SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2130123 - SP(2024/0064053-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	JHONATAN SOUZA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ARTHUR EINSTEIN DE SOUZA MELIM - SP337528
RECORRIDO	:	SPE - TERRAS DE SANTA ELISA III LTDA
ADVOGADA	:	DANIELLE CAMILA GARREFA LOTE - SP243428

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI Nº 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

1. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.
2. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.
3. Discute-se exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição pactuada, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores, do que não se cogita nos presentes autos.
4. No caso, como o contrato de aquisição de lote em empreendimento celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, observando as determinações legais, é cabível a retenção da taxa de fruição. Inexistência de valor a ser devolvido após a dedução dos encargos de rescisão previstos legal e contratualmente.
5. Recurso especial 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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Documento eletrônico VDA55872214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/04/2026 17:08:52
Publicação no DJEN/CNJ de 16/04/2026. Código de Controle do Documento: 92bd9f59-bc58-4a7b-8c33-7489dbc606fb

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA55872214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 14/04/2026 17:08:52
Publicação no DJEN/CNJ de 16/04/2026. Código de Controle do Documento: 92bd9f59-bc58-4a7b-8c33-7489dbc606fb

RECURSO ESPECIAL Nº 2130123 - SP(2024/0064053-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	JHONATAN SOUZA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ARTHUR EINSTEIN DE SOUZA MELIM - SP337528
RECORRIDO	:	SPE - TERRAS DE SANTA ELISA III LTDA
ADVOGADA	:	DANIELLE CAMILA GARREFA LOTE - SP243428

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI Nº 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

1. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.
2. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.
3. Discute-se exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição pactuada, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores, do que não se cogita nos presentes autos.
4. No caso, como o contrato de aquisição de lote em empreendimento celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, observando as determinações legais, é cabível a retenção da taxa de fruição. Inexistência de valor a ser devolvido após a dedução dos encargos de rescisão previstos legal e contratualmente.
5. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Jhonatan Souza dos Santos contra acórdão assim ementado (fl. 191):

> COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Lote residencial. Contrato regido pela L. 6.766/79. Resolução por impossibilidade superveniente dos promissários compradores de solver o preço. Resolução não controversa e admitida por ambas

Documento eletrônico VDA55553758 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:28
Código de Controle do Documento: 0f82bdae-b1e9-4e9e-ac44-77b912f8093b

as partes. Retorno das partes ao status quo ante, com retenção 20% dos valores pagos em favor da loteadora. Perdimento de parte das parcelas pagas tem a função de cláusula penal e não pode ser cumulada com multa compensatória de 10% sobre o valor do contrato, ainda que autorizada pelo art. 32-A da Lei nº 6.766/79. Indenização de taxa de fruição. Admissibilidade. Direito da loteadora a taxa de fruição de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso. Ausência de uso efetivo do bem. Irrelevância. Privação de uso do lote como fato gerador da indenização. Termo inicial dos juros moratórios modificado para o trânsito em julgado. Sucumbência recíproca. Recurso provido em parte.

Os embargos de declaração opostos pela SPE – Terras de Santa Elisa III Ltda e por Jhonatan Souza dos Santos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 884 e o art. 885 do Código Civil.

Defende que é indevida a taxa de fruição em lote sem edificação, sob pena de enriquecimento sem causa da vendedora, uma vez que a aplicação de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, somada à retenção de 20% dos valores pagos, consome integralmente a quantia adimplida, contrariando os arts. 884 e 885 do Código Civil. Sustenta, ainda, que a fixação da taxa de fruição pressupõe uso efetivo e vantagem econômica pelo comprador, o que não ocorre em terreno não edificado.

Registra que o recurso também aponta divergência jurisprudencial em torno da tese da impossibilidade de cobrança de taxa de fruição/ocupação em lote sem edificação, invocando precedentes de Tribunais estaduais e julgados do Superior Tribunal de Justiça.

Contrarrazões às fls. 332-345 na qual a parte recorrida alega, em preliminares, inadmissibilidade por ausência de adequada fundamentação do recurso especial, reexame de provas (Súmula 7/STJ) e falta de prequestionamento; no mérito, sustenta a legitimidade da taxa de fruição com fundamento no art. 32-A da Lei 6.766/1979, bem como a possibilidade de retenção de valores pagos, pugnando pela manutenção do acórdão recorrido.

