SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2136977 - SP (2024/0133831-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
		HENRIQUE DE SOUZA RODRIGUES - SP325699
AGRAVADO	:	ANTONIO NASCIMENTO DOS SANTOS
ADVOGADO	:	HENRIQUE DE SOUZA RODRIGUES - SP325699

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. AUSÊNCIA DE PROVEITO ECONÔMICO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça orienta que é indevida a fixação de taxa de fruição ou ocupação no desfazimento de promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado.

2. A inexistência de edificação ou benfeitoria que possibilite o uso efetivo do imóvel para moradia ou exploração econômica afasta a configuração de proveito indevido pelo adquirente, bem como o empobrecimento do vendedor, inexistindo fundamento para a reparação a título de aluguéis.

3. O entendimento do Tribunal de origem, ao admitir a taxa de fruição sobre lote nu sob o fundamento de mera passibilidade de uso, diverge da interpretação uniforme conferida por esta Corte à legislação federal.

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 20/10/2026 a 27/10/2026, 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, 27 de outubro de 2026.

Documento eletrônico VDA61276067 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 27/10/2026 15:44:25
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2026. Código de Controle do Documento: bcd48684-1b11-407d-afb4-df544cc80c7a

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA61276067 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 27/10/2026 15:44:25
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2026. Código de Controle do Documento: bcd48684-1b11-407d-afb4-df544cc80c7a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2136977 - SP (2024/0133831-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
		HENRIQUE DE SOUZA RODRIGUES - SP325699
AGRAVADO	:	ANTONIO NASCIMENTO DOS SANTOS
ADVOGADO	:	HENRIQUE DE SOUZA RODRIGUES - SP325699

EMENTA

CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. AUSÊNCIA DE PROVEITO ECONÔMICO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça orienta que é indevida a fixação de taxa de fruição ou ocupação no desfazimento de promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado.

2. A inexistência de edificação ou benfeitoria que possibilite o uso efetivo do imóvel para moradia ou exploração econômica afasta a configuração de proveito indevido pelo adquirente, bem como o empobrecimento do vendedor, inexistindo fundamento para a reparação a título de aluguéis.

3. O entendimento do Tribunal de origem, ao admitir a taxa de fruição sobre lote nu sob o fundamento de mera passibilidade de uso, diverge da interpretação uniforme conferida por esta Corte à legislação federal.

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 conheceu do recurso especial e lhe deu parcial provimento (fls. 301-305).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra

Documento eletrônico VDA60683605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:40
Código de Controle do Documento: ad351915-2e2e-4ece-9355-eb61537aa0cf

acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 234):

> EMENTA. Compra e venda. Rescisão contratual. Desinteresse do comprador. Devolução das quantias pagas. Cláusula penal. Art. 32 -A da Lei nº 6.766/79 . Norma a prever apenas limites máximos da sanção. Excessiva onerosidade no caso concreto. Necessidade de interpretação em harmonia com as normas protetivas do CDC. Possibilidade de revisão judicial. Retenção de 20% das quantias pagas. Admissibilidade. Taxa de fruição. Cabimento, ainda que se cuide de lote sem edificação. Imposto e taxa associativas. Possibilidade de compensação. Recursos improvidos.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fl. 276).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão agravada afrontou o art. 32-A, inciso I, da Lei n. 6.766/1979, ao afastar a taxa de fruição sob o fundamento da inexistência de edificação, pois a lei disciplina a fruição a partir da transmissão da posse e da disponibilidade do lote ao adquirente, sem distinção entre lotes edificados ou não, e com previsão contratual expressa de cobrança.

Aduz, ainda, que a taxa de fruição e a multa compensatória possuem naturezas jurídicas distintas, podem ser deduzidas cumulativamente, conforme os itens I e II do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, e visam impedir o enriquecimento sem causa do adquirente e recompor a indisponibilidade do bem.

