



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2199714 - SP (2025/0064436-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **ALINE APARECIDA DE OLIVEIRA**
RECORRENTE : **GLEICE KELLY DE ARRUDA**
ADVOGADOS : **MELLISSA CRISTINA GONÇALVES E SILVA PINHEIRO - SP336987**
: **ALESSANDRA APARECIDA DA SILVA - SP355676**
RECORRIDO : **QUATRO CANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**
ADVOGADA : **VANESSA APARECIDA SIQUEIRA ZANOTTI - SP290364**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. LEI 13.786/2018. ART. 32 -A DA LEI 6.766/1979. ART. 51, II, IV E XV, DO CDC. SÚMULA 543/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO EM TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE 10% E DEVOLUÇÃO EM 12 PARCELAS. VALIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial em ação de rescisão de compromisso de compra e venda de lote, no qual se discute a validade da cláusula penal (retenção de 10%), a cobrança de taxa de fruição em terreno não edificado e a forma de restituição das parcelas (devolução em 12 prestações), à luz do Código de Defesa do Consumidor e do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, introduzido pela Lei nº 13.786/2018.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a aplicação do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, com retenção de 10% do valor atualizado do contrato, é compatível com os arts. 51, II, IV e XV, do Código de Defesa do Consumidor; (ii) a devolução das quantias pagas deve ocorrer de forma imediata, conforme a Súmula 543/STJ, ou pode ser parcelada em 12 prestações segundo a Lei nº 13.786/2018; (iii) é cabível a taxa de fruição sem edificação ou uso efetivo do imóvel.

3. A taxa de fruição em terreno não edificado revela-se indevida, por carecer de causa jurídica na ausência de utilização econômica do bem

pelo promitente comprador, o que afasta a possibilidade de indenização por fruição em tais hipóteses.

5. Justifica-se a conclusão, pois (i) está incontroverso que o lote não se encontrava edificado nem foi objeto de ocupação, o que afasta a causa jurídica da fruição; (ii) a manutenção de encargos em contrato de adesão deve observar o equilíbrio contratual e os limites do art. 51 do CDC; (iii) para contratos celebrados sob a égide da Lei nº 13.786/2018, o regime especial do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 autoriza retenção de 10% e devolução em 12 parcelas, solução compatível com os parâmetros legais aplicáveis.

4. Recurso especial parcialmente 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 parcial 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 2199714 - SP (2025/0064436-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **ALINE APARECIDA DE OLIVEIRA**
RECORRENTE : **GLEICE KELLY DE ARRUDA**
ADVOGADOS : **MELLISSA CRISTINA GONÇALVES E SILVA PINHEIRO - SP336987**
: **ALESSANDRA APARECIDA DA SILVA - SP355676**
RECORRIDO : **QUATRO CANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**
ADVOGADA : **VANESSA APARECIDA SIQUEIRA ZANOTTI - SP290364**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. LEI 13.786/2018. ART. 32 -A DA LEI 6.766/1979. ART. 51, II, IV E XV, DO CDC. SÚMULA 543/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO EM TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE 10% E DEVOLUÇÃO EM 12 PARCELAS. VALIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial em ação de rescisão de compromisso de compra e venda de lote, no qual se discute a validade da cláusula penal (retenção de 10%), a cobrança de taxa de fruição em terreno não edificado e a forma de restituição das parcelas (devolução em 12 prestações), à luz do Código de Defesa do Consumidor e do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, introduzido pela Lei nº 13.786/2018.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a aplicação do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, com retenção de 10% do valor atualizado do contrato, é compatível com os arts. 51, II, IV e XV, do Código de Defesa do Consumidor; (ii) a devolução das quantias pagas deve ocorrer de forma imediata, conforme a Súmula 543/STJ, ou pode ser parcelada em 12 prestações segundo a Lei nº 13.786/2018; (iii) é cabível a taxa de fruição sem edificação ou uso efetivo do imóvel.

3. A taxa de fruição em terreno não edificado revela-se indevida, por carecer de causa jurídica na ausência de utilização econômica do bem pelo promitente comprador, o que afasta a possibilidade de indenização

por fruição em tais hipóteses.

5. Justifica-se a conclusão, pois (i) está incontroverso que o lote não se encontrava edificado nem foi objeto de ocupação, o que afasta a causa jurídica da fruição; (ii) a manutenção de encargos em contrato de adesão deve observar o equilíbrio contratual e os limites do art. 51 do CDC; (iii) para contratos celebrados sob a égide da Lei nº 13.786/2018, o regime especial do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 autoriza retenção de 10% e devolução em 12 parcelas, solução compatível com os parâmetros legais aplicáveis.

4. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GLEICE KELLY DE ARRUDA e ALINE APARECIDA DE OLIVEIRA (GLEICE KELLY e ALINE) contra QUATRO CANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (QUATRO CANTOS), com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do desembargador Arantes Theodoro, assim ementado:

Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de lote. Disposição acerca da rescisão que havia de seguir a disciplina da Lei 13.786/18, já vigente à época da contratação. Abusividade das cláusulas contratuais não reconhecida. Retenção de 10% do valor atualizado do contrato autorizada. Verba compensatória pela fruição do bem devida no importe de 0,5% ao mês do valor do imóvel, indicado no contrato, desde a data em que o compromissário comprador deixou de cumprir o contrato. Devolução de valores, se o caso, que havia de se dar em 12 parcelas, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel. Condenação das autoras ao pagamento das parcelas vencidas que não se justificava. Gratuidade processual mantida às autoras. Recurso parcialmente provido. (e-STJ, fls. 233-243)

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, GLEICE KELLY e ALINE apontaram **(1)** violação dos arts. 51, II, IV e XV, do CDC (Lei nº 8.078/1990), por validar cláusulas abusivas que autorizam retenção de 10% do valor atualizado do contrato, em detrimento da proteção do consumidor em contrato de adesão, e por impor taxa de fruição sem uso efetivo do imóvel (e-STJ, fls. 249-251); **(2)** ofensa ao art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, na redação da Lei nº 13.786/2018, ao admitir multa de 10% sobre o valor total do contrato em contexto de onerosidade excessiva decorrente da pandemia, ao determinar devolução parcelada em 12 vezes contrariando entendimento do STJ, e ao reconhecer

taxa de fruição sem edificação ou usufruto (e-STJ, fls. 249-251); **(3)** contrariedade à Súmula 543 do STJ quanto à necessidade de devolução imediata das quantias pagas em hipóteses de resolução contratual, e indevida aplicação de taxa de fruição sem efetiva ocupação, à luz do REsp 400.336/SP (e-STJ, fls. 251/252).

Houve apresentação de contrarrazões por QUATRO CANTOS, sustentando a ausência de prequestionamento e a inexistência de violação de lei federal, bem como a correção do acórdão recorrido por aplicação da Lei nº 13.786/2018 ao contrato de loteamento, pugnando pelo não conhecimento ou desprovimento do recurso especial (e-STJ, fls. 287-291).

O recurso especial foi admitido pela Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, reconhecendo o atendimento dos requisitos de admissibilidade, inclusive o prequestionamento e a indicação precisa dos dispositivos legais tidos por violados, bem como a demonstração de aparente dissídio jurisprudencial, determinando a subida dos autos ao Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fls. 292/293).

É o relatório.

VOTO

De acordo com a moldura fática dos autos, na origem o caso cuida de ação de rescisão de compromisso de compra e venda de lote em que GLEICE KELLY e ALINE alegaram dificuldades financeiras e onerosidade das parcelas em razão de reajustes e dos efeitos da pandemia de COVID-19; o Juízo de primeira instância rescindiu o contrato e condenou a QUATRO CANTOS à restituição de 75% das parcelas pagas, corrigidas desde cada desembolso, fixando que a multa contratual de 10% sobre o valor total do contrato era nula, afastando a taxa de fruição por inexistência de edificação no lote, assegurando devolução em parcela única e definindo juros de mora a partir do trânsito em julgado, com possibilidade de dedução de IPTU e comissão de corretagem prevista contratualmente (e-STJ, fls. 181-186).

Em apelação da QUATRO CANTOS, o Tribunal estadual deu parcial provimento, assentando a incidência da disciplina da Lei nº 13.786/2018 e do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, reconhecendo a retenção de 10% do valor atualizado do contrato, admitindo a taxa de fruição de 0,5% ao mês desde a inadimplência até a restituição da posse, determinando a devolução dos valores em 12 parcelas mensais atualizadas pelo índice contratual, mantendo a gratuidade de justiça e afastando condenação das autoras ao pagamento das parcelas vencidas (e-STJ, fls. 233-243).

GLEICE KELLY e ALINE, então, interpuseram recurso especial arguindo violação do CDC, indevida aplicação do art. 32-A fora dos limites de proteção do

consumidor, contrariedade à Súmula 543 do STJ quanto à forma de devolução e indevida taxa de fruição sem uso efetivo do imóvel, buscando a reforma do acórdão para restabelecer os parâmetros fixados na sentença de primeiro grau (e-STJ, fls. 248-252).

