



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2083289 - SP (2023/0229546-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO : CARLOS MIGUEL DE OLIVEIRA
ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. INDENIZAÇÃO CONDICIONADA À EFETIVA VANTAGEM ECONÔMICA. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DO ART. 32-A DA LEI N. 6.766/1979 COM O CDC E O CC.

I. CASO EM EXAME

1. *O recurso.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial do adquirente, para afastar a condenação ao pagamento de taxa de fruição em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado.
2. *Fato relevante.* Cobrança de taxa de fruição fixada em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, pelo período de ocupação, independentemente de se tratar de lote sem edificação.
3. *Fundamentos do agravo.* Alegação de violação do art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979 (Lei n. 13.786/2018), existência de cláusula contratual prevendo a taxa e invocação de precedente da Quarta Turma no sentido da possibilidade de cobrança em lote não edificado, observados os termos legais e contratuais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se, em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, sob a égide da Lei n. 13.786/2018, é devida a indenização por fruição pela mera disponibilização do imóvel ao adquirente.
5. Há três questões em discussão: (i) saber se o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 institui presunção absoluta de fruição ou autoriza a cobrança automática da indenização em caso de distrato; (ii) saber se cláusula contratual pode legitimar a cobrança de taxa de fruição sem demonstração de efetivo proveito econômico; e (iii) saber se a existência de divergência jurisprudencial interna impõe a reforma da decisão monocrática amparada em precedente específico da Turma competente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A taxa de fruição possui natureza indenizatória, fundada na vedação ao enriquecimento sem causa, e pressupõe demonstração de vantagem patrimonial efetiva do comprador correlata ao prejuízo do vendedor pelo uso e gozo do bem.

7. Em lote não edificado, a mera posse de terreno vago não evidencia, por si só, proveito econômico, uso habitacional, exploração comercial ou fruição material apta a justificar cobrança equivalente a aluguel.

8. O art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 não institui presunção absoluta de fruição nem autoriza cobrança automática da indenização em qualquer distrato; delimita critérios e limites quando configurado o fato gerador, exigindo demonstração de fruição econômica do bem.

9. A interpretação do art. 32-A deve ser sistemática com os arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor e com o art. 884 do Código Civil, impedindo obrigações indenizatórias sem causa concreta e sem correspondência com benefício econômico efetivo ao consumidor.

10. A existência de cláusula contratual prevendo taxa de fruição em lote não edificado não legitima a cobrança sem demonstração de fruição, devendo a autonomia privada se submeter ao sistema de proteção do consumidor e à vedação ao enriquecimento sem causa.

11. Precedente específico da Turma competente firmou a indevida cobrança da taxa de fruição em lote não edificado mesmo após a Lei n. 13.786/2018, não havendo caráter vinculante em julgado divergente de outro órgão fracionário suficiente para afastar tal orientação.

12. Inexistindo argumentos novos ou demonstração de desacerto jurídico, mantém-se a decisão monocrática que afastou a taxa de fruição.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido, mantida a decisão que afastou a cobrança de taxa de fruição em lote não edificado.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2083289 - SP (2023/0229546-3)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO : CARLOS MIGUEL DE OLIVEIRA
ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. INDENIZAÇÃO CONDICIONADA À EFETIVA VANTAGEM ECONÔMICA. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DO ART. 32-A DA LEI N. 6.766/1979 COM O CDC E O CC.

