



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2833181 - GO (2025/0009632-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **SPE ORLA 1 LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **THAISA RIBEIRO BARROS - DF036155**
: **RICARDO ALEXANDRE RODRIGUES PERES - GO062039**
AGRAVADO : **EDINAMAR DARC MAGALHAES**
AGRAVADO : **REGINALDO CARVALHO ARANTES**
ADVOGADO : **JEFERSON REIS DE BRITO - GO048442**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. AUSÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por benfeitorias. O recurso especial apontou violação aos arts. 421, parágrafo único, 884 e 886 do Código Civil; e aos arts. 11, 489, §1º, IV e VI, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC, com alegação de negativa de prestação jurisdicional e de enriquecimento sem causa decorrente da não fixação de taxa de fruição. O agravo foi conhecido, sendo o recurso especial parcialmente admitido.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) verificar se houve negativa de prestação jurisdicional na origem, em razão da omissão quanto à análise de fundamentos legais invocados pelo recorrente; (ii) avaliar a possibilidade de cobrança de taxa de fruição em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado; (iii) definir se a revisão do acórdão recorrido demandaria reexame do conjunto fático-probatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional exige a demonstração, de forma fundamentada, da presença cumulativa de requisitos jurisprudenciais firmados pelo STJ, o que não ocorreu no presente caso.

4. O acórdão recorrido está devidamente fundamentado e enfrentou todas as questões jurídicas relevantes suscitadas, com base no conjunto probatório dos autos, afastando a alegação de omissão, nos termos da jurisprudência consolidada do STJ (AgInt no AREsp 2.728.131/MG).

5. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição em caso de rescisão contratual de lote não edificado, ainda que tenha havido construção posterior pelo promitente-comprador, pois não há enriquecimento sem causa do adquirente (REsp 2.113.745/SP; AgInt no REsp 2.025.121/SP; AgInt no AREsp 2.368.956/MS).

6. A aplicação da Súmula 83/STJ é justificada quando o acórdão recorrido está alinhado com a jurisprudência pacífica do Tribunal, como no caso da vedação da taxa de fruição em lote sem edificação.

7. A alteração das conclusões do Tribunal de origem, especialmente quanto à presença de fruição e eventual enriquecimento sem causa, demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial pela Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

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 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de setembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2833181 - GO (2025/0009632-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **SPE ORLA 1 LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **THAISA RIBEIRO BARROS - DF036155**
: **RICARDO ALEXANDRE RODRIGUES PERES - GO062039**
AGRAVADO : **EDINAMAR DARC MAGALHAES**
AGRAVADO : **REGINALDO CARVALHO ARANTES**
ADVOGADO : **JEFERSON REIS DE BRITO - GO048442**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO PROMITENTE-COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. AUSÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por benfeitorias. O recurso especial apontou violação aos arts. 421, parágrafo único, 884 e 886 do Código Civil; e aos arts. 11, 489, §1º, IV e VI, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC, com alegação de negativa de prestação jurisdicional e de enriquecimento sem causa decorrente da não fixação de taxa de fruição. O agravo foi conhecido, sendo o recurso especial parcialmente admitido.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) verificar se houve negativa de prestação jurisdicional na origem, em razão da omissão quanto à análise de fundamentos legais invocados pelo recorrente; (ii) avaliar a possibilidade de cobrança de taxa de fruição em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado; (iii) definir se a revisão do acórdão recorrido demandaria reexame do conjunto fático-probatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional exige a demonstração, de forma fundamentada, da presença cumulativa de requisitos jurisprudenciais firmados pelo STJ, o que não ocorreu no presente caso.

4. O acórdão recorrido está devidamente fundamentado e enfrentou todas as questões jurídicas relevantes suscitadas, com base no conjunto probatório dos autos, afastando a alegação de omissão, nos termos da jurisprudência consolidada do STJ (AgInt no AREsp 2.728.131/MG).

5. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição em caso de rescisão contratual de lote não edificado, ainda que tenha havido construção posterior pelo promitente-comprador, pois não há enriquecimento sem causa do adquirente (REsp 2.113.745/SP; AgInt no REsp 2.025.121/SP; AgInt no AREsp 2.368.956/MS).

6. A aplicação da Súmula 83/STJ é justificada quando o acórdão recorrido está alinhado com a jurisprudência pacífica do Tribunal, como no caso da vedação da taxa de fruição em lote sem edificação.

