



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2161437 - SP(2024/0287434-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : SELMA FERREIRA NOGUEIRA
ADVOGADO : GUSTAVO SALVADOR FIORE - SP343317
RECORRIDO : BASSK EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545
ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578
MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935
SOC. de ADV : DESSIMONI & BLANCO SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

II. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em apelação, reformou parcialmente a sentença para reconhecer a responsabilidade da autora pelo insucesso do negócio, fixar taxa de fruição em 0,5% ao mês desde a celebração até a rescisão, manter a restituição em parcela única e redistribuir os ônus sucumbenciais.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, com pedido de rescisão do compromisso de compra e venda de lote e restituição, em parcela única, das parcelas pagas, com retenção limitada e abatimento de obrigações *propter rem*.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou a restituição em parcela única com retenção de 25%, abatimento de IPTU e obrigações *propter rem*, fixou juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado e honorários equitativos, com justiça gratuita.
4. A Corte de origem manteve a restituição em parcela única, reconheceu a taxa de fruição em 0,5% ao mês com fundamento no art. 413 do Código Civil e redistribuiu os ônus sucumbenciais; nos embargos, rejeitou vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil e assentou a posse desde 14/8/2016.

III. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil; (ii) saber se é devida taxa de fruição em lote não edificado e se sua fixação em 0,5% ao mês afronta o art. 413 do Código Civil; (iii) saber se há enriquecimento sem causa em violação ao art. 844 do Código Civil; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto à impossibilidade de taxa de fruição em lote não edificado e ao termo inicial de sua incidência.

IV. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais com fundamentação clara e suficiente, ainda que contrária ao interesse da parte.

7. É indevida a taxa de fruição em rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, por ausência de utilização econômica do bem e de empobrecimento do vendedor, devendo ser afastada, mantida retenção razoável sobre os valores pagos.

8. Fica prejudicada a análise autônoma do art. 844 do Código Civil, pois afastada a base fática da alegada fruição.

9. Fica prejudicado o exame da divergência jurisprudencial, diante do provimento pela alínea *a* do permissivo constitucional.

V. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido decide a controvérsia com fundamentação clara e suficiente, afastando a violação dos arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil. 2. É indevida a taxa de fruição na rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, por ausência de fruição econômica, devendo ser afastada, mantida retenção razoável”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, I e II; CC, arts. 413 e 844; CDC, arts. 51, II, IV e XV, § 1º, I e III, 53, 54, § 2º, e 39, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2677523/RJ, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgados em 30/4/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2368956/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023.

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 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2161437 - SP(2024/0287434-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : SELMA FERREIRA NOGUEIRA
ADVOGADO : GUSTAVO SALVADOR FIORE - SP343317
RECORRIDO : BASSK EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545
ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578
MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935
SOC. de ADV : DESSIMONI & BLANCO SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE NÃO EDIFICADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

II. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em apelação, reformou parcialmente a sentença para reconhecer a responsabilidade da autora pelo insucesso do negócio, fixar taxa de fruição em 0,5% ao mês desde a celebração até a rescisão, manter a restituição em parcela única e redistribuir os ônus sucumbenciais.
2. A controvérsia envolve ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, com pedido de rescisão do compromisso de compra e venda de lote e restituição, em parcela única, das parcelas pagas, com retenção limitada e abatimento de obrigações *propter rem*.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou a restituição em parcela única com retenção de 25%, abatimento de IPTU e obrigações *propter rem*, fixou juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado e honorários equitativos, com justiça gratuita.
4. A Corte de origem manteve a restituição em parcela única, reconheceu a taxa de fruição em 0,5% ao mês com fundamento no art. 413 do Código Civil e redistribuiu os ônus sucumbenciais; nos embargos, rejeitou vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil e assentou a posse desde 14/8/2016.

III. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil; (ii) saber se é devida taxa de fruição em lote não edificado e se sua fixação em 0,5% ao mês afronta o art. 413 do Código Civil; (iii) saber se há enriquecimento sem causa em violação ao art. 844 do Código Civil; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto à impossibilidade de taxa de fruição em lote não edificado e ao termo inicial de sua incidência.

