



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2541026 - SP (2023/0432638-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LOTEAMENTO JARDIM VENEZA BATATAIS - SPE LTDA
ADVOGADOS : RENATO LÚCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
GUSTAVO CÂNDIDO DOS SANTOS - SP475687
AKYSA SANTANA - SP492822
ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474
AGRAVADO : THIAGO DE CARVALHO
AGRAVADO : FABIANA ZANOTIN DE CARVALHO
ADVOGADO : TIBÉRIO DO NASCIMENTO VARGAS - SP477324

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que *"é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa"* (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023).
2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.
3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

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 25/06/2024 a 01/07/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 01 de julho de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2541026 - SP (2023/0432638-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **LOTEAMENTO JARDIM VENEZA BATATAIS - SPE LTDA**
ADVOGADOS : **RENATO LÚCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242**
PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
GUSTAVO CÂNDIDO DOS SANTOS - SP475687
AKYSA SANTANA - SP492822
ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474
AGRAVADO : **THIAGO DE CARVALHO**
AGRAVADO : **FABIANA ZANOTIN DE CARVALHO**
ADVOGADO : **TIBÉRIO DO NASCIMENTO VARGAS - SP477324**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que *"é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa"* (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023).

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 399-409, e-STJ), interposto por LOTEAMENTO JARDIM VENEZA BATATAIS - SPE LTDA, de relatoria da Presidência do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial, por incidência da Súmula 182/STJ.

Nas razões do agravo interno, a parte agravante defende, em síntese, que, *"na petição de AREsp, houve clara impugnação ao único argumento suscitado na decisão monocrática que*

inadmitiu o REsp "O entendimento adotado pela D. Turma Julgadora em relação ao descabimento da cobrança de taxa de fruição está em perfeita harmonia com a jurisprudência pacífica do E. Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual (...) não cabe o pagamento de taxa de fruição/ocupação nas hipóteses de compra e venda de terreno não edificado, pois não ocorre enriquecimento ilícito do comprador, que sequer pode morar no lote", devendo a r. decisão agravada ser reformada" (fl. 406, e-STJ).

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o presente feito levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Impugnação apresentada às fls. 413-422, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

Diante das razões expendidas no agravo interno, reconsidero a decisão monocrática e passo a novo exame do feito.

Trata-se de agravo de decisão que não admitiu recurso especial interposto por LOTEAMENTO JARDIM VENEZA BATATAIS - SPE LTDA, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (fl. 306, e-STJ):

Apelação Compromisso de compra e venda de lote Ação de rescisão c.c. restituição de valores Desistência do contrato em razão de impossibilidade financeira dos compradores Parcial procedência, com rescisão, com devolução de 75% do valor pago e indenização pelas benfeitorias Apelo da ré que pretende não seja obrigado a indenizar pelas benfeitorias ou que estas sejam mensuradas, além de retenção de valor referente à taxa de fruição Benfeitorias que não devem ser indenizadas na forma como fixadas na sentença Trata-se de início de obra, incompleta, cuja valorização ao lote não se tem como certa Ré que alega que a demolição é necessária para colocação do lote no mercado - Fixação com base em 80% do valor apontado unilateralmente pelo autor que não deve prevalecer Necessidade de se apurar se houve valorização e quantificá-la, para que seja possível a indenização - Indevida a taxa de fruição Não houve aproveitamento do bem que se trata de lote de terreno, ainda não edificado - Precedentes Honorários mantidos - Sentença parcialmente reformada Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados, *vide* acórdão de fls. 342-346.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 389 e 402 do Código Civil. Sustenta, em síntese, que, existindo edificações no lote, não há que se falar em afastamento da taxa de fruição requerida, uma vez que cumpridos os requisitos legais para tanto.

Decido.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, analisando as circunstâncias do caso, consignou que, **nos casos de lote em terreno, sem edificações, não há que se falar em taxa de fruição**. A título elucidativo, confira-se (fls. 309-311, e-STJ):

"Tratando-se de contrato de venda e compra de lote de terreno, sem edificação, não há justificativa para condenação do comprador ao pagamento de taxa de ocupação.

A parte autora não usufruiu do imóvel, trata-se de um lote de terreno, de modo que não pode se falar em fruição do bem.

(...)

Portanto, deve ser mantida a sentença na parte que não condenou a autora a título de indenização pela fruição do imóvel."

Nos termos da jurisprudência desta Corte, *"é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa"* (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023).

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER EM PARTE DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A parte recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade. Reconsideração, em parte, da decisão da Presidência do STJ.

2. A atual jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa" (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023). Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno provido para conhecer em parte do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.368.956/MS, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 9/11/2023. - grifou-se)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. 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 cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.

3. 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.

4. No recurso sob julgamento, 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 pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

5. Recurso especial conhecido e provido para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel."

(REsp n. 2.113.745/SP, relatora **Ministra Nancy Andrigli**, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024. - grifou-se)

Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ademais, ainda que ultrapassado o referido óbice, a pretensão de modificar o entendimento firmado, quanto ao descabimento da taxa de fruição, por ausência de edificação, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

No mesmo sentido:

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.

(AgInt no AREsp n. 2.492.753/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 3/6/2024.)

Com essas considerações, conclui-se que o recurso não merece prosperar.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno, a fim de reconsiderar a decisão de fls. 394-395 e, em novo exame do feito, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.541.026 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0432638-0

Número de Origem:
10010820420218260070

Sessão Virtual de 25/06/2024 a 01/07/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LOTEAMENTO JARDIM VENEZA BATATAIS - SPE LTDA
ADVOGADOS : RENATO LÚCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326
GUSTAVO CÂNDIDO DOS SANTOS - SP475687
AKYSA SANTANA - SP492822
ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474
AGRAVADO : THIAGO DE CARVALHO
AGRAVADO : FABIANA ZANOTIN DE CARVALHO
ADVOGADO : TIBÉRIO DO NASCIMENTO VARGAS - SP477324
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LOTEAMENTO JARDIM VENEZA BATATAIS - SPE LTDA
ADVOGADOS : RENATO LÚCIO DE TOLEDO LIMA - SP210242
PAULO HENRIQUE PATREZZE RODRIGUES - SP288841
IZABELLA CRISTINA MARTINS DE OLIVEIRA - SP343326

GUSTAVO CÂNDIDO DOS SANTOS - SP475687

AKYSA SANTANA - SP492822

ELEN CÁSSIA DE OLIVEIRA - SP423474

AGRAVADO : THIAGO DE CARVALHO

AGRAVADO : FABIANA ZANOTIN DE CARVALHO

ADVOGADO : TIBÉRIO DO NASCIMENTO VARGAS - SP477324

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 25/06/2024 a 01/07/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 01 de julho de 2024