SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2090379 - SP (2023/0280727-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	CLEIDE SOUZA NOVAIS DE JESUS
ADVOGADO	:	LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. IRRETROATIVIDADE DA LEI 13.786/2018. COBRANÇA INDEVIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que deu provimento a recurso especial da adquirente para afastar a taxa de fruição cobrada em razão da rescisão de compromisso de compra e venda de lote não edificado.
2. Fato relevante. Instrumento contratual celebrado em julho de 2017, anterior à vigência da Lei n. 13.786/2018. A agravante sustenta natureza indenizatória da taxa de fruição pela indisponibilidade do lote, existência de cláusula contratual específica, não confusão com multa compensatória, vedação ao enriquecimento sem causa e evolução legislativa e jurisprudencial para superar a distinção entre lote edificado e não edificado.
3. As decisões anteriores. A decisão agravada aplicou jurisprudência desta Corte para reconhecer a indevida cobrança de taxa de fruição/ocupação em desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado e destacou a impossibilidade de aplicação retroativa do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, introduzido pela Lei n. 13.786/2018.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se deve ser mantida decisão que afastou a taxa de fruição/ocupação na rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, diante da ausência de proveito econômico imediato da posse do terreno nu.
5. Há duas questões em discussão: (i) saber se cláusula contratual prevendo a taxa de fruição autoriza sua cobrança sem demonstração de uso econômico efetivo do imóvel; e (ii) saber se a disciplina da Lei n. 13.786/2018 (art. 32-A da Lei n. 6.766/1979) pode ser aplicada a contrato celebrado antes de sua vigência.

Documento eletrônico VDA59410041 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:30:33
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: b5e2e03f-fd11-4419-8dc6-ffa54650d536

III. Razões de decidir

6. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, no desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, é indevida a taxa de fruição/ocupação, por inexistir, em regra, proveito econômico imediato decorrente da posse de terreno nu.
7. A taxa de fruição possui natureza indenizatória e exige demonstração de utilidade econômica ou uso efetivo do bem pelo adquirente; ausência de prova de fruição impede a compensação ao vendedor.
8. A existência de cláusula contratual prevendo a cobrança não prevalece quando sua incidência contraria a boa-fé objetiva, a função reparatória da verba e a vedação ao enriquecimento sem causa, impondo-se suporte fático que comprove proveito econômico ou prejuízo indenizável decorrente da ocupação.
9. A Lei n. 13.786/2018 não se aplica retroativamente a contratos celebrados anteriormente à sua vigência, em observância à irretroatividade legal e à segurança jurídica.
10. A indisponibilidade temporária do lote para negociação com terceiros constitui risco próprio da dinâmica contratual e não configura, por si só, fruição indenizável do imóvel.
11. Precedentes específicos desta Corte, aplicáveis ao caso, reafirmam a indevida cobrança de taxa de fruição/ocupação em terreno não edificado, inclusive quando há posterior construção, não havendo fundamentos aptos a infirmar a decisão agravada.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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, 24 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59410041 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:30:33
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: b5e2e03f-fd11-4419-8dc6-ffa54650d536

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2090379 - SP (2023/0280727-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
AGRAVADO	:	CLEIDE SOUZA NOVAIS DE JESUS
ADVOGADO	:	LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. IRRETROATIVIDADE DA LEI 13.786/2018. COBRANÇA INDEVIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que deu provimento a recurso especial da adquirente para afastar a taxa de fruição cobrada em razão da rescisão de compromisso de compra e venda de lote não edificado.

2. Fato relevante. Instrumento contratual celebrado em julho de 2017, anterior à vigência da Lei n. 13.786/2018. A agravante sustenta natureza indenizatória da taxa de fruição pela indisponibilidade do lote, existência de cláusula contratual específica, não confusão com multa compensatória, vedação ao enriquecimento sem causa e evolução legislativa e jurisprudencial para superar a distinção entre lote edificado e não edificado.

3. As decisões anteriores. A decisão agravada aplicou jurisprudência desta Corte para reconhecer a indevida cobrança de taxa de fruição/ocupação em desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado e destacou a impossibilidade de aplicação retroativa do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, introduzido pela Lei n. 13.786/2018.

Documento eletrônico VDA58362675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:26
Código de Controle do Documento: 9eb0363e-5380-4d1b-ae4c-fa6f146f518a

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se deve ser mantida decisão que afastou a taxa de fruição/ocupação na rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, diante da ausência de proveito econômico imediato da posse do terreno nu.

