



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196551 - PA (2025/0041089-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
STEPHANE RIZZO JORGE DO CARMO SOUZA - GO038277
RECORRIDO : TATIANE ALMEIDA DE JESUS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARÁ

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. TAXA DE FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. TEMA 970 DO STJ. INAPLICABILIDADE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do promitente-comprador, discute-se a possibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com a indenização pela fruição do bem durante o período de ocupação indevida.
2. A cláusula penal compensatória visa indenizar o promitente-vendedor pelas despesas administrativas e comerciais decorrentes do rompimento unilateral do contrato.
3. A taxa de fruição tem por finalidade compensar a privação do uso do imóvel durante o período de ocupação pelo promitente-comprador inadimplente, impedindo seu enriquecimento sem causa.
4. Tratando-se de institutos com naturezas jurídicas e finalidades distintas, revela-se admissível a cumulação da cláusula penal compensatória com a indenização pela fruição do imóvel.
5. O Tema 970 do STJ não se aplica à hipótese dos autos, porquanto referido precedente tratou da impossibilidade de cumulação de cláusula

penal moratória com lucros cessantes em caso de atraso na entrega do imóvel pela construtora, situação fática diversa da rescisão contratual por culpa do comprador.

6. Afastar a condenação ao pagamento pela fruição do bem importaria em enriquecimento ilícito do comprador inadimplente, que usufruiu do imóvel sem a devida contraprestação.

7. Recurso especial 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196551 - PA (2025/0041089-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
STEPHANE RIZZO JORGE DO CARMO SOUZA - GO038277
RECORRIDO : TATIANE ALMEIDA DE JESUS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARÁ

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. TAXA DE FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. TEMA 970 DO STJ. INAPLICABILIDADE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do promitente-comprador, discute-se a possibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com a indenização pela fruição do bem durante o período de ocupação indevida.
2. A cláusula penal compensatória visa indenizar o promitente-vendedor pelas despesas administrativas e comerciais decorrentes do rompimento unilateral do contrato.
3. A taxa de fruição tem por finalidade compensar a privação do uso do imóvel durante o período de ocupação pelo promitente-comprador inadimplente, impedindo seu enriquecimento sem causa.
4. Tratando-se de institutos com naturezas jurídicas e finalidades distintas, revela-se admissível a cumulação da cláusula penal compensatória com a indenização pela fruição do imóvel.
5. O Tema 970 do STJ não se aplica à hipótese dos autos, porquanto referido precedente tratou da impossibilidade de cumulação de cláusula

penal moratória com lucros cessantes em caso de atraso na entrega do imóvel pela construtora, situação fática diversa da rescisão contratual por culpa do comprador.

6. Afastar a condenação ao pagamento pela fruição do bem importaria em enriquecimento ilícito do comprador inadimplente, que usufruiu do imóvel sem a devida contraprestação.

7. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por L. M. S. E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (L. M. S. E.), com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

No recurso especial, L. M. S. E. apontou violação do art. 402 do Código Civil, sustentando, em síntese, que o Tribunal paraense aplicou, de forma equivocada, o Tema 970/STJ ao afastar a taxa de fruição. Defende a possibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com a indenização pela fruição do imóvel, uma vez que tais verbas possuem naturezas jurídicas distintas, e a vedação à cumulação importaria em enriquecimento ilícito da compradora inadimplente, que usufruiu do bem sem a devida contraprestação (e-STJ, fls. 323 a 340).

Foram apresentadas contrarrazões por TATIANE, nas quais se pleiteou o não conhecimento do recurso, por suposta necessidade de reexame de provas, atraindo o óbice da Súmula nº 7/STJ, e, no mérito, a manutenção do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 344 a 351).

O recurso especial foi admitido na origem (e-STJ, fls. 352 a 356).

É o relatório.

VOTO

O recurso merece provimento.

O objetivo do recurso especial é definir se, rescindido o contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento da promitente-compradora, é possível a cumulação da cláusula penal compensatória com a indenização correspondente à fruição do imóvel (taxa de ocupação).

(1) Da possibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória com a taxa de fruição

A questão central reside na correta interpretação da natureza jurídica dos institutos e na aplicabilidade do Tema 970/STJ à hipótese dos autos.

O Tribunal paraense afastou a condenação ao pagamento da taxa de fruição por entender que ela possuiria a mesma finalidade da multa compensatória, o que geraria dupla penalização.

Extraí-se do acórdão recorrido o seguinte fundamento:

Assim, havendo multa compensatória no sentido de fixar em patamar razoável a indenização, não cabe se falar em cumulação com a taxa de fruição, uma vez que também se caracteriza como parcela indenizatória, sob pena de configurar bis in idem.

Destarte, em razão da impossibilidade de cumulação com a multa compensatória, impõe-se o afastamento da taxa de fruição na hipótese, devendo a sentença guerreada ser reformada neste ponto (e-STJ, fls. 291 a 296).

Ocorre que tal entendimento diverge da jurisprudência consolidada nesta Corte Superior. A cláusula penal compensatória e a indenização pela fruição do imóvel (também denominada taxa de ocupação ou aluguéis) são institutos de natureza e finalidades distintas.