É o relatório.

VOTO

O recurso não deve prosperar.

Originariamente, foi proposta ação de rescisão contratual cumulada com revisão de cláusulas e devolução de quantias pagas, com pedido de tutela de urgência, por consumidor adquirente de lote residencial, que alegou dificuldades financeiras e onerosidade decorrente de reajuste pelo IGPM, pleiteando: rescisão do compromisso de compra e venda, devolução de 80% dos valores pagos (ou, subsidiariamente, não inferior a 75%), afastamento de taxa de fruição por inexistência de edificação, aplicação do Código de Defesa do Consumidor e redução da cláusula penal à luz do art. 413 do Código Civil e da Súmula 543/STJ, além de tutela para impedir negativação e suspensão de cobranças.

Documento eletrônico VDA55553758 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:28
Código de Controle do Documento: 0f82bdae-b1e9-4e9e-ac44-77b912f8093b

Na sentença, o pedido foi julgado parcialmente procedente, com: rescisão do contrato; condenação da ré à restituição, em parcela única, de 90% dos valores pagos pelo autor, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, a ser pago de uma só vez; reconhecimento da abusividade das cláusulas 8 e 16 quanto à retenção de 10% sobre o valor do contrato, parcelamento da devolução e taxa de fruição; validação da retenção da corretagem e autorização para deduzir eventuais débitos de IPTU; custas e honorários fixados em 10% do valor da condenação.

O Tribunal de origem deu provimento em parte ao recurso da ré, fixando: retenção de 20% dos valores pagos em favor da loteadora, como cláusula penal; indenização por fruição do imóvel de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, pelo período de 10/12/2020 a 13/12/2022; termo inicial dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado; sucumbência recíproca. Os embargos de declaração opostos por ambas as partes foram rejeitados, mantendo-se os parâmetros definidos e assentando a desnecessidade de menção expressa a dispositivos legais para fins de prequestionamento.

No presente caso, a sentença, afastou a aplicação da taxa de fruição “pois não evidenciando o exame dos autos edificação no imóvel ora versado, que se encontraria, assim, sem possibilidade de ocupação e potencial para exploração econômica imediata. ”. Analisando a lide com base na jurisprudência referente aos contratos celebrados anteriormente à Lei nº 13.786/2018 (fl. 143)

O acórdão recorrido reformou a sentença, quanto à possibilidade de retenção da taxa de fruição, por entender que o contrato havia observado corretamente a Lei nº 13.786/2018, afastando a tese de violação ao Código de Defesa do Consumidor. Transcrevo, abaixo, trecho do voto condutor do acórdão do TJSP (fls. 193-199):

> O recurso comporta parcial provimento.
> As partes celebraram em 10 de dezembro de 2.020 a venda e compra de um lote residencial pelo valor de R$ 136.599,60, a ser pago por diversas prestações mensais sucessivas (fls. 32).
> Depois de pagar R$ 18.636,85, o adquirente passou a enfrentar graves dificuldades financeiras, razão pela qual não poderá mais adimplir o contrato. Por essa razão, pretende a resolução do contrato, com restituição das parcelas pagas, ressalvada uma retenção de 20% (fl. 16) em favor da vendedora a título indenizatório.
> Contra a r. Sentença que admitiu a resolução do contrato e restituição de 90% dos valores pagos, insurge-se a ré.
> São os fatos postos a julgamento.
> (...)
> A resolução foi fundada em fato imputável ao adquirente, impossibilitado de solver o pagamento do preço.
> (...)
> 5. Cabe à vendedora indenização pelo período de fruição do imóvel pelos adquirentes.