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se cláusula contratual prevendo a taxa de fruição autoriza sua cobrança sem demonstração de uso econômico efetivo do imóvel; e (ii) saber se a disciplina da Lei n. 13.786/2018 (art. 32-A da Lei n. 6.766/1979) pode ser aplicada a contrato celebrado antes de sua vigência.

III. Razões de decidir

6. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, no desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, é indevida a taxa de fruição/ocupação, por inexistir, em regra, proveito econômico imediato decorrente da posse de terreno nu.

7. A taxa de fruição possui natureza indenizatória e exige demonstração de utilidade econômica ou uso efetivo do bem pelo adquirente; ausência de prova de fruição impede a compensação ao vendedor.

8. A existência de cláusula contratual prevendo a cobrança não prevalece quando sua incidência contraria a boa-fé objetiva, a função reparatória da verba e a vedação ao enriquecimento sem causa, impondo-se suporte fático que comprove proveito econômico ou prejuízo indenizável decorrente da ocupação.

9. A Lei n. 13.786/2018 não se aplica retroativamente a contratos celebrados anteriormente à sua vigência, em observância à irretroatividade legal e à segurança jurídica.

10. A indisponibilidade temporária do lote para negociação com terceiros constitui risco próprio da dinâmica contratual e não configura, por si só, fruição indenizável do imóvel.

11. Precedentes específicos desta Corte, aplicáveis ao caso, reafirmam a indevida cobrança de taxa de fruição/ocupação em terreno não edificado, inclusive quando há posterior construção, não havendo fundamentos aptos a infirmar a decisão agravada.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

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 CLEIDE SOUZA NOVAIS DE JESUS, com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal,

Documento eletrônico VDA58362675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:26
Código de Controle do Documento: 9eb0363e-5380-4d1b-ae4c-fa6f146f518a

para reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e afastar a condenação da adquirente ao pagamento de taxa de fruição.

No presente agravo interno, a agravante sustenta, em síntese, que a taxa de fruição teria natureza indenizatória, voltada a compensar a indisponibilidade econômica do lote durante a vigência contratual; que havia previsão contratual expressa para sua cobrança; que a verba não se confunde com a multa compensatória; que a vedação ao enriquecimento sem causa autorizaria a retenção; e que a evolução legislativa e jurisprudencial posterior à Lei n. 13.786/2018 recomendaria a superação da distinção entre lote edificado e não edificado.

Alega, ainda, que o contrato foi celebrado em julho de 2017, antes da Lei n. 13.786/2018, mas sustenta ser possível aproveitar os fundamentos jurídicos posteriormente afirmados por esta Corte acerca da natureza da taxa de fruição em loteamentos.

A agravada deixou de apresentar contrarrazões (fl. 343).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não merece provimento.

A controvérsia devolvida ao colegiado consiste em definir se deve ser mantida a decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial da adquirente para afastar a taxa de fruição cobrada em razão da rescisão de compromisso de compra e venda de lote não edificado.

A decisão agravada deve ser preservada por seus próprios fundamentos.

Conforme consignado no decisum impugnado, a orientação desta Corte Superior é no sentido de que, no desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, não é devida taxa de ocupação ou fruição, por não se verificar, em regra, proveito econômico imediato decorrente da posse de terreno nu.

A razão jurídica desse entendimento é objetiva. A taxa de fruição tem natureza indenizatória e pressupõe que o adquirente tenha extraído do bem utilidade econômica ou uso efetivo capaz de justificar compensação ao vendedor. Em imóveis prontos, apartamentos, casas ou unidades aptas à moradia ou à exploração econômica imediata, a ocupação pode gerar vantagem patrimonial ao adquirente e correlato prejuízo ao alienante.

Diversa, contudo, é a hipótese de lote não edificado, em que a mera disponibilidade jurídica do terreno, desacompanhada de edificação ou uso econômico

Documento eletrônico VDA58362675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:26
Código de Controle do Documento: 9eb0363e-5380-4d1b-ae4c-fa6f146f518a

efetivo, não autoriza presumir enriquecimento do comprador nem empobrecimento indenizável do vendedor.

Foi exatamente essa a premissa adotada na decisão agravada, ao afirmar que, no caso de lotes sem construção, a fixação de taxa de ocupação acarretaria enriquecimento sem causa da vendedora, que receberia de volta o imóvel e ainda seria remunerada por utilização que, faticamente, não se demonstrou.

A agravante insiste na tese de que a indisponibilidade do lote, por si só, justificaria a indenização. Todavia, tal argumento não supera a jurisprudência específica desta Corte, segundo a qual a resolução do contrato de lote não edificado não enseja, automaticamente, enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor aptos a fundamentar a cobrança da taxa de fruição.