7. A alteração das conclusões do Tribunal de origem, especialmente quanto à presença de fruição e eventual enriquecimento sem causa, demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial pela Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, que inadmitiu o recurso especial com fundamento no artigo 105, III, “a”, da CF.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento. Suas razões se fundam na violação aos artigos 421, parágrafo único, 884 e 886 do Código Civil; artigos 11, 489, § 1º, IV, e VI e 1022, II, parágrafo único, II, todos do CPC, diante da negativa de prestação jurisdicional da Corte de origem em relação às questões essenciais deduzidas no recurso.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial é tempestivo e infirmou os argumentos da decisão do Tribunal *a quo*, razão pela qual **conheço do agravo** e passo ao exame do recurso especial.

No que diz respeito à alegação de que o julgamento regional incorreu em contrariedade aos artigos: 421, parágrafo único, 884 e 886 do Código Civil; artigos 11, 489, § 1º, IV, e VI e 1022, II, parágrafo único, II, todos do CPC, entendo que **o recurso especial não merece prosperar**.

Inicialmente, quanto à alegada contrariedade aos artigos 489, §1º, IV, e 1.022, II do CPC, a pretexto de que o acórdão recorrido teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional, entendo que não assiste razão ao recorrente.

Sobre a alegação de negativa de prestação jurisdicional, convém registrar que, nos termos da Jurisprudência deste Superior de Tribunal de Justiça, "o provimento do recurso especial, por contrariedade aos arts. 489, 1.022, II, e 1.025, do CPC/2015, pressupõe que sejam demonstrados, fundamentadamente, os seguintes motivos: (a) que a questão supostamente omitida tenha sido invocada na apelação, no agravo ou nas contrarrazões a estes recursos, ou, ainda, que se cuide de matéria de ordem pública a ser examinada de ofício, a qualquer tempo, pelas instâncias ordinárias; (b) a oposição de embargos aclaratórios para indicar à Corte local a necessidade de sanar a omissão em relação ao ponto; (c) **que a tese omitida seja fundamental à conclusão do julgado e, se examinada, poderá conduzir à sua anulação ou reforma**; (d) a inexistência de outro fundamento autônomo, suficiente para manter o acórdão. A propósito: AgInt no AREsp n. 1.920.020/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 14/2/2022, Dje 17/2/2022.

Tais requisitos são cumulativos e devem ser abordados de maneira fundamentada na petição recursal, sob pena de não se conhecer da alegação por deficiência de fundamentação, dada a generalidade dos argumentos apresentados. " (AgInt no REsp n. 2.119.761/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 10/6/2024, DJe de 12/6/2024.)

Conforme relatado, observa-se que a parte recorrente sustenta, em suma, que o Tribunal de origem teria se omitido na análise das provas e documentos constantes dos autos, especialmente sobre o **fato de que a taxa de fruição tem como fato gerador a posse, o uso e o gozo exercidos por terceiro, não mantendo relação direta com a rescisão contratual e que a ausência da fixação da referida taxa implicaria em violação ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, conforme estipulado nos artigos 884 e 886 do Código Civil**.

Na hipótese, o Tribunal de origem deliberou sobre as questões controvertidas nos termos seguintes (e-STJ, fls. 782/788 - sem grifo no original):

[...] No entanto, não pode a parte autora confundir onerosidade excessiva com o preço livremente ajustado pelo imóvel, ainda mais quando estamos diante de compra e venda de imóvel a prazo, cujo preço sofre alterações decorrentes do custo do dinheiro tomado. Por conta disso, o preço a prazo ajustado entre as parte não se iguala ao

preço do bem, quando comprado à vista, não havendo desequilíbrio entre prestação e contraprestação, a justificar a invalidade do negócio jurídico.

Aqui é preciso esclarecer que na promessa de compra e venda foram estabelecidas as cláusulas contratuais relativas ao preço, sua atualização, forma de pagamento, prazo e incidência de encargos moratórios.

Assim, não vejo fundamento para a alegação do autor, no sentido de que foi enganado pela loteadora, visto que não teria sido informado do real saldo devedor do contrato. Isto porque, na formalização do citado ajuste contratual, com a devida vênia, não se vislumbra qualquer abusividade em razão da completa ausência de inexperiência do comprador e da alegada desproporcionalidade das prestações.

