SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2732757 - SP (2024/0324154-0)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	:	IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO	:	MEIRE APARECIDA FERREIRA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. TAXA DE FRUIÇÃO IMÓVEL. TERMO INICIAL. EFETIVA OCUPAÇÃO DE IMÓVEL EDIFICADO. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF.

1. Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos.

2. Consoante a jurisprudência dominante deste Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou 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. Precedentes.

3. A jurisprudência do STJ também já decidiu que não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedentes.

4. A ausência de indicação expressa do dispositivo de lei federal alegadamente violado importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

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 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de abril de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA46560187 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/04/2025 11:04:39
Publicação no DJEN/CNJ de 03/04/2025. Código de Controle do Documento: cdb9303c-1914-4247-89d0-0ec60b6d966c

Documento eletrônico VDA46560187 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/04/2025 11:04:39
Publicação no DJEN/CNJ de 03/04/2025. Código de Controle do Documento: cdb9303c-1914-4247-89d0-0ec60b6d966c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2732757 - SP (2024/0324154-0)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO	:	MEIRE APARECIDA FERREIRA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. TAXA DE FRUIÇÃO IMÓVEL. TERMO INICIAL. EFETIVA OCUPAÇÃO DE IMÓVEL EDIFICADO. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF.

1. Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos.

2. Consoante a jurisprudência dominante deste Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou 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. Precedentes.

3. A jurisprudência do STJ também já decidiu que não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedentes.

4. A ausência de indicação expressa do dispositivo de lei federal alegadamente violado importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo em recurso especial interposto por IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA, contra decisão que inadmitiu recurso especial

Documento eletrônico VDA45592472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/02/2025 12:55:37
Código de Controle do Documento: ae3b0f04-d3c1-4cbf-a370-fe8f47db71ba

fundamentado, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ação: rescisão contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos proposta pela agravante contra MEIRE APARECIDA FERREIRA.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial, "para declarar rescindido o contrato entre as partes e determinar a retenção de apenas 20% das parcelas pagas, devendo os 80% restantes serem devolvidos corrigidos monetariamente, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça e com juros de 1% ao mês, desde o desembolso pelo requerido, bem como para fixar o valor mensal de 0,5% do valor do imóvel, a título de aluguel, observada a prescrição quinquenal, aplicando-se a estes a correção desde os respectivos meses de fruição, bem como juros de mora, sendo os retroativos à constituição em mora, bem como os demais, a contar de cada mês de uso do bem, bem como condenar ao pagamento dos impostos, taxas e contas consumos relativos ao imóvel não pagos no período de ocupação". (e-STJ Fls. 42/44)

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso de apelação da parte agravante, nos termos da ementa:

> "Ação de rescisão contratual cumulada com ação de rescisão de contrato de compra e venda cumulada com reintegração de posse e perdas e danos Compra e venda de imóvel Relação de consumo configurada entre as partes Incidência do Código de Defesa do Consumidor Possibilidade de retenção de parte do montante pago pela parte autora para custeio de despesas com publicidade e administração do empreendimento Incidência das Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte de Justiça Montante retido que comporta majoração de 20% para 25% dos valores pagos, montante que se mostra adequado ao caso Devolução deve se dar em uma única parcela Cálculo do percentual da taxa de ocupação que fica mantido nos exatos termos da sentença, sob pena de ocorrer a reformatio in pejus Reforma para que a fixação da verba honorária esteja em conformidade com o entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recursos Especiais nº 1850512/SP, 1877883/SP, 1906623/SP e 1906618/SP (Tema 1076), que tramitou pelo rito dos recursos repetitivos Fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC Recurso parcialmente provido. Dá-se provimento em parte ao recurso". (e-STJ fl. 90)

Embargos de Declaração: opostos pela parte agravante, foram rejeitados. (e-STJ Fls. 124/128)

Documento eletrônico VDA45592472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/02/2025 12:55:37
Código de Controle do Documento: ae3b0f04-d3c1-4cbf-a370-fe8f47db71ba

