



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2492753 - SP (2023/0399947-8)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319
AGRAVADO : MARILIA GABRIELA TAGLIATI
ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. Segundo o entendimento jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, não é cabível exigir dele o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição pelo fato de ter a posse do imóvel pelo tempo em que o contrato esteve vigente, quando, como no caso concreto, tratar-se de um lote (terreno) não edificado. Em tal hipótese, não há falar em enriquecimento ilícito. Precedentes.

1.1 Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado, quanto à inexistência de provas capazes de demonstrar a efetiva ocupação do imóvel e a consequente responsabilidade do comprador pelo pagamento da taxa de fruição, encontra o óbice da Súmula 7/STJ.

2. Agravo interno 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 de julgamento do dia 14/05/2024, por votação unânime, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Marco Buzzi.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 14 de maio de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.492.753 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0399947-8

Número de Origem:
10095606620228260037

Sessão Virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

AGRAVADO : MARILIA GABRIELA TAGLIATI

ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

AGRAVADO : MARILIA GABRIELA TAGLIATI

ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta em 29/04/2024.

Brasília, 30 de abril de 2024



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2492753 - SP (2023/0399947-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319
AGRAVADO : MARILIA GABRIELA TAGLIATI
ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. Segundo o entendimento jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, não é cabível exigir dele o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição pelo fato de ter a posse do imóvel pelo tempo em que o contrato esteve vigente, quando, como no caso concreto, tratar-se de um lote (terreno) não edificado. Em tal hipótese, não há falar em enriquecimento ilícito. Precedentes.

1.1 Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado, quanto à inexistência de provas capazes de demonstrar a efetiva ocupação do imóvel e a consequente responsabilidade do comprador pelo pagamento da taxa de fruição, encontra o óbice da Súmula 7/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo interno, interposto por BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, contra decisão, da lavra deste signatário, que negou provimento ao recurso especial.

O apelo extremo, a seu turno, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 238, e-STJ):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL C. C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. 1. Deve-se reconhecer o direito do promissário comprador de rescindir o compromisso de compra e venda, admitindo a jurisprudência, conforme o caso concreto, a retenção de 10% a 25% dos valores pagos, a fim de cobrir os prejuízos decorrentes das despesas administrativas. 2. Em se tratando de loteamento sem edificação, não há que se falar em taxa de fruição. 3. Se a parte autora decaiu de parte mínima do pedido, de rigor a aplicação do disposto no art. 86, parágrafo único, do CPC. 4. A verba honorária deve ser fixada sobre o valor da condenação, conforme dispõe o art. 85, § 2º, do CPC. Recurso parcialmente provido.

Nas razões do especial (fls. 245/256, e-STJ), a insurgente alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 402, 403, 475 e 884 do Código Civil, sustentando, em síntese: i) que o percentual de retenção de 20% dos valores pagos não é apto para cobrir os custos de disponibilização e fazer com que as partes voltem ao *status quo ante*; ii) fazer jus a taxa de fruição, a fim de se evitar o enriquecimento sem causa do promitente-comprador.

Contrarrazões às fls. 320/327, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 328/331, e-STJ), o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo com relação ao percentual de devolução dos valores em compromisso de compra e venda de bem imóvel, pois a questão foi decidida em sede de recurso especial repetitivo (Tema 577 do STJ), nos termos do artigo 1.030, I, b, do CPC. No mais, o recurso não foi admitido, tendo em vista que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ.

Daí a agravo (fls. 334/340, e-STJ), por meio do qual a agravante se insurge contra a parte não admitida do recurso, pretendendo a reforma da decisão impugnada e o processamento do apelo.

Contraminuta às fls. 343, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 360/363, e-STJ), este signatário negou provimento ao recurso especial em razão da incidência da Súmula 83 do STJ.

No presente agravo interno (fls. 366/375, e-STJ), a ora agravante combate apenas o óbice da Súmula 83 do STJ, sustentando que há edificação/ocupação no terreno.

Requer, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pelo Colegiado.

Impugnação às fls. 380/384, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos.

1. Cinge-se a controvérsia à possibilidade de cobrança de taxa de fruição/ocupação, pela promitente vendedora, ante a rescisão do contrato de compra e venda de lote não edificado pelo promitente-comprador.

Consoante asseverado na decisão singular, a recorrente alega violação aos artigos 402, 403, 475 e 884 do Código Civil, sustentando ter direito ao recebimento de taxa de ocupação/fruição do imóvel, ante a rescisão do contrato pelo promitente-comprador, sob pena de enriquecimento sem causa, e aponta a existência de dissídio jurisprudencial.

No ponto, Corte local rejeitou a pretensão de cobrança de tal verba indenizatória, sob o fundamento de tratar-se de imóvel não edificado. Veja-se (fls. 241/242, e-STJ):

Doutra parte, não há que se falar em taxa de fruição. Em se tratando de loteamento sem edificação, ou seja, sem a possibilidade de utilização pela autora, não há que se falar em taxa de ocupação/fruição.

(...)

Observe-se que não cabe a análise das fotografias juntadas pela apelante apenas no presente momento (fls.227/230). E mesmo que assim não o fosse, me parece que se trata de um terreno, sem qualquer edificação, apenas com a construção de um muro.

Com efeito, "consoante entendimento desta Corte, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedente." (AgInt no REsp 1896690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. HONORÁRIOS. CAUSALIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

(...)

3. Consoante entendimento do STJ, não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado. Incidência da Súmula 83 do STJ.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.924.480/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti,

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS JULGADA IMPROCEDENTE. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo o entendimento jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, não é cabível o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição pelo fato de ter tido a posse do imóvel, pelo tempo em que o contrato teve vigência, quando, como no caso concreto, tratar-se de um lote (terreno) que não foi edificado. Em tal hipótese, não há falar em enriquecimento ilícito.

Aplicação da Súmula 83/STJ.

2. Reverter as conclusões do Tribunal local acerca da ausência de constituição em mora da parte adversa - para acolher a pretensão recursal no moldes em que pretendido - demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.270.435/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 29/6/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. AFASTAMENTO. SÚMULA N. 83 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRUTUAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SUMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda for um lote não edificado, não é cabível a cobrança de taxa de ocupação (fruição) do bem. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. A adoção de conclusão diversa do Tribunal de origem - notadamente, quanto ao percentual de retenção dos valores pagos pela parte recorrida - implicaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, em face do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Decisão agravada mantida por seus próprios fundamentos.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.067.736/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.)

O entendimento do Tribunal de origem, no ponto, encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ, o que atrai a incidência do teor da Súmula 83 desta Corte, a impedir o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Ademais, para derruir a conclusão acerca da ausência de comprovação da efetiva utilização/edificação do terreno seria necessário o reexame de elementos fáticos e das provas que instruem os autos, o que não se admite em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 deste Tribunal.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0399947-8

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no
AREsp 2.492.753 /
SP

Número Origem: 10095606620228260037

PAUTA: 14/05/2024

JULGADO: 14/05/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319
AGRAVADO : MARILIA GABRIELA TAGLIATI
ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319
AGRAVADO : MARILIA GABRIELA TAGLIATI
ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão de julgamento do dia 14/05/2024, por votação unânime, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Marco Buzzi.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

C5422124923813=14=1@

2023/0399947-8 - AREsp 2492753 Petição : 2024/0009934-2 (AgInt)