



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2711424 - MS(2024/0291206-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : DHIENE PAES DA SILVA
ADVOGADO : WAGNER CAMACHO CAVALCANTE JÚNIOR - MS018052

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESCONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. OMISSÃO. EXISTÊNCIA. PRECEDENTES.

1. O Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que não é devido o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas.
2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2711424 - MS(2024/0291206-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
AGRAVADO : DHIENE PAES DA SILVA
ADVOGADO : WAGNER CAMACHO CAVALCANTE JÚNIOR - MS018052

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESCONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. OMISSÃO. EXISTÊNCIA. PRECEDENTES.

1. O Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento de que não é devido o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas.
2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em face de inadmissão de recurso especial interposto por SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS – COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO – INCIDÊNCIA DA LEI N. 13.786/18 AOS CONTRATOS FIRMADOS EM DATA POSTERIOR À SUA VIGÊNCIA – RETENÇÃO DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO – POSSIBILIDADE – TAXA DE FRUIÇÃO – AFASTADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Decretada a resolução do contrato de promessa de compra e venda de terreno por culpa inexcusável do promitente-comprador, legitimado está o promitente-vendedor a reter o montante de 10% sobre o valor atualizado do contrato - artigo 32-A, da Lei n. 13.786/18.

É vedada cobrança de taxa de fruição quando o objeto da promessa de compra e venda ou da ação reivindicatória é lote de terreno não edificado, como no caso, pois, em tal situação, o possuidor não auferirá qualquer proveito econômico sobre o imóvel." (e-STJ fl. 316)

No presente recurso, o recorrente sustenta, além da divergência jurisprudencial, violação dos arts. 32-A, I, da Lei nº 13.786/2018, 8º e 926 do Código de Processo Civil.

Pleiteia a legalidade da cobrança da taxa de fruição de lote não edificado.

Ao final, requer o provimento do recurso.

Sem contrarrazões (certidão às e-STJ fl. 237).

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

No presente caso, verifica-se que o Tribunal de origem, ao analisar a taxa de fruição, assim decidiu:

"(...)

No que concerne à taxa de fruição, prevista no contrato (p. 129-130), é indevida sua cobrança quando o objeto da promessa de compra e venda ou da ação reivindicatória é lote de terreno não edificado, como no caso, pois, em tal situação, o possuidor não auferir qualquer proveito econômico sobre o imóvel." (e-STJ fl. 318)

A jurisprudência desta Corte de Justiça já consolidou o entendimento de que não é devido o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificados em situações como a dos autos.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. 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.

1. Ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais c/c rescisão contratual e devolução de valores pagos.

2. 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.

3. 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).

4. 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.

5. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp 2.243.279/GO, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 19/12/2025 - grifou-se.)

"PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE PELO TRIBUNAL ESTADUAL. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO STJ. INEXISTÊNCIA. LEI 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO) E ART. 32-A, II, DA LEI 6.766/1979. CONTROLE DE ABUSIVIDADE PELO CDC E REDUÇÃO EQUITATIVA PELO ART. 413 DO CC. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. INDEVIDA. SÚMULA 83/STJ.

DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO ESPECÍFICO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores, em que se declarou a rescisão, fixou retenção e afastou taxa de fruição.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve usurpação da competência do Superior Tribunal de Justiça no juízo de admissibilidade; (ii) é válida a cláusula penal de 10% em contrato firmado sob a Lei 13.786/2018, à luz do art. 32 -A, II, da Lei 6.766/1979, do Código de Defesa do Consumidor e do art. 413 do Código Civil; (iii) é cabível taxa de fruição em lote não edificado; (iv) está caracterizado dissídio jurisprudencial específico.

3. O exame, pelo Tribunal estadual, de pressupostos recursais e de óbices sumulares integra o juízo de admissibilidade e não configura invasão de competência. A Lei do Distrato não afasta o controle de abusividade pelo sistema consumerista nem a redução equitativa da penalidade quando excessiva (art. 413 do CC), prevalecendo a proteção do consumidor e a vedação ao enriquecimento sem causa. **A taxa de fruição não se aplica automaticamente e é indevida quando se trata de lote não edificado, por ausência de utilização econômica que a justifique.**

4. O dissídio não se comprova por falta de identidade fático-jurídica e de cotejo analítico, quando o paradigma afirma tese abstrata de validade da multa e o caso concreto decide sob abusividade em relação de consumo.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e não provido."

(AREsp 3.006.622/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 16/12/2025 - grifou-se.)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor a ser restituído, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.711.424 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0291206-5

Número de Origem:

08070864120218120002 0807086412021812000250002 8070864120218120002

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SB MONTE SIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

AGRAVADO : DHIENE PAES DA SILVA

ADVOGADO : WAGNER CAMACHO CAVALCANTE JÚNIOR - MS018052

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de março de 2026