



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2124504 - SP(2024/0048982-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : RUTH DE BRITO
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE OLIVEIRA - SP266976
RECORRIDO : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - MG146295
ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578
MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935
INTERES. : GRUPO CEM PARTICIPACOES LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. DISTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. A questão em discussão consiste em saber se, em rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de lote não edificado, celebrado antes da entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018 e desfeito por iniciativa do adquirente, é possível ao promitente vendedor exigir taxa de fruição/ocupação em razão do distrato.

2. O contrato de compromisso de compra e venda do lote em discussão foi celebrado em fevereiro de 2015, portanto em momento anterior à vigência da Lei n. 13.786/2018, devendo ser regido pelo regime jurídico e pela jurisprudência então consolidados.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que, para contratos celebrados antes da entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018, não é cabível a cobrança de taxa de fruição/ocupação de terrenos não edificados, por inexistir efetiva utilização do bem que configure vantagem econômica ao comprador e correspondente empobrecimento do vendedor, afastando, assim, a incidência da vedação ao enriquecimento sem causa.

4. Embora a Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato) tenha passado a permitir, para contratos por ela regidos, a cobrança de taxa de fruição na rescisão de compra de lote não edificado, a norma não retroage para alcançar contratos celebrados anteriormente à sua vigência, razão pela qual, na hipótese, impõe-se o afastamento da taxa de fruição/ocupação fixada pelo Tribunal de origem. Recurso especial provido para afastar a cobrança da taxa de fruição/ocupação relativamente ao lote não edificado objeto do contrato.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 14 de abril de 2026.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2124504 - SP(2024/0048982-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : RUTH DE BRITO
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE OLIVEIRA - SP266976
RECORRIDO : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - MG146295
ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578
MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935
INTERES. : GRUPO CEM PARTICIPACOES LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. DISTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. A questão em discussão consiste em saber se, em rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de lote não edificado, celebrado antes da entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018 e desfeito por iniciativa do adquirente, é possível ao promitente vendedor exigir taxa de fruição/ocupação em razão do distrato.
2. O contrato de compromisso de compra e venda do lote em discussão foi celebrado em fevereiro de 2015, portanto em momento anterior à vigência da Lei n. 13.786/2018, devendo ser regido pelo regime jurídico e pela jurisprudência então consolidados.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que, para contratos celebrados antes da entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018, não é cabível a cobrança de taxa de fruição/ocupação de terrenos não edificados, por inexistir efetiva utilização do bem que configure vantagem econômica ao comprador e correspondente empobrecimento do

vendedor, afastando, assim, a incidência da vedação ao enriquecimento sem causa.

4. Embora a Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato) tenha passado a permitir, para contratos por ela regidos, a cobrança de taxa de fruição na rescisão de compra de lote não edificado, a norma não retroage para alcançar contratos celebrados anteriormente à sua vigência, razão pela qual, na hipótese, impõe-se o afastamento da taxa de fruição/ocupação fixada pelo Tribunal de origem.

Recurso especial provido para afastar a cobrança da taxa de fruição/ocupação relativamente ao lote não edificado objeto do contrato.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por RUTH DE BRITO, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (fl. 186):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Imóvel - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores Sentença de procedência do pedido Inconformismo manifestado Parcial cabimento - Percentual de retenção que comporta majoração, de 10% para 20% dos valores desembolsados Impossibilidade de retenção das arras, que no caso não possuem natureza penitencial - Taxa de fruição, contudo, que tinha mesmo razão de ser, à base de 0,5% do valor do contrato, durante o período em que o bem estava à disposição da compradora Valores devidos a título de IPTU que devem ser abatidos da devolução Sucumbência recíproca caracterizada Sentença reformada Recurso parcialmente provido, com observação.

Não foram opostos embargos de declaração.

A parte recorrente alega violação dos arts. 1.022, I, II, III, parágrafo único, I e II, e 1.025 do CPC e sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento consolidado do STJ ao manter taxa de ocupação em terreno vazio e sem uso.

Aponta violação do art. 51, IV e XV, § 1º, I, II e III, e § 2º, do CDC e sustenta abusividade da taxa de ocupação em terreno não edificado e sem efetiva utilização, por colocar o consumidor em excessiva desvantagem. Argumenta que a cobrança de taxa de fruição pressupõe efetivo uso do bem, o que não ocorreu, sendo indevida em lote vazio.

Alega ofensa aos arts. 884, 885 e 886 do Código Civil e afirma inexistirem os requisitos cumulativos para a taxa de ocupação em terreno não edificado e sem uso (enriquecimento do comprador e empobrecimento do vendedor).

Aduz a ocorrência de dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e arestos desta Corte.

Contrarrazões apresentadas às fls. 317-323.

Juízo positivo de admissibilidade positivo na instância de origem do recurso especial (fls. 346-347).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso especial tem origem em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores relativos a compromisso de compra e venda de imóvel, na qual a sentença determinou a restituição de 90% dos valores pagos, correção monetária a partir de cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado, afastando a retenção de arras e fixando honorários em 10%.

Em apelação da vendedora, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu parcial provimento para: majorar a retenção para 20% dos valores desembolsados; fixar taxa de fruição/ocupação à razão de 0,5% do valor do contrato desde a posse até a efetiva desocupação, com correção pela Tabela Prática do TJSP e juros de 1% ao mês desde a intimação para réplica; excluir da devolução os valores de IPTU do período de posse; reconhecer sucumbência recíproca e majorar honorários para 12% sobre o valor da condenação.

