SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2090348 - SP (2023/0280491-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	AILTON BERNARDO DA SILVA
ADVOGADO	:	FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
AGRAVADO	:	MARIA AMÉLIA DO AMARAL FARIA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	TITO DE FARIA NETO
ADVOGADO	:	LUIZ FRANCISCO ZACHARIAS - SP079601

EMENTA

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.

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 02/04/2024 a 08/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA40935932 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Antonio Carlos Ferreira Assinado em: 10/04/2024 12:18:00
Código de Controle do Documento: aa94ace4-9e5e-4ee0-bb9c-1f2fafe0fce4

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, 08 de abril de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA40935932 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Antonio Carlos Ferreira Assinado em: 10/04/2024 12:18:00
Código de Controle do Documento: aa94ace4-9e5e-4ee0-bb9c-1f2fafe0fce4

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2090348 - SP (2023/0280491-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	AILTON BERNARDO DA SILVA
ADVOGADO	:	FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
AGRAVADO	:	MARIA AMÉLIA DO AMARAL FARIA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	TITO DE FARIA NETO
ADVOGADO	:	LUIZ FRANCISCO ZACHARIAS - SP079601

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 426/431) interposto contra decisão desta relatoria, que não conheceu do recurso (e-STJ fls. 418/421).

Documento eletrônico VDA40754319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Antonio Carlos Ferreira Assinado em: 20/03/2024 16:33:17
Código de Controle do Documento: 7f4948cc-ca00-40e1-9140-db64e8a5b690

Em suas razões, a parte reitera a tese de violação dos arts. 884 do CC/2002 e 53 do CDC, insurgindo-se contra o acórdão proferido pelo TJSP que arbitrou taxa de fruição de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do terreno e da construção, desde a assinatura do contrato até a desocupação.

Segundo afirma, "ao contrário do que entendeu O MM. Min. Relator prolator da r. decisão agravada, a quem nutrimos nosso profundo respeito e admiração, nas razões do recurso especial, a parte agravante se insurgiu expressamente contra o óbice da Súmula n.º 7 desta Corte, uma vez que no recurso principal foi inequivocamente demonstrado o cabimento do apelo especial com base na VIOLAÇÃO À LEI FEDERAL e também na DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL, o que se fez sem necessidade alguma de qualquer reexame de fatos e provas para tanto, até porque é certo que estão sendo discutidas neste recurso especial tão somente teses jurídicas" (e-STJ fl. 428).

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

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 435/436).

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. 418/421):

> Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ fl. 329):
>
> > COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Resolução por culpa exclusiva do promitente comprador – Desnecessidade de outorga uxória – Lide que não envolve direitos reais, mas sim direito obrigacional – Esposa do autor que não figurou como cessionária dos direitos relativos ao imóvel – Percentual de retenção fixado em 15% dos valores pagos – Adequação, tendo em vista ter o promitente comprador efetuado o pagamento de aproximadamente 50% do preço total do imóvel – Taxa de fruição – Desnecessidade de pedido reconvencional – Retorno das partes ao status quo ante da contratação – Taxa de fruição mantida em 0,5% do valor atual do imóvel porquanto compatível com o locativo usualmente adotado no mercado – Repartição dos encargos sucumbenciais tendo em vista a sucumbência da parte autora com relação à taxa de fruição - Recursos providos em parte.

Documento eletrônico VDA40754319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Antonio Carlos Ferreira Assinado em: 20/03/2024 16:33:17
Código de Controle do Documento: 7f4948cc-ca00-40e1-9140-db64e8a5b690

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 355/360).

Em suas razões (e-STJ fls. 362/375), a parte recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 884 do CC/2002 e 53 do CDC.

Sustenta, em síntese, que o acórdão recorrido deve ser reformado para "fixar como BASE DE CÁLCULO da taxa de fruição apenas o valor do lote/terreno (e não da edificação) a ser apurado em sede de liquidação de sentença" (e-STJ fl. 374) e para "determinar que o TERMO INICIAL de incidência seja a data da inadimplência contratual" (e-STJ fl. 374).

Afirma subsidiariamente que "deve haver a imposição de um LIMITADOR sobre os valores que serão descontados do recorrente/consumidor à título de RETENÇÃO (15%) e da TAXA DE FRUIÇÃO, pois se SOMADOS os referidos descontos JAMAIS PODERÃO ATINGIR A PORCENTAGEM DE 100% (PERDA INTEGRAL – conforme vedação expressa do artigo 53, do CDC), QUIÇÁ ULTRAPASSAR O VALOR PAGO (gerando crédito à vendedora/recorrida, que terá o imóvel de volta e poderá comercializá-lo novamente, obtendo ainda mais lucro)" (e-STJ fls. 374/375).

Contrarrazões apresentadas às fls. 400/412 (e-STJ).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

Decido.