Nesse contexto, deve ser aplicado o princípio do pacta sunt servanda, segundo o qual as disposições contratuais, livremente pactuadas, fazem lei entre as partes contratantes. Note-se que o preço não é uma cláusula embutida (adesiva) no contrato, em que o autor simplesmente teve que aderir. Ao contrário, para a formalização do contrato, certamente as partes discutiram o preço do imóvel e o modo como ele seria pago.

Ademais, o autor deve, ao menos, ter pesquisado, no mercado, valores de outros imóveis em condições similares, ou, então, aceitou as parcelas pactuadas, de forma livre e deliberada.

Com efeito, o preço firmado pelas partes é elemento essencial do contrato, devendo sempre ser hígido, quando aderido de forma livre e espontânea. Afinal, tanto o valor como a forma de pagamento estava expressamente previstos no contrato de compra e venda, possibilitando a exata compreensão e livre análise acerca do negócio.

Além disso, o autor não foi obrigado a aceitar o preço estabelecido pela parte ré, muito menos, assinar o contrato. Tal conduta foi realizada de livre e espontânea vontade, não podendo se alegar, neste caso, ignorância a respeito do fato. Se o preço exigido não estava condizente com a estrutura oferecida pela unidade residencial (local, infraestrutura, regularização municipal, etc), ou, ainda, com as condições financeiras do autor, cabia a este se abster de firmar o contrato em questão.

Dessa forma, não tendo a parte autora comprovado a existência de defeito no negócio jurídico, como por exemplo: erro, dolo ou coação, presume-se que houve consenso, logo, o negócio é plenamente válido e eficaz, não sendo possível a revisão do preço ajustado.

[...]

Como visto, a parte não se opôs ao encerramento da relação jurídica, sendo de rigor o seu aniquilamento, impondo-se a partir daqui a análise somente com relação ao seu desdobramento, notadamente a devolução das quantias pagas pelo autor, a incidência de dedução da multa.

De início, impende ressaltar ser incontroverso nos autos que a rescisão contratual se deu por vontade exclusiva do contratante /promitente comprador, conforme declarado na inicial.

Compulsando os autos, a cláusula décima quinta prevê a dedução do percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da compra, a título de multa penal, além de 10 % dos valores pagos.

Quanto ao percentual de dedução, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça da nossa Corte Regional posicionou-se no sentido de que a retenção deve limitar-se entre 10% e 25% do total da quantia já paga, revelando-se abusiva qualquer cláusula em sentido diverso.

[...]

Além da rescisão contratual e restituição de valores pagos, a autora pretende, também, indenização por alegada benfeitoria realizada no imóvel, anexando fotografia do imóvel e alguns orçamentos.

No tocante à indenização pela realização de benfeitorias, mostra-se justa, pois cabia à ré demonstrar a sua inexistência a fim de afastar a obrigação de indenizar os compradores, o que não fez.

Daí, sendo lícita a posse, já que amparada em contrato de compra e venda, é justo que os compradores recebam pelas benfeitorias que efetuaram no imóvel, conforme consta do artigo 1.219 do Código Civil.

(...)

Logo, em relação ao valor da indenização pelas edificações porventura existentes no lote de terreno objeto do contrato rescindendo, deverá ser apurado em avaliação judicial. É de se notar que, na perícia, dever-se-á levar em consideração os materiais utilizados, se a edificação está ou não acabada e o seu efetivo valor de mercado.

[...]

A primeira apelante afirma que o contrato seria irrevogável e, por isso, impertinente a rescisão levada a efeito pelo juízo a quo; no caso de manutenção da sentença, a recorrente pede que a imissão na posse do bem não seja condicionada à indenização pelas benfeitorias realizadas, assim como a compensação entre o valor a ser restituído aos apelados com a taxa de fruição do imóvel.

Primeiramente, compreendo que não há de se falar em vedação à rescisão contratual, uma vez que para tais situações a parte que deu causa ao término da relação contratual se sujeita à cláusula penal.

Impor a continuidade da relação contratual à margem da vontade dos recorridos configura desvantagem exagerada, violando o disposto ao art. 51, IV da Lei n. 8.078/1990:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

No caso sob exame, os apelados deram causa à rescisão, tornando pertinente a retenção de 15% (quinze por cento) dos valores, o que torna válida a resilição levada a efeito.

