SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2081010 - SP (2023/0213581-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	RICARDO DOMINGUES
RECORRENTE	:	PRISCILA SOARES DOMINGUES
ADVOGADO	:	JULIANA DE AQUINO FORNAZIER RANGEL - SP243720
RECORRIDO	:	MIRIAM APARECIDA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	JOÃO CARLOS ARO - SP173181
		ADRIANA FLÁVIA DE SOUZA VIUDES - SP200948

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece o cabimento da taxa de fruição em hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, desde a imissão na posse até a efetiva devolução do bem, como forma de indenização pelo uso do imóvel.

2. A análise do acórdão recorrido revela que a fixação da taxa de fruição foi fundamentada no arrependimento dos compradores e na ausência de ilegalidade nas cláusulas contratuais, sendo estabelecida em 0,5% do valor atualizado do contrato.

3. A modificação do entendimento do Tribunal de origem demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. 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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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, 04 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico VDA52816983 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/12/2025 15:22:36
Publicação no DJEN/CNJ de 09/12/2025. Código de Controle do Documento: 6c9fdb52-cf04-445d-8536-ca7e106e3612

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52816983 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/12/2025 15:22:36
Publicação no DJEN/CNJ de 09/12/2025. Código de Controle do Documento: 6c9fdb52-cf04-445d-8536-ca7e106e3612

RECURSO ESPECIAL Nº 2081010 - SP (2023/0213581-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	RICARDO DOMINGUES
RECORRENTE	:	PRISCILA SOARES DOMINGUES
ADVOGADO	:	JULIANA DE AQUINO FORNAZIER RANGEL - SP243720
RECORRIDO	:	MIRIAM APARECIDA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	JOÃO CARLOS ARO - SP173181
		ADRIANA FLÁVIA DE SOUZA VIUDES - SP200948

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece o cabimento da taxa de fruição em hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, desde a imissão na posse até a efetiva devolução do bem, como forma de indenização pelo uso do imóvel.

2. A análise do acórdão recorrido revela que a fixação da taxa de fruição foi fundamentada no arrependimento dos compradores e na ausência de ilegalidade nas cláusulas contratuais, sendo estabelecida em 0,5% do valor atualizado do contrato.

3. A modificação do entendimento do Tribunal de origem demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA52414681 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 20:20:33
Código de Controle do Documento: 9e94a7c3-e01e-480e-b2e9-14f89cf32d8c

Trata-se de recurso especial interposto por RICARDO DOMINGUES e PRISCILA SOARES DOMINGUES, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado (e-STJ, fl. 886):

> *Revisão contratual c/c rescisão contratual e ressarcimento dos valores pagos. Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. Relação entre pessoas físicas. Contrato que estabeleceu a incidência de correção monetária mensal pelo índice IGP-M. Adequação. Correção monetária que não é pena, porque visa manter o poder de compra da moeda, aviltada pela inflação. Hipótese que não autoriza a revisão do contrato. Rescisão por arrependimento dos compradores. Possibilidade de retenção em favor da vendedora, com fundamento na Súmula 1 deste TJSP. Retenção entre 10% e 25% sobre os valores pagos, conforme orientação jurisprudencial. Percentual fixado em 25%, ora reduzido para 20%, como suficiente a indenizar a vendedora. Pedido de fixação de taxa de fruição acolhido e ora estabelecido em 0,5% do valor do contrato atualizado, para o período de ocupação do bem. Sentença reformada nesses aspectos. Litigância de má fé já afastada na sentença e não atacados seus fundamentos. Sem majoração da verba honorária. Recursos de ambas as partes parcialmente providos.*

Nas razões do recurso especial, os recorrentes apontam violação dos artigos 421 e 422 do Código Civil, além do artigo 182 do Código de Processo Civil.

Sustentam que é descabida a cobrança de taxa de fruição, porque inexiste inadimplência ou mora de sua parte e vinham fazendo os pagamentos das prestações conforme autorizado pelo Juízo de primeira instância, sendo que a mora apenas se verificou em agosto de 2022.

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 942/966).

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido fixou a incidência da taxa de fruição com fundamento no fato de que o desfazimento do contrato se deu por desistência dos recorrentes, consoante a seguir se nota (e-STJ, fls. 891-894, grifei):

> *Desse modo, nada há ser revisto no contrato, porque não se vislumbra qualquer ilegalidade no que foi estabelecido entre as partes.* ***O que se verifica, em verdade, é o arrependimento dos compradores com o negócio celebrado, situação que não autoriza a pretendida revisão contratual, tampouco o reconhecimento da culpa da Ré pela rescisão contratual.***
> *[...]*
> ***Referido pedido, de fixação de taxa de fruição, formulado pela Ré, comporta acolhida****, observados os termos da própria Súmula 01 desse Tribunal, acima colacionada. Para tanto, respeitado o convencimento da nobre Magistrada, não se fazia necessária a demonstração do valor de locação do bem. De outro lado, indevida também a pretensão de que esse valor deveria equivaler ao da prestação convencionada, até porque ela era devida pela aquisição do imóvel e não por sua ocupação. Nos termos de precedentes desse Tribunal,* ***fica ela estabelecida em 0,5% do valor atualizado do contrato, a incidir desde a transmissão da posse aos Autores, até a efetiva desocupação e entrega de chaves à Ré,*** *com apuração igualmente em sede de cumprimento do julgado, podendo ser compensado com o valor que deveria ser restituído aos Autores.*

Documento eletrônico VDA52414681 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 20:20:33
Código de Controle do Documento: 9e94a7c3-e01e-480e-b2e9-14f89cf32d8c

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das **Súmulas 5 e 7/STJ**.

Nesse quadro fático, não merece censura a compreensão do Tribunal de origem porque, ao contrário do que sustentam os recorrentes, a taxa de fruição é devida durante **todo o período de ocupação** do imóvel, desde sua imissão na posse até a efetiva devolução do bem ao vendedor.

Ilustrativamente:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador,* ***é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.***
> *2. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no REsp 1.996.109/SP, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022, grifei)
>
> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TAXA DE FRUIÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. Nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador,* ***é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.*** *Precedentes.*
> *2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).*
> *3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela parte recorrente, quanto ao valor fixado a título de taxa de fruição e aos critérios de cálculos utilizados, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no REsp 2.090.348/SP, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024, grifei)

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso especial.**

É como voto.

Documento eletrônico VDA52414681 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 20:20:33
Código de Controle do Documento: 9e94a7c3-e01e-480e-b2e9-14f89cf32d8c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.081.010 / SP

Número Registro: 2023/0213581-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10029024620208260441 10029024620208260441 50000

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

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	:	RICARDO DOMINGUES
RECORRENTE	:	PRISCILA SOARES DOMINGUES
ADVOGADO	:	JULIANA DE AQUINO FORNAZIER RANGEL - SP243720
RECORRIDO	:	MIRIAM APARECIDA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	JOÃO CARLOS ARO - SP173181
		ADRIANA FLÁVIA DE SOUZA VIUDES - SP200948

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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.

Documento eletrônico VDA52791610 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:43:02
Código de Controle do Documento: cc1d3caf-9de2-450d-8280-7c0f045a1e48

Brasília, 01 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52791610 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:43:02
Código de Controle do Documento: cc1d3caf-9de2-450d-8280-7c0f045a1e48