Documento eletrônico VDA55553758 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:28
Código de Controle do Documento: 0f82bdae-b1e9-4e9e-ac44-77b912f8093b

A indenização por fruição de lotes de terreno com ou sem edificação tem atualmente previsão expressa no art. 32-A da L. 6.766/79.
Tem o Tribunal admitido tal indenização. Nesse sentido, entre outros julgados:
(...)
Na realidade, a indenização não se dá propriamente porque o promissário comprador poderia receber frutos por força da posse direta do lote de terreno, mas sim porque o promitente vendedor se viu privado do uso. É a privação do uso o fato gerador da indenização.
A possibilidade de arbitramento de lucros cessantes resulta também da Súmula n. 01 do TJSP, segundo a qual "o Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem". De se notar que a Súmula não faz distinções entre imóveis edificados ou sem edificação.
De fato, a Jurisprudência dominante desta Corte confere ao adquirente de lote indenização de perdas e danos, por mora imputável ao vendedor, reconhecendo assim que lotes sem edificação mantêm caráter frugífero e autorizam indenização de lucro cessante.
O valor da indenização deveria corresponder a 0,5% do valor do contrato, por mês de fruição.
No caso concreto, o autor manteve-se de posse do lote de 10.12.2020 a 13.12.2022 (fls. 51/52 data da tutela de urgência deferida).
O autor, assim, deve indenizar a ré em valor correspondente a 0,5% valor do contrato apenas pela fruição do imóvel no período transcorrido.
Lembre-se que a promitente vendedora obterá de volta o imóvel e poderá revendê-lo a terceiros pelo valor atualizado de mercado.
Lembro que a taxa de fruição é prevista tanto no contrato como na própria L. 6.766/79, após a alteração legislativa de 2.018 (Lei dos Distratos).

Não há no recurso especial interposto narrativa de que não tenha havido o devido destaque quanto à anuência prévia e específica do adquirente das consequências do desfazimento do contrato, quer quanto à ciência, quer quanto à redação conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, ou seja, nos termos do § 2º do art. 26-A da Lei nº 6.744/79, na redação da Lei nº 13.786/2018. Muito ao revés, a parte autora citado apenas que "Inclusive foi informado em contrarrazões que se aplicado na literalidade a nova lei do distrato (lei 13786/2018) não sobraria nenhum valor a receber pela parte recorrente, anexando julgado que flexibilizam a aplicação da norma a depender dos valores pagos e tal ponto não foi considerado no julgamento do recurso, arbitrando taxa de ocupação EM 0,5% DO VALOR DO CONTRATO POR MÊS DURANTE O PERÍODO DE 10/12/2020 a 13/12/2022 que reterá todos os valores pagos e o lote voltará para a empresa." (fl. 206).

Irresignado com as conclusões do acórdão do TJSP, em seu recurso especial, o recorrente insiste na tese de que aplicação da Lei nº 13.786/2018 violaria os arts. 51, IV, e 53, do Código de Defesa do Consumidor, e os artigos 413 e 884 e 885 do Código Civil. Bem como aponta divergência jurisprudencial.

Como visto, cinge-se a controvérsia a saber se, em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, celebrado após a entrada em

Documento eletrônico VDA55553758 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:28
Código de Controle do Documento: 0f82bdae-b1e9-4e9e-ac44-77b912f8093b

vigor da Lei nº 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, a saber a denominada taxa de ocupação ou fruição.

Quanto à alegada violação aos arts. 413 e 884 do Código Civil, verifico que tais dispositivos não foram sequer apreciados pelo Tribunal de origem, tendo sido interpostos embargos de declaração.

Quanto ao dissídio, observo que não demonstra o recorrente que os paradigmas indicados tenham apreciado a matéria à luz da Lei 13.786/2018, fundamento central do acórdão recorrido, o descaracteriza a alegada divergência. Passo a examinar as alegações de ofensa ao Código de Defesa do Consumidor.

No que concerne a taxa de fruição, no tocante a contratos celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, 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, confiram-se:

> 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.)

> 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

Documento eletrônico VDA55553758 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:28
Código de Controle do Documento: 0f82bdae-b1e9-4e9e-ac44-77b912f8093b

> 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.)

Com o advento da Lei nº 13.786/2018, a taxa de ocupação ou fruição de lote passou a ser expressamente prevista no inciso I do art. 32-A acima transcrito, que permite, além da cláusula penal, a retenção de "valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador".

Resta verificar se a jurisprudência deste Tribunal pode continuar sendo aplicada, da forma como originalmente construída, para contratos celebrados já sob a vigência da Lei 13.786/2018.

No presente caso, ao analisar o dispositivo legal acima, o acórdão recorrido manteve a possibilidade de a loteadora deduzir dos valores a serem retidos do recorrente taxa de ocupação do lote, por entender que o contrato havia observado corretamente a Lei nº 13.786/2018, afastando a tese de violação ao Código de Defesa do Consumidor.