Na hipótese, o TJSP reconheceu ser cabível a incidência da taxa de fruição pela ocupação do imóvel desde a imissão da posse por parte do adquirente até a data da efetiva desocupação do bem, com base nos seguintes fundamentos (e-STJ fls. 335/336):

> No mais, de acordo com a cláusula sexta do contrato (fls. 41), os compromissários foram imitidos na posse do imóvel no a toda contratação (15/05/2014), o que não foi infirmado por qualquer das partes, sendo devidas a partir deste momento a indenização pela fruição do imóvel.
>
> É devida a taxa de fruição por todo o período da ocupação desde a "efetiva imissão na posse", até a reintegração pela requerida, considerando-se que haverá restituição parcial de todo o preço pago, o que independe de constituição em mora ou pedido expresso, ainda que prevista no contrato, e nem de ação própria, como deflui da Súmula n. 1, deste TJSP, que expressamente faz referência ao "tempo de ocupação do bem".
>
> (...)
>
> O percentual estabelecido de 0,5% ao mês foi adequado, estando em consonância com o entendimento predominante desta E. Corte, sendo abusiva a porcentagem 1% do valor do imóvel como pugnado pela ré, uma vez que em descompasso com o valor de locação usualmente praticado no mercado, não sendo o caso de se adotar o percentual de 0,1% do valor do imóvel, uma vez que, muito embora prometido à venda um lote não edificado, fora a promitente vendedora obrigada a indenizar pela construção edificada no terreno.
>
> A taxa de ocupação deve ter por base o valor atual do imóvel (terreno e construção a ser indenizada), conforme a ser apurado em liquidação multiplicado pelo número de meses de ocupação, e ter termo inicial na data da imissão da posse (15/05/2014), até a efetiva desocupação, sendo devida mesmo no exercício do direito de retenção, corrigidos os valores pela Tabela Prática do TJSP de cada vencimento, com juros de mora de 1% ao mês do trânsito em julgado, por não se cuidar a presente de ação de cobrança, sendo apenas a reposição das partes ao estado anterior, ocorrendo a mora na hipótese de não pagamento

Documento eletrônico VDA40754319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Antonio Carlos Ferreira Assinado em: 20/03/2024 16:33:17
Código de Controle do Documento: 7f4948cc-ca00-40e1-9140-db64e8a5b690

espontâneo.

Com relação ao termo inicial de incidência da taxa de fruição a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência desta Corte, pacífica ao afirmar 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" (AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022).

Nesse mesmo sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DO COMPRADOR. DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS REGULARES. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> 1. Rever a conclusão do Tribunal de origem quanto à rescisão contratual por culpa da compradora e acolher a pretensão recursal demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.
>
> 2. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no REsp n. 1.933.972/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe de 3/11/2021.)

Por outro lado, modificar o entendimento do acórdão impugnado quanto ao valor fixado a título de taxa de fruição, nesta hipótese, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência não admitida no âmbito desta Corte, a teor da Súmula n. 7/STJ.

Quanto à base de cálculo, para rever se o critério adotado pelo Tribunal de origem é insuficiente ou não para evitar o enriquecimento sem causa das partes seria imprescindível o revolvimento do conjunto fático probatório dos autos, além de reavaliação de cláusulas contratuais, providência vedada nesta sede recursal, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Por fim, a tese de que deveria haver a imposição de um limitador sobre os valores que serão descontados do recorrente/consumidor, não foi analisado pela Corte local. Incidente, portanto, as Súmulas n. 282 e 356 do STF por falta de prequestionamento.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Como visto, a discussão acerca do termo inicial de incidência da taxa de fruição foi dirimida com base em entendimento dominante acerca do tema.

No mesmo sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO, NO CASO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA40754319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Antonio Carlos Ferreira Assinado em: 20/03/2024 16:33:17
Código de Controle do Documento: 7f4948cc-ca00-40e1-9140-db64e8a5b690

> 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. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
>
> 3. Agravo interno desprovido.
>
> (AgInt no REsp n. 2.088.804/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/11/2023, DJe de 1/12/2023.)

Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

Por fim, rever a conclusão do acórdão, quanto ao valor fixado a título de taxa de fruição e aos critérios de cálculos utilizados, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Por fim, não houve impugnação quanto aos demais pontos da decisão ora recorrida, operando-se a preclusão.

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.

Documento eletrônico VDA40754319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Antonio Carlos Ferreira Assinado em: 20/03/2024 16:33:17
Código de Controle do Documento: 7f4948cc-ca00-40e1-9140-db64e8a5b690

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.090.348 / SP

Número Registro: 2023/0280491-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10071532420218260037 10071532420218260037500000 20220000849870 20230000113592

Sessão Virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024

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	: AILTON BERNARDO DA SILVA
ADVOGADO	: FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
RECORRIDO	: MARIA AMÉLIA DO AMARAL FARIA - ESPÓLIO
REPR. POR	: TITO DE FARIA NETO
ADVOGADO	: LUIZ FRANCISCO ZACHARIAS - SP079601

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: AILTON BERNARDO DA SILVA
ADVOGADO	: FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404
AGRAVADO	: MARIA AMÉLIA DO AMARAL FARIA - ESPÓLIO
AGRAVADO	: TITO DE FARIA NETO
ADVOGADO	: LUIZ FRANCISCO ZACHARIAS - SP079601

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024, 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.

Documento eletrônico VDA40930964 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 09/04/2024 15:22:20
Código de Controle do Documento: ed202662-4ce6-464e-b53e-607dae8a45cc

Brasília, 09 de abril de 2024

Documento eletrônico VDA40930964 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 09/04/2024 15:22:20
Código de Controle do Documento: ed202662-4ce6-464e-b53e-607dae8a45cc