



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2188695 - ES (2024/0442853-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CENTER EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CHARLES SANT'ANA ALVES - ES024745
THIAGO GOBBI SERQUEIRA - ES012357
RECORRIDO : HAROLDO SAVIO GROSSI DE CARVALHO - ESPÓLIO
RECORRIDO : MARIA MARTA DE ARAÚJO COSTA GROSSI - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ADRIANO CORAIOLA - TO005501

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA POSSE DO IMÓVEL. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. Discute-se nos autos acerca do termo inicial de incidência da indenização pela ocupação do imóvel no caso de rescisão contratual.
2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou jurisprudência no sentido de que, rescindido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador. Precedentes.
3. Recurso especial conhecido e 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 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 07 de maio de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2188695 - ES (2024/0442853-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CENTER EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CHARLES SANT'ANA ALVES - ES024745
THIAGO GOBBI SERQUEIRA - ES012357
RECORRIDO : HAROLDO SAVIO GROSSI DE CARVALHO - ESPÓLIO
RECORRIDO : MARIA MARTA DE ARAÚJO COSTA GROSSI - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ADRIANO CORAIOLA - TO005501

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA POSSE DO IMÓVEL. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. Discute-se nos autos acerca do termo inicial de incidência da indenização pela ocupação do imóvel no caso de rescisão contratual.
2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou jurisprudência no sentido de que, rescindido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador. Precedentes.
3. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CENTER EMPREENDIMENTOS LTDA., com arrimo no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESPÍRITO SANTO, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO CONTRATUAL – RETENÇÃO DO SINAL – CLÁUSULA PENAL – FRUIÇÃO DO IMÓVEL – PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA DEVIDO – ÔNUS SUCUMBENCIAIS – ART. 86, DO CPC – SUCUMBÊNCIA MÍNIMA – ÔNUS QUE DEVEM SER ARCADOS PELOS RECORRIDOS – REVOGAÇÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA – INSUFICIÊNCIA AFERIDA AO TEMPO DO REQUERIMENTO – RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO – EXECUÇÃO SUSPensa POR 5 ANOS - ART. 98, DO CPC - RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

1. Na ocasião da propositura da demanda os compradores já estavam em mora com 7(sete) parcelas mensais e 1(uma) parcela intermediária, sendo deferida a retenção do valor quitado, a título de sinal, na quantia de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) , correspondentes a 23,85%(vinte e três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do valor pago, em consonância com a jurisprudência do colendo STJ.

2. O período indenizatório pela fruição do imóvel deve se ater ao lapso de ocupação da unidade sem a devida contraprestação, ou seja, da data em que se tornou inadimplente com as parcelas mensais, até a data da efetiva devolução das chaves, o que perfaz o período de 7 (sete) meses.

3. A indenização pelo uso e fruição de imóvel após o inadimplemento contratual pode ser cumulada com cláusula penal compensatória, pois não se trata de indenização por perdas e danos decorrentes de simples

dissolução contratual, mas sim de contraprestação pelo período de utilização do bem, em atenção aos Arts. 422 e 416, parágrafo único, do Código Civil.

4. Nos autos do processo ajuizado pelos Recorridos a empresa logrou-se vencedora. Já nos autos do processo ajuizado pelo Recorrente, a sucumbência da empresa foi mínima, razão pela qual os ônus sucumbenciais devem ser suportados exclusivamente pelos Recorridos, nos termos do Art. 86, do CPC.

5. O aferimento da insuficiência econômica se dá no momento do requerimento, sendo insuficiente o argumento relativo a pensão percebida e aos bens do espólio que podem ser alienados. Jurisprudência do STJ.

6. Ressalta-se que o benefício não extingue a responsabilidade decorrente da sucumbência, podendo ser executada nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da decisão que as certificou, demonstrada a alteração da insuficiência financeira do beneficiado, a teor do que consta no Art. 98, do CPC.