I. CASO EM EXAME

1. *O recurso.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial do adquirente, para afastar a condenação ao pagamento de taxa de fruição em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado.
2. *Fato relevante.* Cobrança de taxa de fruição fixada em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, pelo período de ocupação, independentemente de se tratar de lote sem edificação.
3. *Fundamentos do agravo.* Alegação de violação do art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979 (Lei n. 13.786/2018), existência de cláusula contratual prevendo a taxa e invocação de precedente da Quarta Turma no sentido da possibilidade de cobrança em lote não edificado, observados os termos legais e contratuais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se, em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, sob a égide da Lei n. 13.786/2018, é devida a indenização por fruição pela mera disponibilização do imóvel ao adquirente.
5. Há três questões em discussão: (i) saber se o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 institui presunção absoluta de fruição ou autoriza a cobrança automática da indenização em caso de distrato; (ii) saber se cláusula contratual pode legitimar a cobrança de taxa de fruição sem demonstração de efetivo proveito econômico; e (iii) saber se a existência de

divergência jurisprudencial interna impõe a reforma da decisão monocrática amparada em precedente específico da Turma competente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A taxa de fruição possui natureza indenizatória, fundada na vedação ao enriquecimento sem causa, e pressupõe demonstração de vantagem patrimonial efetiva do comprador correlata ao prejuízo do vendedor pelo uso e gozo do bem.

7. Em lote não edificado, a mera posse de terreno vago não evidencia, por si só, proveito econômico, uso habitacional, exploração comercial ou fruição material apta a justificar cobrança equivalente a aluguel.

8. O art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 não institui presunção absoluta de fruição nem autoriza cobrança automática da indenização em qualquer distrato; delimita critérios e limites quando configurado o fato gerador, exigindo demonstração de fruição econômica do bem.

9. A interpretação do art. 32-A deve ser sistemática com os arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor e com o art. 884 do Código Civil, impedindo obrigações indenizatórias sem causa concreta e sem correspondência com benefício econômico efetivo ao consumidor.

10. A existência de cláusula contratual prevendo taxa de fruição em lote não edificado não legitima a cobrança sem demonstração de fruição, devendo a autonomia privada se submeter ao sistema de proteção do consumidor e à vedação ao enriquecimento sem causa.

11. Precedente específico da Turma competente firmou a indevida cobrança da taxa de fruição em lote não edificado mesmo após a Lei n. 13.786/2018, não havendo caráter vinculante em julgado divergente de outro órgão fracionário suficiente para afastar tal orientação.

12. Inexistindo argumentos novos ou demonstração de desacerto jurídico, mantém-se a decisão monocrática que afastou a taxa de fruição.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido, mantida a decisão que afastou a cobrança de taxa de fruição em lote não edificado.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que deu provimento ao recurso especial interposto por CARLOS MIGUEL DE OLIVEIRA, a fim de afastar a condenação do recorrente ao pagamento de taxa de fruição em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado.

Sustenta a agravante, em síntese, que a decisão agravada violou o art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979, introduzido pela Lei n. 13.786/2018, porquanto a taxa de fruição decorreria da simples transmissão da posse do imóvel ao adquirente, independentemente da existência de edificação ou de uso econômico efetivo do lote.

Aduz que havia previsão contratual expressa para a cobrança da taxa de fruição e que o agravado manteve o bem sob sua esfera de disponibilidade pelo período compreendido entre a celebração do contrato e a rescisão contratual.

Invoca, ainda, precedente da Quarta Turma desta Corte, proferido no REsp n. 2.104.086/SP, no sentido de que, após a Lei n. 13.786/2018, seria possível a cobrança da taxa de fruição em lote não edificado, desde que respeitados os termos legais e contratuais.

Pugna, ao final, pela reconsideração da decisão agravada ou pela submissão do recurso à Turma, para que seja restabelecida a incidência da taxa de fruição.

A parte agravada não apresentou contraminuta.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não merece provimento.

A decisão agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos, uma vez que a parte agravante não trouxe argumento capaz de infirmar a conclusão adotada monocraticamente.

Na origem, trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas, relativa a compromisso de compra e venda de lote não edificado. O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, entendeu cabível a cobrança de taxa de fruição, fixada em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato por mês, pelo período de ocupação do imóvel, independentemente de se tratar de lote sem edificação.

No recurso especial, o adquirente sustentou, em síntese, que a cobrança da taxa de fruição em lote não edificado configura enriquecimento sem causa da vendedora, por inexistir proveito econômico efetivo decorrente da posse do terreno vago.