Penso que não deve prosperar a tese de que, ao acatar a incidência do disposto na Lei nº 13.786/2018, o Tribunal de origem teria violado o CDC.

Isto porque, como o acórdão do TJSP esclareceu que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº 13.786 /2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, acertada a conclusão de que não houve violação aos direitos do consumidor.

Note-se que, não havendo inconstitucionalidade no art. 32-A à Lei nº 6.766 /1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018 - o que sequer foi alegado pela parte ou cogitado pelo acórdão recorrido - não pode órgão fracionário de tribunal simplesmente afastar suas disposições. A propósito, dispõe a Súmula Vinculante 10 do STF:

> Viola a cláusula de reserva de plenário (CF, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de tribunal que, embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência no todo ou em parte.

Ademais, não se verifica ofensa a dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, seja porque se cuida de lei especial para loteamentos, posterior à vigência do referido Código, seja porque não haveria mesmo ofensa ao CDC.

Não se verifica ofensa ao art. 53 do CDC, pois não há previsão no contrato de cláusula que estabeleça a perda total das prestações pagas em benefício do loteador. Na verdade, o contrato expressamente previu a devolução das quantias pagas com descontos permitidos na lei em vigor quando de sua celebração. Se nada

Documento eletrônico VDA55553758 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:28
Código de Controle do Documento: 0f82bdae-b1e9-4e9e-ac44-77b912f8093b

há a ser restituído ao adquirente é porque ele pagou quantia muito pequena, que não é capaz de quitar sequer a cláusula penal estabelecida contratualmente dentro dos limites da lei.

Ressalte-se que rever a conclusão do acórdão quanto à observância ao dever de informação demandaria reexame completo dos termos específicos do contrato, o que é inviável em recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e 7 desta Corte.

Embora a jurisprudência deste Tribunal tenha se orientado no sentido de não ser cabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel quando se tratar de terreno sem edificação, parece-me que esse entendimento não mais prevalece para contratos celebrados a partir da entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018.

Observo que a previsão de cobrança da taxa de fruição em loteamentos só passou a existir a partir da entrada em vigor da mencionada lei, que incluiu alguns artigos na Lei nº 6.766/1979, que rege o parcelamento do solo urbano.

Até então, a lei de regência não mencionava essa possibilidade e a jurisprudência deste Tribunal, que distingue entre lote edificado ou não edificado, para fins de determinar se seria ou não devida a retenção da taxa de fruição, foi construída em função desse vácuo de legislação específica.

A partir da Lei nº 13.786/2018, contudo, passou-se a permitir que a incorporadora retenha a taxa de fruição.

Note-se que, no art. 32-A à Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786 /2018, não consta nenhuma distinção entre lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica (para estacionamento ou pastagem, por exemplo).

Não fazendo a nova lei distinção quanto ao tipo de empreendimento, penso que não cabe mais ao Judiciário fazê-lo, especialmente se não se identifica inconstitucionalidade no dispositivo em questão.

Trata-se, aqui, de opção legislativa que deve ser respeitada, sob pena de ofensa ao princípio da separação dos poderes.

Assim, havendo, atualmente, expressa previsão legal, o adquirente que desiste da compra e venda de lote após ser-lhe transmitida a posse, estando apto a dele usufruir, inclusive para construção, não mais pode se escusar do pagamento da taxa de fruição, ao argumento de que não houve ocupação efetiva do bem.

Como a lei não tem palavras inúteis, a fixação dos termos inicial e final para a cobrança da taxa de fruição (a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador) tem a consequência lógica de definir que a referida taxa não está mais condicionada à existência de lote edificado ou não edificado, mas exclusivamente à disponibilidade do lote para o comprador.

Com a disponibilização do lote, no momento da transmissão da posse, cumpre o loteador a sua obrigação, passando o promitente comprador a ter a disponibilidade plena do imóvel para o uso que melhor lhe aprouver, inclusive decidir se e quando irá construí-lo, dar outro tipo de uso ao lote, com lazer, ou revendê-lo.