Recurso especial: alega violação dos arts. 884 do CC e 32-A da Lei 6.766/79. Alega que o acórdão recorrido violou o artigo 884 do Código Civil, ao permitir que o recorrido permanecesse no imóvel sem qualquer contraprestação, configurando enriquecimento sem causa. O princípio da vedação ao enriquecimento ilícito busca impedir que uma parte se beneficie indevidamente em prejuízo de outra, especialmente quando há posse e fruição de um bem sem o correspondente pagamento. Sustenta que o direito à indenização pela ocupação do imóvel está devidamente respaldado pela Súmula 1 do TJSP, que reconhece a obrigação do compromissário comprador inadimplente de compensar financeiramente o vendedor pelo tempo de posse do bem. Além disso, o artigo 32-A da Lei 6.766/79 reforça que, na rescisão contratual, os valores pagos devem ser restituídos ao comprador, mas sem afastar a obrigação de indenização ao vendedor pela utilização do imóvel. Pleiteia o afastamento do prazo prescricional quinquenal. (e-STJ Fls. 104/114)

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

1. Da taxa de fruição

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o direito de recebimento de indenização a título de aluguel do promissário-comprador que, mesmo dando causa à rescisão, permanece na posse do imóvel, decorre da privação do promitente-vendedor do uso do imóvel. Assim, o encargo locatício mostra-se devido a partir da efetiva ocupação do bem, visto que é consectário lógico do retorno ao status quo, sob pena de premiar os inadimplentes com moradia graciosa e estimular a protelação do final do processo

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.157.506/PR, Quarta Turma, DJe de 31/3/2023; AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, Terceira Turma, DJe de 10/8/2022 e AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.657.021/SP, Quarta Turma, DJe de 24/9/2020.

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem consignou que a taxa de ocupação deveria incidir apenas durante o período da mora, indo em sentido

Documento eletrônico VDA45592472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/02/2025 12:55:37
Código de Controle do Documento: ae3b0f04-d3c1-4cbf-a370-fe8f47db71ba

contrário à citada jurisprudência do STJ.

Ademais, a jurisprudência do STJ também já decidiu que não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. (AgInt no REsp 1.896.690/SP, Quarta Turma, DJe de 26/08/2021; AgInt no REsp n. 1.974.289/SP, Terceira Turma, DJe de 22/6/2022; AgInt no REsp n. 1.981.648/SP, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 8/9/2022; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.963.417/SP, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022; AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022).

Portanto, o entendimento do STJ de que a promitente vendedora faz jus ao recebimento de taxa de fruição do imóvel somente se aplica para imóveis com edificação. Na hipótese de ter havido a edificação capaz de abrigar a residência da parte durante a vigência do contrato, esta deverá constituir o termo inicial da taxa de fruição. No entanto, não consta a referida informação no acórdão recorrido, de modo que demandaria a incursão nos fatos e provas dos autos, vedada pelo óbice da Súmula 7/STJ.

Desse modo, encontrando-se o entendimento da Corte de origem em divergência com a jurisprudência deste Tribunal, o recurso deve ser provido para determinar a remessa dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que seja proferido novo julgamento do recurso de apelação interposto pela parte agravante, à luz da jurisprudência do STJ inserta nesta decisão.

2. Da fundamentação deficiente

Quanto à questão atinente ao prazo prescricional, observa-se que não houve indicação expressa do dispositivo de lei que teria sido violado pelo acórdão recorrido, sendo insuficiente a mera citação de dispositivos nas razões do recurso a título de fundamentação.

É firme a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que a falta de indicação clara e precisa dos dispositivos de lei federal alegadamente violados

Documento eletrônico VDA45592472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/02/2025 12:55:37
Código de Controle do Documento: ae3b0f04-d3c1-4cbf-a370-fe8f47db71ba

implica deficiência na fundamentação do recurso especial. Aplica-se a inteligência Súmula 284/STF.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo para CONHECER PARCIALMENTE do recurso especial e DAR-LHE PROVIMENTO, para determinar a remessa dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que seja proferido novo julgamento do recurso de apelação interposto pela parte agravante, à luz da jurisprudência do STJ inserta nesta decisão.

Documento eletrônico VDA45592472 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/02/2025 12:55:37
Código de Controle do Documento: ae3b0f04-d3c1-4cbf-a370-fe8f47db71ba

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.732.757 / SP

Número Registro: 2024/0324154-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10560749820228260224

Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO	:	MEIRE APARECIDA FERREIRA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 31 de março de 2025

Documento eletrônico VDA46547535 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/04/2025 00:41:57
Código de Controle do Documento: 25179603-6a46-4e10-b97c-e7181aa17f6b