenas de um lote não edificado, não há mesmo que se falar em qualquer vantagem auferida pela parte recorrida ou desvantagem experimentada pela recorrente durante a execução do contrato, estando a decisão do Tribunal Estadual em consonância com o entendimento do STJ, nos termos da Súmula 83/STJ. Nessa linha de intelecção:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA. LOTE EDIFICADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte, não é cabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel quando se tratar de terreno sem edificação.

2. No caso dos autos, houve o desfazimento de promessa de compra e venda de lote com edificação, fazendo-se necessária a fixação da respectiva taxa de ocupação, a ser calculada em liquidação de sentença.

3. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para permitir a cobrança da taxa de ocupação.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.060.869/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO.

1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

2. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO É DESPROVIDO.

(AgInt no REsp n. 2.020.258/SP, relator Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO** Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA. ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO DE ARRAS. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. LOTE NÃO EDIFICADO. HONORÁRIOS. REVISÃO. CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Discute-se nos autos acerca da possibilidade de cobrança de taxa de ocupação/fruição de lote não edificado, após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente.

2. A ausência de discussão pelo tribunal de origem acerca da tese ventilada no recurso especial (arts. 418 e 419 do Código Civil) acarreta a falta de prequestionamento, atraindo a incidência da Súmula nº 211/STJ.

3. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente.

4. A jurisprudência do STJ preleciona que de não é possível a revisão do quantitativo em que autor e ré decaíram do pedido, para fins de aferir a sucumbência recíproca ou mínima, por implicar reexame de matéria fático-probatória, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.032.609/SP, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. AFASTAMENTO. SÚMULA N. 83 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SUMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda for um lote não edificado, não é cabível a cobrança de taxa de ocupação (fruição) do bem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. A adoção de conclusão diversa do Tribunal de origem - notadamente, quanto ao percentual de retenção dos valores pagos pela parte recorrida - implicaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, em face do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Decisão agravada mantida por seus próprios fundamentos.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.067.736/SP, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.)

Isso posto, em razão da incidência do enunciado da Súmula supramencionada, na análise das mesmas matérias postas, obsta-se o exame do recurso pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal, ficando prejudicada a verificação do dissídio jurisprudencial:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATO ILÍCITO ADMINISTRATIVO. LAVRATURA DE PROCURAÇÃO PÚBLICA. TABELIÃO DE NOTAS. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 206, §3º, V, DO CÓDIGO CIVIL. PRAZO TRIENAL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA AÇÃO ANULATÓRIA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

5. A incidência do enunciado da Súmula 83/STJ obsta a análise do recurso pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial, conforme sinaliza a jurisprudência do STJ.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.156.511/SP, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023.)

Diante do exposto, nego provimento ao presente recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.070.520 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0142438-4

Número de Origem:

10009961620198260648 1000996162019826064850000 20220000799944 20220000888665

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SETPAR URUPES MAISPARQUE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113

RECORRIDO : MARCO AURELIO BENATTI

ADVOGADO : DANILLO GUSTAVO MARCHIONI DA SILVA - SP238989

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de outubro de 2025