IV. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais com fundamentação clara e suficiente, ainda que contrária ao interesse da parte.

7. É indevida a taxa de fruição em rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, por ausência de utilização econômica do bem e de empobrecimento do vendedor, devendo ser afastada, mantida retenção razoável sobre os valores pagos.

8. Fica prejudicada a análise autônoma do art. 844 do Código Civil, pois afastada a base fática da alegada fruição.

9. Fica prejudicado o exame da divergência jurisprudencial, diante do provimento pela alínea *a* do permissivo constitucional.

V. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido decide a controvérsia com fundamentação clara e suficiente, afastando a violação dos arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil. 2. É indevida a taxa de fruição na rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, por ausência de fruição econômica, devendo ser afastada, mantida retenção razoável”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, I e II; CC, arts. 413 e 844; CDC, arts. 51, II, IV e XV, § 1º, I e III, 53, 54, § 2º, e 39, V.

Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2677523/RJ, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgados em 30/4/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2368956/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SELMA FERREIRA NOGUEIRA com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas.

O julgado foi assim ementado (fl. 186):

Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição. Irresignação das partes. Revelia da ré que não a impede de apresentar recurso de apelação (art. 346, par. único do CPC). Autora responsável pelo insucesso do negócio. Taxa de fruição devida no período compreendido entre a celebração e a rescisão do contrato, (Súmula nº 1 desta Corte). Restituição parcelada do crédito da autora inadmissível (Súmula nº 2 desta Corte). Redistribuição dos ônus sucumbenciais. Recurso da ré parcialmente provido, prejudicado o recurso adesivo da autora.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 413 do Código Civil, porque o acórdão fixou taxa de fruição de 0,5% ao mês desde a celebração até a rescisão, o que teria implicado cláusula de decaimento vedada e enriquecimento sem causa, devendo haver limitação pela razoabilidade;

b) 53 do Código de Defesa do Consumidor, pois a imposição da taxa de fruição cumulada com retenção de 25% resultou em perda quase total das parcelas pagas, equiparando confisco vedado pelo dispositivo;

c) 51, II, IV e XV, § 1º, I e III, do Código de Defesa do Consumidor, porquanto a decisão teria imposto obrigação iníqua e desvantagem exagerada, restringindo direitos fundamentais do contrato e tornando a obrigação excessivamente onerosa à consumidora;

d) 54, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor, visto que as cláusulas sobre fruição e retenção, em contrato de adesão, não observaram a transparência e a informação suficiente para o consumidor;

e) 39, V, do Código de Defesa do Consumidor, já que se configurou vantagem manifestamente excessiva ao vendedor com a cumulação de retenção e taxa de fruição;

f) 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão não enfrentou argumentos capazes de infirmar a conclusão, limitou-se a invocar súmulas sem adequação ao caso e deixou de enfrentar precedentes e dispositivos invocados, além de rejeitar os embargos sem sanar omissões sobre cláusula de decaimento e enriquecimento ilícito; e

g) 844 do Código Civil, porque se produziu enriquecimento sem causa da recorrida ao reter quase a totalidade dos valores pagos, somando-se taxa de fruição e retenção contratual.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que “o fato do imóvel consistir em lote sem edificação não impede a condenação do adquirente ao pagamento de contraprestação pelo período no qual permaneceu na posse do bem... A taxa de fruição... deve incidir no período compreendido entre a celebração e a rescisão do contrato” (fls. 189-190), divergiu do entendimento da Terceira Turma do STJ no AgInt no REsp n. 1.941.068/SP e no REsp n. 1.863.007/SP, que assentaram a indevida taxa de ocupação/fruição em terreno não edificado, e também da orientação segundo a qual a fruição, quando devida, incide apenas durante o período de inadimplência (AgRg no AREsp n. 199.817/MS; AgRg no REsp n. 1.179.783/MS), além de julgados de Tribunais estaduais (TJMG e TJPR) com igual conclusão.

