



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2076067 - SP (2023/0180736-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : FERNANDOPOLIS URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO : LUCAS DE MORAIS DOS SANTOS
ADVOGADO : OCLAIR VIEIRA DA SILVA - SP282203

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. Consoante entendimento desta Corte, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedente.
2. Apenas julgados proferidos por órgãos colegiados são aptos à comprovação da divergência jurisprudencial, não servindo como paradigma decisão monocrática de relator (AgInt no REsp n. 1.920.301/AM, de minha relatoria, julgado em 29/11/2021, DJe de 2/12/2021).
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 14/11/2023 a 20/11/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de novembro de 2023.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2076067 - SP (2023/0180736-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : FERNANDOPOLIS URBANIZADORA SPE LTDA
ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO : LUCAS DE MORAIS DOS SANTOS
ADVOGADO : OCLAIR VIEIRA DA SILVA - SP282203

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. Consoante entendimento desta Corte, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedente.
2. Apenas julgados proferidos por órgãos colegiados são aptos à comprovação da divergência jurisprudencial, não servindo como paradigma decisão monocrática de relator (AgInt no REsp n. 1.920.301/AM, de minha relatoria, julgado em 29/11/2021, DJe de 2/12/2021).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 246/263) interposto contra decisão desta relatoria, que deu parcial provimento ao recurso (e-STJ fls. 236/239).

Em suas razões, a parte alega que "esta Corte não dispõe de posicionamento jurisprudencial consolidado a respeito da taxa de fruição de lote não

edificado, pelo contrário, a Quarta Turma deste Colendo Tribunal entende de maneira diametralmente oposta à decisão monocrática vergastada" (e-STJ fl. 253).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 267/273).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 236/239):

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ fl. 129):

"APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de rescisão de contrato. Sentença de procedência parcial, que decretou a rescisão do contrato e condenou a ré à devolução de 80% dos valores pagos pelo autor a título de parcelas do preço do imóvel. Inconformismo da ré. RESCISÃO CONTRATUAL. Pretensão de retenção de 10% sobre o valor total do negócio. Não acolhimento. Contrato anterior à Lei nº 13.786/2018. Retenção de 20% dos valores pagos pelo adquirente a título de parcelas do preço do imóvel que é suficiente para compensar a vendedora pela rescisão contratual. Devolução de 80% dos valores que é de rigor. Valores pagos pelo autor a título de arras que não se confundem com comissão de corretagem e não possuem natureza penitencial, sendo devida a devolução na mesma proporção. FIXAÇÃO DE TAXA DE OCUPAÇÃO. Pretensão da apelante de condenação do autor ao pagamento de taxa de ocupação relativa ao período em que permaneceu na posse do imóvel. Impossibilidade, uma vez que o compromisso de compra e venda tem por objeto a compra de lote vazio. Entendimento do STJ nesse sentido. Sentença confirmada. Sucumbência recursal da ré. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v.40318).

Em suas razões (e-STJ fls. 140/164), a parte recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 402, 475 e 884 do CC/2002, porque (e-STJ fl. 146):

[...] a Recorrente, ao liberar o imóvel à Recorrida no ato da assinatura do pacto, foi privada de exercer a posse do lote, que por sua vez passou a ser ocupado pela adquirente de forma exclusiva e ininterrupta.

No caso vertente, o não arbitramento da taxa de ocupação do bem favorece, indubitavelmente, o enriquecimento sem causa da Recorrida [...]

(ii) arts. 421 e 422 do CC/2002, pois (e-STJ fls. 156/157):

[...] não se pode falar em devolução dos valores pagos com retenção de apenas 20% (vinte por cento), vez que em controvérsia com o constante em contrato firmado entre as partes e, consequentemente, ferindo a legislação vigente.

[...] diferentemente do V. Acórdão proferido, à presente demanda, deveria ser mantido o percentual de retenção no percentual de 25% (vinte e cinco por cento) conforme o entendimento desta Egrégia Corte, que vem aplicando a retenção dos valores pagos pelo promitente comprador entre 30% e 25% pela vendedora, a casos idênticos ao ora em análise.

Contrarrazões apresentadas às fls. 217/227 (e-STJ).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

Decido.

Quanto à taxa de fruição, o Tribunal de origem entendeu que (e-STJ fl. 135):

Contudo, a decisão recorrida não comporta reforma nesse ponto. O imóvel objeto do contrato de compra e venda consiste em lote residencial sem construções.