A circunstância de haver cláusula contratual prevendo a cobrança também não altera a conclusão. Cláusula contratual não prevalece quando sua incidência, no caso concreto, produz resultado incompatível com a boa-fé objetiva, com a função reparatória da verba e com a vedação ao enriquecimento sem causa. A taxa de fruição não se legitima pela simples existência formal de previsão contratual; exige-se suporte fático que demonstre efetivo proveito econômico extraído do bem ou prejuízo indenizável decorrente da ocupação. Em lote não edificado, tal proveito não se presume.

Também não procede a tentativa de afastar o entendimento aplicado com fundamento na Lei n. 13.786/2018.

O próprio agravo interno reconhece que o contrato foi celebrado em julho de 2017, antes da vigência da Lei n. 13.786/2018. Assim, não há como aplicar retroativamente o art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, introduzido pela chamada Lei do Distrato, sob pena de ofensa ao princípio da irretroatividade das leis e à segurança jurídica.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, inclusive no precedente citado na decisão agravada, distingue o regime jurídico dos contratos celebrados antes e depois da Lei n. 13.786/2018. Para os contratos anteriores, permanece aplicável a orientação consolidada segundo a qual é indevida a taxa de fruição em lote não edificado, ante a ausência de proveito econômico decorrente da posse de terreno nu.

Nesse sentido, a decisão monocrática citou o REsp n. 2.223.398/SP, da relatoria da Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, no qual se assentou que 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 enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

Documento eletrônico VDA58362675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:26
Código de Controle do Documento: 9eb0363e-5380-4d1b-ae4c-fa6f146f518a

Também foi mencionado o AgInt no REsp n. 2.025.121/SP, da relatoria do Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, no qual se reafirmou que a taxa de fruição é indevida após o desfazimento de promessa de compra e venda de terreno não edificado, ainda que tenha havido posterior construção pelo promitente comprador.

Esses precedentes guardam pertinência direta com o caso concreto e foram corretamente aplicados na decisão agravada.

Quanto ao precedente invocado pela agravante, relativo ao REsp n. 2.104.086/SP, observa-se que a própria argumentação recursal reconhece sua distinção temporal, pois se refere à interpretação da disciplina introduzida pela Lei n. 13.786/2018.

Ainda que se admita a existência de debate jurisprudencial quanto ao alcance da nova disciplina legal para contratos posteriores, tal questão não conduz à reforma da decisão agravada, pois o contrato em exame foi firmado em 2017, antes da vigência da lei nova.

Não se pode, sob o argumento de evolução hermenêutica, atribuir eficácia retroativa a regime jurídico posterior para restabelecer encargo contratual afastado à luz da jurisprudência aplicável ao tempo da contratação.

A irretroatividade da Lei n. 13.786/2018, reconhecida inclusive pelo Tribunal de origem, impede que a disciplina normativa superveniente seja utilizada para agravar a posição jurídica da adquirente em contrato celebrado anteriormente.

Ademais, não se ignora que a vendedora possa ter permanecido temporariamente impedida de alienar o lote a terceiros. Todavia, essa alegação corresponde a risco próprio da dinâmica contratual e, isoladamente, não se confunde com fruição indenizável do imóvel. A taxa de fruição não tem a finalidade de remunerar abstratamente a indisponibilidade negocial do bem, mas de compensar o uso econômico efetivo pelo adquirente. Ausente esse uso, a cobrança perde sua base reparatória.

Desse modo, a argumentação deduzida no agravo interno não evidencia erro de julgamento na decisão agravada, mas apenas reitera inconformismo com a orientação jurisprudencial adotada. Não foram apresentados fundamentos capazes de infirmar a conclusão de que, tratando-se de lote não edificado e de contrato anterior à Lei n. 13.786/2018, deve ser afastada a taxa de fruição.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58362675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:26
Código de Controle do Documento: 9eb0363e-5380-4d1b-ae4c-fa6f146f518a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.090.379 / SP

Número Registro: 2023/0280727-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11238036220218260100 20230000093892

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CLEIDE SOUZA NOVAIS DE JESUS
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	: CLEIDE SOUZA NOVAIS DE JESUS
ADVOGADO	: LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA59390924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:48:24
Código de Controle do Documento: f287138d-7b85-407f-b0b9-981c74662a09

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59390924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:48:24
Código de Controle do Documento: f287138d-7b85-407f-b0b9-981c74662a09