Dito de outro modo, à primeira recorrente se permite indenizar pela quebra injustificada do contrato, vale dizer, tem direito à retenção de parte do que foi pago pelos consumidores em razão da desistência pelos apelados.

Firmada a legalidade da rescisão, também não assiste razão à primeira apelante quanto à taxa de fruição sobre o bem imóvel.

O objeto do contrato é a venda de um lote urbano, sem edificação alguma em seus limites, situação que afasta a retenção de valores a título de taxa de ocupação do imóvel. Contemple-se jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

EMENTA PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E OUTROS. IMÓVEL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 568 /STJ. 1. Ação declaratória de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e outros. 2. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de que é indevida a taxa de ocupação ou fruição após a rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. Precedentes. 3. Recurso especial conhecido e provido. (STJ - R Esp: 2107524, Relator: NANCY ANDRIGHI, Data de Publicação: 14/12/2023).

No mesmo sentido: R Esp 2106800, D Je 20/02/2024; R Esp 1.863.007, D Je 26/3/2021; R Esp: 2045248 Dje 14/03/2023.

Alerta-se que não se inclui o caso de construção levada a efeito pelo próprio adquirente do lote.

Elucida-se.

Se o adquirente edifica o lote até então nu, atribui-se a ele a valorização do bem e surgimento da efetiva fruição do imóvel; a primeira apelante, ao contrário, vendeu terreno sem ter feito qualquer investimento em seus limites, não podendo se computar aí o dispêndio para construção do loteamento, valor que se computa no próprio valor do bem inicialmente negociado.

Portanto, sem razão a primeira recorrente quanto à taxa de ocupação da coisa [...]

Observa-se que o acórdão recorrido é claro e devidamente fundamentado, enfrentando todas as questões reputadas como omissas ao declinar suas razões de convencimento com base na análise do conjunto probatório constante dos autos.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, "Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades, contradições ou erros materiais, deve ser afastada a alegada ofensa ao artigo 1.022 do CPC. Precedentes." (AgInt no AREsp n. 2.728.131/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 13/2/2025.)

Ademais, esta Corte compreende que "a fundamentação sucinta, mas suficiente, não pode ser confundida com ausência de motivação" (AgInt no AgInt no AREsp 1.647.183/GO, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/04/2021, DJe 28/04/2021).

Assim, tenho que não restou demonstrada a alegada violação aos dispositivos de lei indicados, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de maneira suficiente fundamentada, todas as questões que foram submetidas à apreciação judicial, na medida necessária para o deslinde da controvérsia, apenas o fazendo em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

Com efeito, "Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. " (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.107.741/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

Ademais, registro que "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se consolidou no sentido de que o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. Com efeito, não há necessidade de resposta a cada afirmação específica. (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023.)" (AgInt no AREsp n. 2.762.821/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 16/5/2025.)

Portanto, no caso, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o tribunal *a quo* apreciou as questões submetidas a julgamento, decidindo de forma clara, fundamentada e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes, somente de forma contrária às expectativas da parte, não sendo possível imputar vício ao julgamento.

De outro lado, no que se refere à violação aos demais artigos, quais sejam: 421, parágrafo único, 884 e 886 do Código Civil, ao argumento de que a ausência da fixação da referida taxa implicaria em violação ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte.

A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento no sentido de "ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor" (REsp 2.113.745/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024). No mesmo norte:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DOS ADQUIRENTES. COMPRA E VENDA DE TERRENO NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE-COMPRADOR. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor. Precedente específico.

2. 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.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.025.121/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)

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 de 9/11/2023.)

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" (AREsp n. 2.732.757/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025.).

De todo modo, a reversão do entendimento adotado pela Corte de origem demanda o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela **Súmula 7** deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento.**

Majoro os honorários sucumbenciais para 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.833.181 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0009632-7

Número de Origem:

521127562 52112756220188090051

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE ORLA 1 LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : THAISA RIBEIRO BARROS - DF036155

RICARDO ALEXANDRE RODRIGUES PERES - GO062039

AGRAVADO : EDINAMAR DARC MAGALHAES

AGRAVADO : REGINALDO CARVALHO ARANTES

ADVOGADO : JEFERSON REIS DE BRITO - GO048442

**ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO**

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira.

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

Brasília, 15 de setembro de 2025