Monocraticamente, foi dado provimento ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido no ponto impugnado, a fim de afastar a condenação do recorrente ao pagamento da taxa de fruição.

A controvérsia devolvida neste agravo interno consiste em saber se, em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018, é devida a indenização por fruição em razão da mera disponibilização do imóvel ao adquirente.

A resposta é negativa, ao menos à luz da orientação adotada pela Terceira Turma desta Corte.

Conforme consignado na decisão agravada, a taxa de fruição possui natureza indenizatória e tem por fundamento a vedação ao enriquecimento sem causa. Sua finalidade é recompor eventual vantagem patrimonial obtida pelo comprador em razão do uso do imóvel e, correlatamente, eventual prejuízo suportado pelo vendedor pela privação do uso e gozo do bem.

Todavia, em se tratando de lote não edificado, a jurisprudência desta Corte tem reconhecido a ausência dos pressupostos necessários ao surgimento da obrigação de indenizar, pois a simples posse de terreno vago não revela, por si só, proveito econômico, uso habitacional, exploração comercial ou fruição material apta a justificar a cobrança de valor equivalente a aluguel.

Nesse sentido, no julgamento do REsp n. 2.111.681/SP, a Terceira Turma firmou compreensão expressa de que, mesmo após a Lei n. 13.786/2018, permanece indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto ausentes o enriquecimento do comprador e o correspondente empobrecimento do vendedor.

A previsão contida no art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 não instituiu presunção absoluta de fruição, tampouco autorizou a cobrança automática da indenização em toda e qualquer hipótese de distrato.

A norma disciplina os limites e critérios da indenização quando configurado o seu fato gerador, mas não dispensa a demonstração da efetiva fruição econômica do bem ou da vantagem patrimonial auferida pelo adquirente.

Assim, a interpretação do dispositivo deve ser realizada em harmonia com os arts. 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor e com o art. 884 do Código Civil, de modo a impedir que a resolução contratual imponha ao consumidor obrigação indenizatória sem causa concreta e sem correspondência com efetivo benefício econômico.

A existência de previsão contratual, por sua vez, não altera a conclusão. Cláusula contratual que autoriza cobrança de taxa de fruição em lote não edificado deve ser lida à luz do sistema de proteção do consumidor e da vedação ao enriquecimento sem causa. A autonomia privada não legitima a imposição de desconto que não corresponda a efetiva fruição do bem.

Também não procede a alegação de que a decisão agravada teria negado vigência ao art. 32-A, I, da Lei n. 6.766/1979. O dispositivo foi expressamente considerado, mas interpretado de forma sistemática, de modo a afastar a cobrança quando ausente o suporte fático da indenização.

Quanto ao precedente da Quarta Turma invocado pela agravante, trata-se de julgado que, embora respeitável, não possui caráter vinculante e não afasta a orientação adotada pela Terceira Turma em precedente específico e recente sobre a matéria.

A divergência jurisprudencial apontada pela parte agravante, por si só, não impõe a reforma da decisão monocrática, sobretudo quando esta se encontra amparada em precedente qualificado do órgão fracionário competente para a matéria no âmbito desta Turma.

Desse modo, não havendo demonstração de que o adquirente tenha extraído proveito econômico do lote não edificado, nem de que a vendedora tenha sofrido prejuízo indenizável para além dos descontos admitidos na resolução contratual, deve ser mantida a decisão que afastou a taxa de fruição.

A parte agravante limita-se, em verdade, a reiterar argumentos já enfrentados na decisão agravada, sem demonstrar desacerto jurídico suficiente a justificar a reforma do julgado.

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 REsp 2.083.289 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0229546-3

Número de Origem:
10233598420228260100 20220001044753

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CARLOS MIGUEL DE OLIVEIRA

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

AGRAVADO : CARLOS MIGUEL DE OLIVEIRA

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 15 de junho de 2026