SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2087740 - SP (2023/0262122-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	MAR-SAN PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO	:	EDUARDO LUIZ FERNANDES - SP301277
RECORRIDO	:	FERNANDA DA ROCHA TAVARES
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

EMENTA

CIVIL. CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. AUSÊNCIA DE PROVEITO ECONÔMICO. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça orienta que é indevida a fixação de taxa de fruição ou ocupação no desfazimento de promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado, uma vez que o terreno nu não gera rendimentos imediatos.

2. A fruição pressupõe a existência de edificação ou benfeitoria que possibilite o uso efetivo do bem para moradia ou exploração econômica, razão pela qual a inexistência de construção afasta o dever de indenizar a título de aluguéis.

3. O entendimento do Tribunal de origem, ao afastar a taxa de ocupação sobre o lote urbano não edificado, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior.

4. Incidência da Súmula n. 83/STJ, que obsta o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional quando o acórdão recorrido reflete o posicionamento atual do STJ.

Recurso especial não conhecido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA57508673 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 09/06/2026 14:59:09
Publicação no DJEN/CNJ de 11/06/2026. Código de Controle do Documento: f655c6ba-763e-43ef-91b8-4efc8b9827a0

RECURSO ESPECIAL Nº 2087740 - SP(2023/0262122-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	MAR-SAN PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO	:	EDUARDO LUIZ FERNANDES - SP301277
RECORRIDO	:	FERNANDA DA ROCHA TAVARES
ADVOGADO	:	ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

EMENTA

CIVIL. CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. AUSÊNCIA DE PROVEITO ECONÔMICO. SÚMULA N. 83/STJ .

1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça orienta que é indevida a fixação de taxa de fruição ou ocupação no desfazimento de promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado, uma vez que o terreno nu não gera rendimentos imediatos.

2. A fruição pressupõe a existência de edificação ou benfeitoria que possibilite o uso efetivo do bem para moradia ou exploração econômica, razão pela qual a inexistência de construção afasta o dever de indenizar a título de aluguéis.

3. O entendimento do Tribunal de origem, ao afastar a taxa de ocupação sobre o lote urbano não edificado, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior.

4. Incidência da Súmula n. 83/STJ, que obsta o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional quando o acórdão recorrido reflete o posicionamento atual do STJ.

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por MAR-SAN PARTICIPAÇÕES LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no julgamento da Apelação Cível n. 1090472-89.2021.8.26.0100.

Na origem, cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas proposta por FERNANDA DA ROCHA TAVARES contra a recorrente, objetivando a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote de terreno, com a devolução dos valores adimplidos (fls. 1-24).

Documento eletrônico VDA57062316 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/05/2026 12:16:15
Código de Controle do Documento: 26a7db7a-24a0-4398-9e69-b4f404483971

Foi proferida sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão do contrato e condenar a ré à restituição de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos, em parcela única, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado (fls. 174-178).

Irresignada, a parte ré interpôs recurso de apelação, ao qual o Tribunal de origem negou provimento, em acórdão assim ementado (fls. 275):

> Promessa de compra e venda imobiliária. Lote urbano não edificado. Contrato anterior à Lei nº 12.786/18. Rescisão contratual por inciativa do adquirente. Impossibilidade de pagamento. Devolução de 80% dos valores pagos. Retenção dos 20% restantes. Valor pago a título de arras ou sinal que deve ser devolvido ao comprador, pois integra o preço total do imóvel adquirido. Inexigibilidade de taxa de ocupação. Súmulas 1, 2 e 3 do TJSP. Súmula 543 do STJ. Sucumbência bem regulada. Sentença de procedência parcial mantida. Recurso improvido.

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (fls. 364-366).

No presente recurso especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 389, 402, 475 e 884 do Código Civil. Sustenta, em síntese, a legalidade da cobrança de taxa de fruição (ocupação), independentemente da existência de edificação no lote, sob pena de enriquecimento ilícito da parte autora (fls. 283-303).