7. Recursos conhecidos e parcialmente providos". (e-STJ fls. 631-632)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 653-673), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 402 e 844 do Código Civil, sustentando, em síntese, que o termo inicial da taxa de fruição deve coincidir com a data da posse dos recorridos no imóvel.

A contraminuta não foi apresentada (e-STJ fl. 696).

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte encontra-se consolidada no mesmo rumo da tese defendida nas razões do especial, no sentido de que, rescindido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA POSSE DO IMÓVEL.

1. Discute-se nos autos acerca do termo inicial de incidência da indenização pela ocupação do imóvel no caso de rescisão contratual.

2. O Superior Tribunal de Justiça consolidou jurisprudência no sentido de que rescindido o contrato, as partes retornam ao estado anterior, o que resulta no pagamento de indenização pelo tempo em que houve a ocupação do imóvel, ou seja, desde a data da transferência da posse ao comprador. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.046.731/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024, DJe de 22/11/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. SUMULA N. 283 /STF. ALEGAÇÃO DE APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 211/STJ. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. COBRANÇA. CABIMENTO. AUSÊNCIA DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTES. TERMO INICIAL. POSSE. PRECEDENTES. TAXA DE FRUIÇÃO EXCESSIVIDADE E HONORÁRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte estadual (Súmula n. 283/STF).
2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede o conhecimento do apelo especial (Súmula n. 211/STF).
3. O prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015 exige a oposição de embargos de declaração na origem e a indicação do art. 1.022 do CPC/2015 como violado. Precedentes.
4. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.
5. O pagamento de taxa de ocupação é devido pelo promissário comprador por consubstanciar uma retribuição pela utilização do imóvel durante determinado período temporal, evitando que ele se favoreça da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor.
6. Agravo Interno desprovido.
(AgInt no REsp n. 2.067.527/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE APARTAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL PELO ADQUIRENTE. RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. TAXA DE FRUIÇÃO DEVIDA AO VENDEDOR EM VIRTUDE DA OCUPAÇÃO PELO COMPRADOR DO IMÓVEL. MARCO INICIAL. DATA DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE AO DEVEDOR. PRECEDENTES DE AMBAS AS TURMAS QUE COMPÕE A SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DE TEMAS NÃO DEVOLVIDOS POR OCASIÃO DA CONTRARRAÇÕES AO APELO NOBRE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. As questões do manifesto enriquecimento ilícito e da redução da cláusula penal manifestamente excessiva não foram suscitadas em contrarrazões ao recurso especial, inviabilizando que seja levantada em sede de agravo interno, tendo em vista a configuração da preclusão consumativa.
2. Segundo entendimento adotado por este Superior Tribunal de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem (AgInt no REsp n.º 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022.).
3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
4. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp n. 2.023.006/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 5/6/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TAXA DE FRUIÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem. Precedentes.
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela parte recorrente, quanto ao valor fixado a título de taxa de fruição e aos critérios de cálculos utilizados, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.090.348/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

No caso em apreço, as conclusões do Tribunal estadual destoam da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, motivo pelo qual merece ser provido o recurso especial.

Ante o exposto, com fundamento na Súmula nº 568/STJ, conheço e dou provimento ao recurso especial para fixar como termo inicial do pagamento da taxa de fruição a data da imissão na posse do imóvel pelos adquirentes.

Solução nesse sentido não enseja alteração na distribuição dos ônus sucumbenciais.

Sem honorários recursais tendo em vista o provimento do recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.188.695 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0442853-0

Número de Origem:

00125536120168080021 125536120168080021

Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CENTER EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : THIAGO GOBBI SERQUEIRA - ES012357

CHARLES SANT'ANA ALVES - ES024745

RECORRIDO : HAROLDO SAVIO GROSSI DE CARVALHO - ESPÓLIO

RECORRIDO : MARIA MARTA DE ARAÚJO COSTA GROSSI - INVENTARIANTE

ADVOGADO : ADRIANO CORAIOLA - TO005501

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 05 de maio de 2025