Requer o provimento do recurso para que se afaste a condenação ao pagamento de taxa de fruição/ocupação em terreno não edificado e se reforme o

acórdão recorrido, assegurando restituição em parcela única com retenção limitada e sem perda substancial das parcelas pagas; requer ainda para que se anule o acórdão recorrido por violação dos arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, a fim de que o Tribunal *a quo* se pronuncie sobre cláusula de decaimento, enriquecimento sem causa e adequação dos precedentes invocados.

Nas contrarrazões, a parte recorrida defende a taxa de ocupação desde a celebração até a rescisão, mesmo em lote não edificado, com base nas Súmulas n. 1 do TJSP e 543 do STJ e pleiteia juros de mora a partir do trânsito em julgado conforme o REsp n. 1.740.911.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, em que a parte autora pleiteou a rescisão do compromisso de compra e venda de lote e a restituição, em parcela única, das parcelas pagas, com retenção limitada e abatimento de obrigações *propter rem*.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou rescindido o contrato, determinou a restituição em parcela única com retenção de 25%, abatimento de IPTU e outras obrigações *propter rem*, fixou juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado e estabeleceu honorários equitativos de 5% para a ré e de 10% sobre a diferença da pretensão autoral para a autora, com justiça gratuita à autora.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença: reconheceu a responsabilidade da autora pelo insucesso do negócio e fixou a taxa de fruição em 0,5% ao mês, com base no art. 413 do Código Civil, desde a celebração do contrato até a rescisão em sentença; manteve a restituição em parcela única (Súmula n. 2 do TJSP); redistribuiu os ônus sucumbenciais, fixando honorários de 10% sobre o valor restituível e de 10% sobre o valor a ser descontado do crédito.

Nos embargos, rejeitou vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil e assentou que a posse da autora remontou a 14/8/2016, com recebimento no ato contratual (cláusula 6), e que não houve perda total das prestações.

II - Arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil

No tocante à alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, sustenta a parte recorrente, em síntese, que o Tribunal de origem teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional, ao deixar de enfrentar argumentos relevantes capazes de infirmar a conclusão adotada, notadamente quanto à suposta perda substancial das parcelas pagas, ao alegado enriquecimento sem causa da vendedora, à inaplicabilidade da taxa de fruição em lote não edificado e ao termo inicial de sua incidência, bem como por ter se limitado a invocar enunciados sumulares sem demonstrar sua aderência ao caso concreto e sem realizar distinção ou superação de precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

Aduz ainda que tais omissões teriam persistido mesmo após a oposição de embargos de declaração.

Não assiste razão à recorrente.

Da análise dos acórdãos proferidos na origem, verifica-se que a controvérsia foi devidamente examinada e solucionada, com fundamentação clara e suficiente.

O acórdão da apelação, ao tratar da possibilidade de incidência da taxa de fruição, consignou expressamente que o fato de o imóvel consistir em lote não edificado não impede a condenação do adquirente ao pagamento de contraprestação pelo período em que permaneceu na posse do bem, fundamentando tal conclusão na vedação ao enriquecimento ilícito e na necessidade de compensação pela privação do uso do imóvel pela vendedora.

Ademais, explicitou que a taxa, embora prevista contratualmente em patamar superior, deveria ser reduzida para 0,5% ao mês, com base no art. 413 do Código Civil, incidindo desde a celebração até a rescisão do contrato.

Nos embargos de declaração, o Tribunal de origem consignou que não ignorava o entendimento do Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria, mas que, no âmbito daquela Câmara, prevalecia a orientação no sentido de ser devida a taxa de fruição mesmo em se tratando de lote não edificado.

Registrou, ainda, que a alegação de perda total das prestações não se sustentava, porquanto não se tratava de confisco integral dos valores pagos, mas de compensação decorrente do período em que a adquirente permaneceu na posse do bem, desde 14/8/2016, conforme previsto contratualmente.

Também afastou a alegação de ausência de enfrentamento de precedentes, ao assentar que julgados sem força vinculante não obrigam o órgão julgador a demonstrar exaustivamente a superação de entendimento diverso.