Documento eletrônico VDA55553758 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:28
Código de Controle do Documento: 0f82bdae-b1e9-4e9e-ac44-77b912f8093b

O uso - ou não uso do imóvel - não deve afetar a esfera jurídica do loteador, que cumpriu sua obrigação e perdeu a disponibilidade sobre o bem.

Nesse contexto, o tipo de empreendimento (lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica) deverá ser sopesado apenas na fixação do valor da taxa de fruição, "até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato", mas não afasta a possibilidade de sua cobrança, nos termos da lei.

Cabe ressaltar que, como a retenção dessa taxa de fruição é forma legalmente prevista de garantir ao promitente vendedor o retorno ao estado anterior, como se não tivesse existido o contrato, a ideia é conceder-lhe indenização pelo período em que o bem esteve indisponível para ele e disponível para o comprador.

Feitas essas considerações, entendo, portanto, em resumo, que, em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, não era necessária a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de fruição, haja vista que a Lei nº 6.766/1979 assim não previa e a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência.

A jurisprudência acerca do direito à indenização a título de taxa de fruição, antes da entrada em vigor da Lei 13.786/2018, não era fundamentada na Lei 6.766/79 (parcelamento urbano) e nem na Lei 4.591/64 (incorporação imobiliária), omissas no ponto, mas no instituto do lucro cessante, tal como concebido no Código Civil.

No caso de unidades imobiliárias construídas, entendia-se presumido tal direito, com base na premissa de que o imóvel a partir da data estabelecida para a entrega, deveria estar pronto para uso imediato pelo adquirente, seja para sua moradia, seja para aluguel. Por isso seu valor era estimado com base no aluguel provável de unidade semelhante, renda que o adquirente auferiria ou presumivelmente teria de despender para habitar em imóvel semelhante.

No caso de lotes não construídos, não havia base fática para a presunção de lucros cessantes, porque o uso do bem - seja para moradia, seja para aluguel - estaria, em geral, a depender de posterior dispêndio de valor significativo com construção da moradia. Isso não excluía, porém, a possibilidade de direito à taxa de fruição caso se tratasse de terreno que, por suas características e localização, pudesse ser utilizado, de imediato, nas condições em que entregue, como, por exemplo, para estacionamento, ou arrendamento, independentemente de melhorias a cargo do adquirente.

Nesse sentido, o acórdão tomado do julgamento do AgInt no RESp n. 2.015.374/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, (Quarta Turma, DJe de 10/6/2024), no qual discutiu sobre a possibilidade ou não de se presumir lucros cessantes em lotes não edificados anteriormente a Lei 13.786/2018:

Documento eletrônico VDA55553758 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:28
Código de Controle do Documento: 0f82bdae-b1e9-4e9e-ac44-77b912f8093b

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE FIXARAM LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ/CONSTRUTORA. Hipótese: Cinge-se a questão controvertida em averiguar se, no caso de atraso da entrega de infraestrutura relativa a imóvel não edificado (terreno/lote), é cabível presumir que houve prejuízo do adquirente a ensejar o pagamento de lucros cessantes. 1. Incidência do óbice da súmula 7/STJ quanto à alegada culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na entrega do empreendimento, porquanto não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior apta a afastar a responsabilidade civil: chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, desaquecimento do mercado, embargo do empreendimento, entraves administrativos, entre outros aspectos. Tais eventos encerram res inter alios acta em virtude do risco do negócio pertencer à prestadora do serviço, que constitui empresa especializada na atividade de implantação de empreendimento imobiliário, cabendo-lhe a previsão de adequado cronograma de obras, principalmente no tocante à obtenção de licenças ambientais.

2. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.

3. Agravo interno acolhido para reconsiderar a deliberação monocrática agravada e, em análise ao reclamo subjacente, dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a presunção de prejuízo ao comprador, com a consequente cassação do acórdão e determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que à luz das características do imóvel não edificado e das provas constantes dos autos, analise a questão dos lucros cessantes/perda de uma chance.