A recorrente busca, no especial, afastar a taxa de ocupação/fruição por violação ao Código de Processo Civil, ao Código de Defesa do Consumidor e ao Código Civil, além de dissídio com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, e requer o restabelecimento da sentença e a majoração dos honorários de sucumbência, com afastamento da sucumbência recíproca.

Passo a decidir.

Cinge-se a controvérsia a saber se, em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, celebrado antes da entrada em vigor da Lei n. 13.786, de 27 de dezembro de 2018, por iniciativa do adquirente, seria possível ao promitente vendedor, devido ao distrato, reter valores pagos pelo promissário comprador referente à denominada taxa de ocupação ou fruição.

No caso em apreço, tal como consignado no acórdão recorrido, o contrato de compromisso de compra e venda do bem imóvel objeto dos autos foi celebrado pelas partes em fevereiro de 2015, antes, portanto, da vigência da Lei n. 13.786/2018.

Para esses casos, a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que não seria possível a sua cobrança, em se tratando de lote não edificado, em virtude da ausência de efetiva utilização do bem.

A propósito, confirmam-se os precedentes:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA. LOTE EDIFICADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte, não é cabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel quando se tratar de terreno sem edificação.
2. No caso dos autos, houve o desfazimento de promessa de compra e venda de lote com edificação, fazendo-se necessária a fixação da respectiva taxa de ocupação, a ser calculada em liquidação de sentença.
3. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para permitir a cobrança da taxa de ocupação. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.060.869/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024 , DJe de 4/6/2024.)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL. RETORNO. STATUS QUO ANTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. 25%. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA.

1. Ação de resilição contratual de promessa de compra e venda de imóvel residencial, cumulada com devolução de quantias pagas.
2. Recurso Especial interposto em: 29/12/2017; concluso ao gabinete em: 03/06/2020. Aplicação do CPC/15.
3. O propósito recursal consiste em determinar: a) quem deve ser responsabilizado pelas dívidas tributárias e condominiais incidentes sobre o imóvel durante o período em que durou o contrato desfeito; b) se a compradora pode ser condenada ao pagamento de taxa de ocupação na resilição de contrato de compra e venda de terreno para

edificação; e c) qual o percentual das parcelas pagas pelo comprador que pode ser retido pelo vendedor na hipótese de rescisão unilateral do contrato de promessa de compra e venda de imóvel residencial.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

6. O desfazimento do negócio jurídico de compra e venda de imóvel motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato, podendo sujeitar o promissário comprador ao pagamento da taxa de ocupação pelo tempo que ocupou o imóvel.

7. A taxa de ocupação evita que o comprador se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor, se relacionando, pois, à vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes.

8. A vedação ao enriquecimento sem causa - que oferece fundamento à previsão da taxa de ocupação - dá origem a uma obrigação de ressarcimento, haja vista representar o nascimento de uma obrigação de indenizar em todas as hipóteses em que, faltando ou vindo a faltar a causa eficiente da aquisição de um benefício ou vantagem, haverá, como consequência, o dever de restituir o proveito a quem sobre ele tenha o melhor direito.

9. São requisitos do nascimento da obrigação em decorrência da vedação ao enriquecimento sem causa: a) enriquecimento de alguém; b) empobrecimento correspondente de outrem; c) relação de causalidade entre ambos. Precedente da Corte Especial.

10. O empobrecimento de alguém, requisito para o dever de indenizar relacionado à vedação ao enriquecimento sem causa, corresponde: a) ao deslocamento indevido de um bem já incorporado ao patrimônio do sujeito ao patrimônio de um terceiro; ou b) ao impedimento do ingresso uma vantagem que certa e seguramente adentraria no patrimônio do sujeito e que, sem justificativa, é acrescida a patrimônio alheio.

11. Quanto ao que razoavelmente deixou de ganhar o vendedor, o ingresso do citado proveito em seu patrimônio deve ter a característica de ser plausível e verossímil, diante de previsão razoável e objetiva de lucro, aferível a partir de parâmetro concreto e prévio.

12. No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência.

13. Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito

de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado.

14. Em contrato de compra e venda de imóvel residencial anterior à Lei 13.786/2018, ausente qualquer peculiaridade que justifique a apreciação da razoabilidade, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. Precedente da Segunda Seção.

15. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, parcialmente provido, apenas para modificar o percentual de retenção das parcelas pagas.

(REsp n. 1.863.007/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe de 26/3/2021 - grifei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Consoante entendimento desta Corte, 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.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.974.868/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022.)

Vale salientar que, com a vigência da Lei do Distrato (Lei n. 13.786/2018), é permitida a cobrança de taxa de fruição na rescisão de compra de lote não edificado. A norma autoriza a incidência da taxa pela simples transmissão da posse, superando a jurisprudência anterior que exigia prova de uso efetivo ou edificação para justificar a indenização. Nesse sentido: REsp 2104086/SP, de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti.

Assim, embora a Lei n. 13.786/2018 tenha passado a permitir a cobrança de taxa de fruição na rescisão de compra de lote não edificado, a norma não retroage para alcançar contratos celebrados anteriormente à sua vigência, razão pela qual, na hipótese, impõe-se o afastamento da taxa de fruição/ocupação fixada pelo Tribunal de origem.

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar a cobrança da taxa de fruição no terreno em discussão, não edificado.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.124.504 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0048982-0

Número de Origem:
10013271020218260201

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RUTH DE BRITO

ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE OLIVEIRA - SP266976

RECORRIDO : CCG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545

IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - MG146295

ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264

IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578

MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935

INTERES. : GRUPO CEM PARTICIPACOES LTDA

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 13 de abril de 2026