A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, pacífica ao afirmar que não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE). TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, tratando-se de terreno sem edificação e não havendo prova de realização de qualquer benfeitoria no lote, bem como ausente qualquer comprovação de prejuízo efetivo, não há que se falar em indenização a título de fruição do imóvel (REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe 26/3/2021).

2. "A controvérsia foi dirimida no TJSP nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, de que o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio. Aplicação, ao caso, da Súmula nº 568 do STJ." (AglInt no REsp 1.864.915/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no REsp n. 1.940.543/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022.)

Por outro lado, no que se refere ao percentual de retenção a insurgência merece provimento.

No caso, a Corte local concluiu que (e-STJ fl. 132):

No caso dos autos, o compromisso de compra e venda foi firmado em 13 de maio de 2014 (fls.13), não estando sujeito às disposições da referida lei.

A pretensão de majoração do percentual a ser retido a título de compensação pelo desfazimento do negócio também não comporta reforma. Esta TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO vem adotando o percentual de 20%, nos termos fixados pela sentença, como adequado para compensação pelo prejuízo suportado pela vendedora em razão da rescisão contratual.

Ocorre que, "a Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1822832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022).

Nesse mesmo sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. "A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1822832/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022).

2. Sucumbência mínima da parte autora, impondo-se à parte ré arcar com as custas e os honorários advocatícios.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.821.981/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 16/5/2022, DJe de 19/5/2022.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

(...)

3. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp n. 1.723.519/SP, em 28/08/2019, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, 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 apta a justificar a redução do parâmetro jurisprudencial, isto é, aquém do percentual de 25%. Precedentes.

4. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa

do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp n. 1.740.911/DF Relatora p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/8/2019, DJe 22/8/2019)

(...)

(AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1756835/PR, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 24/02/2022.)

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem reduziu o percentual de retenção pactuado no contrato para 20% (vinte por cento) dos valores pagos pela parte recorrida, sem, contudo, mencionar nenhuma peculiaridade que justificasse a redução.

Dessa forma, à luz da jurisprudência acima consolidada, entendo que deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pela adquirente, suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e compensá-lo do rompimento unilateral do contrato.

Ante o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de determinar o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente. Mantido os ônus sucumbenciais.

Publique-se e intimem-se.

Consoante o entendimento jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem.

A propósito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO DA COMPRADORA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DA TAXA DE FRUIÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. FALTA DE PRÉQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

[...]

4. Conforme a orientação sedimentada no âmbito desta Corte, "na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição" (AgInt no REsp n. 1.941.068/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021).

5. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 282, 284 e 356 do STF e 5, 7 e 83 do STJ.

6. Agravo interno parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.020.261/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA,

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. "A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, neste Tribunal" (AgInt no AREsp 1830228/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/10/2021, DJe 25/11/2021).

2. Consoante entendimento do STJ, não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.050.428/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS JULGADA IMPROCEDENTE. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo o entendimento jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, não é cabível o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição pelo fato de ter tido a posse do imóvel, pelo tempo em que o contrato teve vigência, quando, como no caso concreto, tratar-se de um lote (terreno) que não foi edificado. Em tal hipótese, não há falar em enriquecimento ilícito.

Aplicação da Súmula 83/STJ.

2. Reverter as conclusões do Tribunal local acerca da ausência de constituição em mora da parte adversa - para acolher a pretensão recursal no moldes em que pretendido - demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.270.435/GO, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/6/2023, DJe de 29/6/2023.)

Aplicável, portanto, a Súmula 568 do STJ.

Além disso, somente julgados proferidos por órgãos colegiados são aptos à comprovação da divergência jurisprudencial, não servindo como paradigma decisão monocrática de relator (AgInt no REsp n. 1.920.301/AM, da minha relatoria, julgado em 29/11/2021, DJe de 2/12/2021).

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.076.067 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0180736-6

Número de Origem:

10035130820228260189 20220000857234

Sessão Virtual de 14/11/2023 a 20/11/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FERNANDOPOLIS URBANIZADORA SPE LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

RECORRIDO : LUCAS DE MORAIS DOS SANTOS

ADVOGADO : OCLAIR VIEIRA DA SILVA - SP282203

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FERNANDOPOLIS URBANIZADORA SPE LTDA

ADVOGADOS : MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964

EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059

WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927

AGRAVADO : LUCAS DE MORAIS DOS SANTOS

ADVOGADO : OCLAIR VIEIRA DA SILVA - SP282203

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/11/2023 a 20/11/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 21 de novembro de 2023