Foram oferecidas contrarrazões, nas quais a recorrida pugna pelo não conhecimento do recurso em razão das Súmulas n. 5, 7 e 83/STJ ou, no mérito, pelo seu desprovimento (fls. 370-384).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 401-402).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

A controvérsia em debate consiste em aferir **a possibilidade de fixação de taxa de fruição (taxa de ocupação) em contratos de promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado, nas hipóteses de rescisão contratual por iniciativa ou culpa do adquirente.**

No presente recurso especial, a recorrente sustenta a legalidade da cobrança da taxa de fruição, independentemente da existência de benfeitorias ou edificações no imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa da parte autora. Para tanto, aponta violação dos artigos 389, 402, 475 e 884 do Código Civil, aduzindo que a

Documento eletrônico VDA57062316 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/05/2026 12:16:15
Código de Controle do Documento: 26a7db7a-24a0-4398-9e69-b4f404483971

indisponibilidade do bem desde a imissão na posse até a efetiva restituição deve ser objeto de reparação integral.

Não assiste razão à recorrente. O recurso especial não merece conhecimento.

O Tribunal de origem, ao manter a sentença, negou provimento à apelação da loteadora, consignando a impossibilidade de fixação de indenização pelo uso do imóvel (taxa de fruição), ante a natureza do bem — lote urbano não edificado (fls. 274-281).

Quanto à taxa de fruição, o entendimento consolidado neste Superior Tribunal de Justiça é de que, em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote de terreno não edificado, inexiste proveito econômico derivado da posse que justifique a condenação do adquirente ao pagamento de aluguéis (taxa de ocupação). Isso porque o terreno nu não gera rendimentos imediatos, e a fruição pressupõe a existência de edificação que possibilite o uso efetivo do bem para moradia ou exploração econômica.

Embora a Lei n. 13.786/2018 tenha introduzido o artigo 32-A na Lei n. 6.766/1979 , a jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que a fixação de taxa de ocupação em lotes sem qualquer construção acarretaria o enriquecimento sem causa da vendedora, uma vez que a inexistência de edificação impede a utilização efetiva do imóvel para moradia ou exploração econômica.

Verifica-se, portanto, que o acórdão recorrido decidiu em perfeita consonância com a jurisprudência pacificada deste Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ: "*Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*".

Ressalte-se que o referido óbice sumular aplica-se tanto ao recurso interposto com base na alínea "c" quanto àquele fundado na alínea "a" do permissivo constitucional. A propósito, cito precedentes que refletem este entendimento:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.
> 1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões, em virtude de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

Documento eletrônico VDA57062316 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/05/2026 12:16:15
Código de Controle do Documento: 26a7db7a-24a0-4398-9e69-b4f404483971

2. **A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.**
3. A superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelo promitente comprador, o qual arcou com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização.
4. Recurso especial conhecido e provido.
(REsp n. 2.223.398/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 19/12/2025, grifo meu)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURESO ESPECIAL. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DOS ADQUIRENTES. COMPRA E VENDA DE TERRENO NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE-COMPRADOR. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. **A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor. Precedente específico.**
2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
3. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 2.025.121/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024, grifo meu.)

Nesse contexto, estando o acórdão em harmonia com a orientação desta Corte, o recurso especial não reúne condições de admissibilidade.

Dispositivo

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos pela recorrente para 17% (dezessete por cento) sobre o valor da condenação.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA57062316 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/05/2026 12:16:15
Código de Controle do Documento: 26a7db7a-24a0-4398-9e69-b4f404483971

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.087.740 / SP

Número Registro: 2023/0262122-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10904728920218260100 10904728920218260100050000

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MAR-SAN PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO	: EDUARDO LUIZ FERNANDES - SP301277
RECORRIDO	: FERNANDA DA ROCHA TAVARES
ADVOGADO	: ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA57472938 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 09/06/2026 00:43:50
Código de Controle do Documento: 1e2887e0-00b2-43f2-a994-c59e12ea54d2