Sustenta, outrossim, que a decisão monocrática aplicou entendimento jurisprudencial anterior à Lei n. 13.786/2018, reintroduzindo requisito não previsto em lei (existência de edificação), em ofensa à legalidade e à separação dos poderes; e aponta recente precedente da Quarta Turma (REsp n. 2.104.086/SP), que validou a taxa de fruição de até 0,75% ao mês, com base no art. 32-A, inciso I, da Lei n. 6.766/1979.

Pugna, por fim, pela reconsideração da decisão agravada ou pela submissão do agravo à Turma.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Cinge-se a controvérsia jurídica em definir a legitimidade da cobrança de taxa de fruição (ou taxa de ocupação) nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis quando o objeto do negócio jurídico consiste em **lote não edificado** (terreno sem construção), por ocasião da rescisão contratual motivada por inadimplemento ou desistência do adquirente.

Documento eletrônico VDA60683605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:40
Código de Controle do Documento: ad351915-2e2e-4ece-9355-eb61537aa0cf

O agravo interno não merece prosperar.

Vale salientar, inicialmente, que a taxa de fruição tem por escopo indenizar o proprietário pelo período em que esteve privado da posse e do gozo do bem, evitando-se, por conseguinte, o enriquecimento sem causa daquele que usufruiu do imóvel sem a devida contraprestação financeira.

Contudo, tratando-se de **lote de terreno não edificado**, a premissa fática que legitima a cobrança deixa de existir.

Com efeito, a mera disponibilização jurídica do solo urbano desprovido de benfeitorias ou construções não acarreta, por si só, proveito econômico mensurável ao adquirente — que não pôde residir, explorar comercialmente ou tirar qualquer fruto material do bem —, tampouco gera um empobrecimento ou perda de posse útil que descaracterize o patrimônio do loteador a ponto de justificar uma indenização autônoma cumulada com a cláusula penal.

Embora a Lei n. 13.786/2018 tenha introduzido o artigo 32-A na Lei n. 6.766/1979, prevendo a possibilidade de desconto de "fruição do imóvel" em caso de resolução contratual, a jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que tal previsão não é absoluta e depende da demonstração do uso efetivo do bem. No caso de lotes sem qualquer construção, a fixação de taxa de ocupação acarretaria o enriquecimento sem causa da vendedora, que receberia de volta o imóvel intacto e ainda seria remunerada por uma utilização que, faticamente, não ocorreu.

O entendimento perfilhado tanto pela Terceira quanto pela Quarta Turma é o de que a incidência da taxa de fruição pressupõe a existência de construção passível de exploração ou moradia, cujo uso efetivo tenha gerado benefício ao adquirente. Na ausência de edificação, o terreno não proporciona fruição material, de modo que impor tal encargo representa *bis in idem* e onerosidade excessiva ao consumidor, já penalizado com a retenção percentual dos valores pagos a título de cláusula penal compensatória para recomposição das despesas administrativas do empreendedor.

Nesse sentido, destaca-se a orientação de que a retenção padrão prevista para cobrir custos operacionais e administrativos (usualmente fixada entre 10% e 25% dos valores adimplidos) já se mostra suficiente para recompor o equilíbrio contratual, sendo incabível a cumulação com verba indenizatória de fruição sobre bem improdutivo.

Assim quanto à taxa de fruição, conforme consignado na decisão monocrática, e segundo a jurisprudência dominante desta Corte, **é indevida a cobrança de taxa de fruição em contratos de promessa de compra e venda de lotes não edificados**, devendo ser decotada dos cálculos rescisórios qualquer verba destinada a remunerar o uso de terreno vago, preservando-se apenas a retenção percentual padrão

Documento eletrônico VDA60683605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:40
Código de Controle do Documento: ad351915-2e2e-4ece-9355-eb61537aa0cf

autorizada pela jurisprudência para a cobertura de despesas administrativas e operacionais do loteador.