Nesse contexto, não se verifica omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada.

O Tribunal de origem enfrentou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, adotando fundamentação coerente e suficiente para justificar a conclusão alcançada.

O fato de a decisão ser contrária aos interesses da parte não configura, por si só, negativa de prestação jurisdicional.

A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido apresenta motivação adequada e suficiente, ainda que não examine, de forma individualizada, todos os argumentos suscitados pelas partes.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. TESE AUTÔNOMA DE NATUREZA PROCESSUAL. CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS MODIFICATIVOS. RECURSO ESPECIAL ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. 1. Verifica-se omissão no acórdão embargado quanto à ausência de análise aos dispositivos processuais federais invocados no recurso especial, notadamente os arts. 489, § 1º, incisos IV e VI, e 1.022 do CPC, além dos arts. 1º da Lei n. 12.016/2009 e 4º, 7º e 10 do CPC. Ainda que tais fundamentos tenham sido implicitamente afastados pela conclusão de inexistência de direito líquido e certo, impõe-se o registro expresso de que a matéria foi enfrentada. 2. **Não se caracteriza negativa de prestação jurisdicional quando a decisão adota tese jurídica devidamente fundamentada, suficiente para a resolução integral da controvérsia, ainda que contrária aos interesses da parte.** 3. **O julgador não está obrigado a rebater um a um todos os argumentos ou dispositivos legais invocados, desde que os fundamentos utilizados sejam suficientes para embasar a conclusão adotada.** 4. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos modificativos, a fim de conhecer em parte do recurso especial e, na extensão conhecida, negar-lhe provimento, mantendo-se íntegros os demais fundamentos. (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.677.523/RJ, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 30/4/2025, DJEN 07/05/2025, destaquei.)

Assim, tendo o acórdão recorrido apreciado de forma fundamentada as questões pertinentes ao julgamento da causa, não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, devendo ser afastada a alegada negativa de prestação jurisdicional.

III - Arts. 413 do Código Civil; 53, 51, II, IV e XV, § 1º, I e III, 54, § 2º, e 39, V, do Código de Defesa do Consumidor

No tocante à alegada violação dos arts. 413 do Código Civil e 53, 51, II, IV e XV, § 1º, I e III, 54, § 2º, e 39, V, do Código de Defesa do Consumidor, sustenta a parte recorrente, em síntese, que a cobrança de taxa de fruição fixada em 0,5% ao mês, desde a celebração do contrato até a rescisão, c/c a retenção de 25% dos valores pagos, revela-se indevida, por se tratar de lote não edificado, sem qualquer fruição econômica, implicando vantagem manifestamente excessiva e enriquecimento sem causa da vendedora.

A irresignação merece acolhimento.

O ponto central da controvérsia consiste na possibilidade de cobrança de taxa de fruição pela posse de lote de terreno sem edificação.

Trata-se de questão eminentemente jurídica, cuja solução prescinde do reexame do conjunto fático-probatório, porquanto o próprio acórdão recorrido reconhece, de forma expressa, que o imóvel objeto do contrato é lote não edificado e que, ainda assim, seria devida a taxa em razão da mera posse do bem.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme e reiterada no sentido de que a taxa de fruição, também denominada taxa de ocupação, tem como pressuposto a efetiva utilização econômica do imóvel pelo adquirente, gerando proveito para este e, em contrapartida, prejuízo ao alienante, que fica privado da fruição do bem.

Em se tratando de lote vago, ausente edificação, não há, em regra, proveito econômico apto a justificar a cobrança, tampouco empobrecimento do vendedor que legitime indenização por fruição.

A propósito, os seguintes precedentes desta Corte:

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 09/11/2023, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO CONSENTÂNEO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. 1 . **O entendimento firmado no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.** 2. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.953.303/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe 17/06/2022, destaquei.)

No caso, o Tribunal de origem, embora tenha reconhecido expressamente tratar-se de lote não edificado e, inclusive, tenha consignado ciência acerca do entendimento desta Corte Superior, concluiu pela incidência da taxa de fruição com fundamento na mera posse do bem e na vedação ao

enriquecimento ilícito do adquirente, afirmando a prevalência do entendimento da Câmara julgadora.