Nesse sentido, a explicar tal excepcionalidade da ementa transcrita, o voto do Ministro Marco Buzzi no caso julgado assim demonstrou:

> “Com efeito, quando o atraso se dá na entrega de imóvel edificado, é possível vislumbrar, de antemão, independentemente da destinação do bem – residencial ou comercial – que a injusta privação do seu uso enseja o pagamento de lucros cessantes, pois seja para moradia própria, fixação de estabelecimento comercial ou auferimento de renda advinda da locação do bem, a utilização de parâmetro afeto a aluguel mensal de imóvel assemelhado mostra-se adequada à realidade atinente à qualidade do bem, pois o imóvel edificado está apto a servir a tais propósitos.
>
> **Contudo, a despeito de ocorrer a possibilidade de, eventualmente, em casos específicos, existir lucro cessante decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lote não edificado, porém, via de regra, é inviável, de plano, consignar tal encargo por presunção de prejuízo para toda e qualquer hipótese envolvendo referidos bens de modo a fazer incidir, ante a injusta privação do seu uso, o pagamento de indenização prontamente estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado.**
>
> Considera-se imprescindível, para tal fim, averiguar ao menos a finalidade do negócio, a destinação e a qualidade do bem, notadamente em hipóteses como a

Documento eletrônico VDA55553758 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:28
Código de Controle do Documento: 0f82bdae-b1e9-4e9e-ac44-77b912f8093b

dos autos, na qual o autor adquiriu quatro terrenos do loteamento, tendo, em virtude no atraso da entrega do empreendimento, pleiteado a rescisão dos ajustes" (fls. 396-397e-STJ).

Assim, não é exato afirmar que a jurisprudência do STJ julgasse incabível a indenização a título de ocupação/fruição de lote não edificado.

Na verdade, entendia-se não ser possível presumir os lucros cessantes no caso de lote não construído, de forma que não havia base legal para sua concessão de forma presumida, sem a prova de que o imóvel, na condição em que contratada sua entrega, seria passível de uso e fruição imediatos.

A partir da Lei nº 13.786/2018, contudo, passa a ser necessária a retenção dos valores devidos a título de taxa de fruição pelo promissário comprador, em qualquer hipótese (lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica), devido à expressa previsão legal e contratual a que adere o consumidor.

Assim, entendo que, a partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição sem a necessidade de distinção entre lote edificado ou não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

Observo, por fim, que está em discussão exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição pactuada, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores; a ré não ofertou reconvenção nos presentes autos.

No caso, como o contrato foi celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786 /2018, observando as suas determinações legais, conforme expressamente registrado pelo Tribunal de origem, não há dúvidas de que a retenção dos valores a título de taxa de fruição é devida. Dessa forma, tendo sido assentado pelo acórdão recorrido que, após as deduções legal e contratualmente previstas, nada restou a ser devolvido ao comprador, incensurável o acórdão recorrido.

Entendimento contrário, ao meu sentir, contrariaria a força vinculante dos contratos, princípio basilar da ordem jurídica, e estimularia a especulação imobiliária, ensejando a apenas uma das partes o direito potestativo de desfazer o contrato, sem arcar com as consequências contratualmente assumidas, por meia de cláusula contratual expressa e válida. Nada lhe impediria, por exemplo, de adquirir o imóvel pelo valor de mercado no dia da compra e, a depender da oscilação do mercado imobiliário, desistir no contrato, no momento em que lhe fosse mais vantajoso, para receber a parcela do preço pago com os acréscimos legais, caso o valor das parcelas pagas com incidência de correção e juros, fosse significativamente superior ao preço do bem no momento do distrato. A consequência seria a insegurança jurídica em prejuízo do mercado imobiliário e, especialmente, dos demais proprietários de imóveis do loteamento fechado.

Em face do exposto, conheço do recurso especial e nego-lhe provimento.

Documento eletrônico VDA55553758 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:28
Código de Controle do Documento: 0f82bdae-b1e9-4e9e-ac44-77b912f8093b

É como voto.

Documento eletrônico VDA55553758 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 16:54:28
Código de Controle do Documento: 0f82bdae-b1e9-4e9e-ac44-77b912f8093b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.130.123 / SP

Número Registro: 2024/0064053-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10086977920228260597

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

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	JHONATAN SOUZA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ARTHUR EINSTEIN DE SOUZA MELIM - SP337528
RECORRIDO	:	SPE - TERRAS DE SANTA ELISA III LTDA
ADVOGADA	:	DANIELLE CAMILA GARREFA LOTE - SP243428

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA55854876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:56:08
Código de Controle do Documento: da279f87-5751-4bad-b9af-a326bf090f2c