Nesse sentido:

> CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. AUSÊNCIA DE PROVEITO ECONÔMICO. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CONFIGURAÇÃO.
> 1. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça orienta que é indevida a fixação de taxa de fruição ou ocupação no desfazimento de promessa de compra e venda de lote de terreno não edificado.
> 2. A inexistência de edificação ou benfeitoria que possibilite o uso efetivo do imóvel para moradia ou exploração econômica afasta a configuração de proveito indevido pelo adquirente, bem como o empobrecimento do vendedor, inexistindo fundamento para a reparação a título de aluguéis.
> 3. O entendimento do Tribunal de origem, ao admitir a taxa de fruição sobre lote nu sob o fundamento de mera passibilidade de uso, diverge da interpretação uniforme conferida por esta Corte à legislação federal.
> Recurso especial conhecido e provido.
> (REsp n. 2.057.862/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 11/6/2026.)

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE. CONTRATO ANTERIOR À LEI DO DISTRATO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ARTIGO 489 DO CPC. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA ORIGEM. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. SÚMULA 284/STF PERCENTUAL DE RETENÇÃO. TAXA FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO.
> 1. Não há falar em infringência ao art. 489 do CPC em relação a tema que não foi suscitado nos embargos de declaração perante a instância de origem.
> 2. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, não bastando a simples transcrição do inteiro teor dos paradigmas. Aplicação analógica da Súmula 284/STF.

Documento eletrônico VDA60683605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:40
Código de Controle do Documento: ad351915-2e2e-4ece-9355-eb61537aa0cf

3. Em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. Precedentes.
4. **Igualmente, não é devida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. Precedentes.**
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 2.628.443/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESILIÇÃO DE CONTRATO C/C PEDIDO DE REVISÃO DE DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS E RESTITUIÇÃO DE VALORES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE PRÉVIA OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULA 284/STF. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E A INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO.
1. Ação declaratória de resilição de contrato c/c pedido de revisão de disposições contratuais e restituição de valores.
2. O reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional exige a prévia oposição dos embargos de declaração, de forma a compelir a Corte de origem a sanar os vícios, esgotando a instância ordinária.
3. A Terceira Turma do STJ definiu que o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre a Lei do Distrato, considerando que o CDC se aplica quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.
4. Desse modo, restou decidido que os descontos previstos na Lei do Distrato podem ser efetuados como regra geral, mas, "quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição", em observância à interpretação conferida aos arts. 51, IV, e 53 do CDC por esta Corte (REsp 2.106.548/SP, Terceira Turma, DJEN 19/9/2025).

Documento eletrônico VDA60683605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:40
Código de Controle do Documento: ad351915-2e2e-4ece-9355-eb61537aa0cf

> 5. A existência de fundamentos do acórdão recorrido não impugnados - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.
> 6. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial é inadmissível.
> 7. De acordo com o entendimento consolidado na Terceira Turma do STJ, mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.
> 8. Segundo o entendimento consolidado pela Terceira Turma do STJ, a restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543 / STJ.
> 9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido.
> (REsp n. 2.239.572/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada — especialmente no tocante à jurisprudência consolidada desta Turma sobre a indevida cobrança de taxa de fruição em lote não edificado — faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA60683605 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:40
Código de Controle do Documento: ad351915-2e2e-4ece-9355-eb61537aa0cf

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.136.977 / SP

Número Registro: 2024/0133831-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10928992520228260100

Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ANTONIO NASCIMENTO DOS SANTOS
ADVOGADO	: HENRIQUE DE SOUZA RODRIGUES - SP325699
RECORRIDO	: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
	HENRIQUE DE SOUZA RODRIGUES - SP325699

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605
	HENRIQUE DE SOUZA RODRIGUES - SP325699
AGRAVADO	: ANTONIO NASCIMENTO DOS SANTOS
ADVOGADO	: HENRIQUE DE SOUZA RODRIGUES - SP325699

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA61260374 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:35:11
Código de Controle do Documento: 957998d4-7f0f-47a6-bb11-8b06d5284e7d

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, 27 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61260374 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:35:11
Código de Controle do Documento: 957998d4-7f0f-47a6-bb11-8b06d5284e7d