Todavia, não indicou qualquer elemento fático distintivo apto a afastar a aplicação da orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, limitando-se a adotar entendimento local em sentido divergente.

Ausente, portanto, *distinguishing* idôneo que justifique solução diversa.

Dessa forma, ao admitir a cobrança de taxa de fruição em hipótese de lote não edificado, sem demonstração de efetiva utilização econômica do bem, o acórdão recorrido conferiu interpretação ao direito federal em desconformidade com a jurisprudência desta Corte, violando, por conseguinte, os dispositivos legais invocados.

Ademais, a cumulação da referida taxa com a retenção de 25% dos valores pagos revela-se apta a impor ao consumidor desvantagem excessiva, em afronta aos arts. 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor, bem como ao princípio do equilíbrio contratual, devendo ser afastada.

Ante o exposto, conhece-se do recurso especial no ponto, dando-lhe provimento para afastar a cobrança da taxa de fruição na hipótese dos autos, mantida a retenção de percentual razoável sobre os valores pagos, nos termos fixados na origem.

IV - Art. 844 do Código Civil

No tocante à alegada violação do art. 844 do Código Civil, sustenta a parte recorrente, em síntese, que a cumulação da retenção de 25% dos valores pagos com a cobrança de taxa de fruição teria ensejado enriquecimento sem causa da vendedora, sobretudo porque o imóvel, lote não edificado, seria restituído nas mesmas condições, sem que houvesse efetiva fruição econômica por parte da compradora.

Ocorre que a análise da presente insurgência resta prejudicada.

Isso porque, conforme assentado no ponto anterior, foi reconhecida como indevida a cobrança da taxa de fruição na hipótese dos autos, em razão de se tratar de lote não edificado, sem demonstração de efetiva utilização econômica do bem, circunstância que conduziu ao provimento do recurso especial para afastar tal encargo.

Nesse contexto, afastada a própria base fática que sustentaria a alegação de enriquecimento sem causa, qual seja, a incidência da taxa de fruição, torna-se desnecessário o exame autônomo da suposta violação do art. 844 do Código Civil.

Registre-se, ademais, que "a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao definir que: o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato" (AgInt no REsp 2.076.914/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023).

Diante disso, julga-se prejudicado o exame do ponto.

V - Divergência jurisprudencial

No que se refere à alegada divergência jurisprudencial, sustenta a parte recorrente que o acórdão recorrido teria conferido interpretação à legislação federal em dissonância com precedentes do Superior Tribunal de Justiça e de outros tribunais, especialmente no tocante à impossibilidade de cobrança de taxa de fruição em lote não edificado e à limitação de sua incidência ao período de inadimplemento.

O exame do dissídio, contudo, resta prejudicado.

Isso porque, conforme já assentado no ponto anterior, o recurso especial foi conhecido e provido pela alínea *a* do permissivo constitucional, para afastar a cobrança da taxa de fruição na hipótese dos autos, por se tratar de lote não edificado, em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior.

Nessa perspectiva, tendo sido conferida solução favorável à parte recorrente com base na alegada violação de lei federal, mostra-se desnecessária a análise da divergência jurisprudencial, a qual perde objeto, porquanto não mais subsiste utilidade prática no seu exame.

Diante disso, julga-se prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar a cobrança da taxa de fruição na hipótese dos autos, por se tratar de lote não edificado, mantida a retenção de percentual razoável sobre os valores pagos, nos termos fixados na origem.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.161.437 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0287434-8

Número de Origem:
10055420920228260358

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SELMA FERREIRA NOGUEIRA

ADVOGADO : GUSTAVO SALVADOR FIORE - SP343317

RECORRIDO : BASSK EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545

SOC. de ADV. DESSIMONI & BLANCO SOCIEDADE DE ADVOGADOS

ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264

IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578

MATHEUS VANZELLA CAPOVILA - SP427935

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de maio de 2026