A cláusula penal, de caráter compensatório, visa a prefixar as perdas e danos decorrentes do inadimplemento absoluto da obrigação, cobrindo despesas gerais da vendedora, como custos administrativos e de comercialização. Por outro lado, a taxa de fruição corresponde a uma indenização devida pela privação imposta à vendedora do uso e gozo do imóvel, durante o período em que o comprador inadimplente o ocupou indevidamente. Trata-se de uma contraprestação pelo tempo de utilização do bem, que se assemelha a um aluguel, e sua cobrança visa a impedir o enriquecimento sem causa do devedor, nos termos do art. 884 do Código Civil.

Conforme já decidiu esta Corte Superior:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA . COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. TAXA DE FRUIÇÃO . CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Configuram-se inovação recursal e, por conseguinte, preclusão consumativa as alegações não deduzidas nas contrarrazões ao recurso especial, mas apenas em agravo interno.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que a multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel. Precedentes. Agravo interno improvido .

(AgInt no REsp 1.988.300/RS, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 16/10/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 18/10/2023)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS RÉUS.

1. *"A indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação . A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano" (REsp n. 2 .024.829/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023.).*

2 . *Agravo interno desprovido.*

(AgInt no AREsp 2.294.101/SC, Relator Ministro MARCO BUZZI, Julgamento: 30/10/2023, QUARTA TURMA, DJe 3/11/2023)

Ademais, a aplicação do Tema 970/STJ ao caso foi equivocada. O referido tema repetitivo estabeleceu a tese de que *A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes*. A hipótese fática do paradigma é distinta: tratava de atraso na entrega do imóvel pela construtora (mora do vendedor), e não de rescisão do contrato por inadimplemento do comprador.

Por outro lado, no caso em tela, a cláusula penal é compensatória, decorrente da total inexecução do contrato pela compradora, e a taxa de fruição não indeniza a mora, mas a posse ilegítima do bem após a configuração do inadimplemento que levou à rescisão.

Diante disso, permitir que a compradora ocupe o imóvel por anos sem pagar as parcelas e sem indenizar a vendedora pela fruição do bem configuraria manifesta injustiça e enriquecimento ilícito, pois a multa contratual, por si só, não é suficiente para reparar o prejuízo específico decorrente da indisponibilidade do imóvel.

Nesse sentido, este Superior Tribunal de Justiça já assentou ser possível a cumulação da multa prevista em cláusula penal com a indenização por perdas e danos decorrente da fruição do imóvel.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25%. POSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL APÓS OCORRIDA A INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM A MULTA PREVISTA EM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE. NÃO PROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.723.519/SP, consolidou o entendimento de que, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, tal como definido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato (REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

2. É viável a cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 2.063.082/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 4/3/2024, QUARTA TURMA, DJe 7/3/2024)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. (...).

2. O propósito recursal consiste em definir se, quando da rescisão contratual por inadimplemento do consumidor, é possível cumular a cláusula penal compensatória com a indenização pelo tempo de fruição de imóvel.

3. Somente na hipótese de prejuízos extraordinários, a indenização devida ao credor poderá ultrapassar o montante determinado na cláusula penal.

4. (...).

5. A garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor. Precedentes.

6. Independentemente de ter sido ocupado o bem, mantém-se os 25% de retenção dos valores pagos pelos adquirentes e a taxa de ocupação será cobrada separadamente, quando comprovada a utilização do imóvel edificado.

7 . A taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, razão pela qual não foi incluída no cálculo prévio que prefixou as perdas e danos na cláusula penal compensatória.

8. A indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação.

9 . A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de alugueis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente.

10. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano .

11. Situação distinta é aquela prevista no Tema 970/STJ, o qual define que a cláusula penal moratória por ter a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afastando-se sua cumulação com lucros cessantes.

12. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido negou a cumulação da cláusula penal compensatória com a taxa de ocupação do imóvel, sob o argumento de que o Tema 970/STJ veda a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes . Necessária a reforma porquanto, na espécie, (i) não se discute cláusula penal moratória e (ii) a taxa de ocupação não está englobada no percentual de retenção que é devido ao vendedor em razão da rescisão unilateral do contrato de compra e venda.

13. Recurso especial conhecido e provido para condenar a recorrida ao pagamento de taxa de ocupação pelo tempo que usufruiu do imóvel.

(REsp 2.024.829/SC, Julgamento: 7/3/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 10/3/2023)

Dessa forma, o acórdão recorrido deve ser reformado para restabelecer a sentença de primeiro grau no ponto em que condenou TATIANE ao pagamento da taxa de fruição do imóvel.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a condenação de TATIANE ALMEIDA DE JESUS ao pagamento de taxa de fruição, nos termos fixados na sentença de primeiro grau.

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de TATIANE ALMEIDA DE JESUS, na forma do art. 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade de justiça deferida.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.196.551 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0041089-2

Número de Origem:
00021339820188140040

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394

STEPHANE RIZZO JORGE DO CARMO SOUZA - GO038277

RECORRIDO : TATIANE ALMEIDA DE JESUS

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARÁ

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). STEPHANE RIZZO JORGE DO CARMO SOUZA, pela parte: RECORRENTE: L.
M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025
a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr.
Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025