Trata-se de recurso especial em ação de rescisão de compromisso de compra e venda de lote, em que se discute a validade de cláusulas contratuais à luz do Código de Defesa do Consumidor e da Lei nº 13.786/2018, bem como a forma e extensão da restituição das quantias pagas, a incidência de taxa de fruição e a retenção contratual.

O objetivo recursal é decidir se (i) a aplicação do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, com retenção de 10% do valor atualizado do contrato, mostra-se compatível com os arts. 51, II, IV e XV, do CDC em contrato de adesão com consumidor vulnerável; (ii) a devolução das quantias pagas deve ocorrer de forma imediata, nos termos da Súmula 543 do STJ, ou pode ser parcelada em 12 prestações conforme pactuado e segundo a Lei nº 13.786/2018; (iii) é cabível a taxa de fruição sem edificação ou uso efetivo do imóvel, à luz da jurisprudência indicada e do art. 884 do CC.

(1) Violação dos arts. 51, II, IV e XV, do CDC (Lei nº 8.078/1990)

GLEICE KELLY e ALINE afirmaram que o acórdão validou cláusulas que, sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990), desequilibram a relação contratual em contrato de adesão, notadamente a retenção de 10% do valor atualizado do contrato e a imposição de taxa de fruição sem uso efetivo do imóvel. Fundamentaram que tais previsões afrontam o art. 51, incisos II, IV e XV, por estabelecerem vantagem manifestamente excessiva e desproporcional ao consumidor, em detrimento da boa-fé e da equidade.

Destacaram que, no caso concreto, a rescisão decorreu de dificuldades financeiras agravadas pela pandemia e que o lote não foi edificado ou usufruído, de modo que a cobrança de fruição se mostra sem causa e fere o equilíbrio contratual protegido pelo CDC (e-STJ, fls. 249-251).

O ponto em exame consiste em verificar se as cláusulas contratuais que autorizaram a retenção de 10% do valor atualizado do contrato e a cobrança de taxa de fruição sobre lote não edificado configuraram desvantagem exagerada ao consumidor, em afronta ao disposto no art. 51, incisos II, IV e XV, do Código de Defesa do Consumidor (e-STJ, fls. 249-251).

A jurisprudência consolidada desta Corte reconhece que a taxa de fruição tem natureza indenizatória e pressupõe a efetiva utilização ou ocupação do imóvel pelo promitente comprador. Na ausência de edificação ou posse direta, inexistente fundamento jurídico que autorize a cobrança dessa verba, sob pena de enriquecimento sem causa do promitente vendedor.

Vejamos:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL . NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR CULPA DO COMPRADOR. CONTRATO FIRMADO APÓS A LEI N . 13.786/2018. DIREITO DE RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL . ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO . COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ . DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N . 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1 . *Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.* 2. **É possível a revisão de cláusula penal, ainda que se trate de contrato firmado após a Lei n. 13 .786/2018, que acrescentou o art. 32-A à Lei n. 6.766/1979, quando sua aplicação for manifestamente excessiva diante da natureza e finalidade do contrato, além de ser inviável a cobrança de taxa de fruição no caso de lote não edificado, em razão da não utilização do bem** . 3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 4 . A incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão. 5. A falta de expressa indicação e de demonstração de ofensa a artigos de lei violados ou de eventual divergência jurisprudencial sobre a matéria inviabiliza o conhecimento do recurso especial, aplicando-se o disposto na Súmula n . 284 do STF. 6. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 2.100.901/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Julgamento: 2/9/2024, QUARTA TURMA, DJe 4/9/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA . RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE . INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1 . **A jurisprudência desta Corte se firmou 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). 2 . O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas a e c do permissivo constitucional. 3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp 2.541.026/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 1º/7/2024, QUARTA TURMA, DJe 2/8/2024 – sem destaques no original)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C /C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CELEBRADO ANTES DA LEI Nº 13.786/2018. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. LONGO PERÍODO DE POSSE DO IMÓVEL COMO CAUSA PARA GERAR A INDENIZAÇÃO POR DIREITO DE FRUIÇÃO . IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda c/c pedido de restituição de valores, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 30/4/2024 e concluso ao gabinete em 2/8/2024 .2. O propósito recursal consiste em decidir se, em rescisão de promessa de compra e venda de imóvel celebrado antes da Lei nº 13.786/2018, o decurso de longo prazo (mais de oito anos) na posse do bem pelo promitente comprador é causa apta a gerar o dever de pagamento de taxa de fruição (ou de ocupação) de imóvel não edificado (terreno).3 . Nos contratos celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, a jurisprudência desta Corte é firme 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.4. O decurso de tempo na posse do imóvel pelo promitente comprador, ainda que por período considerado longo pelas instâncias ordinárias, não é motivo para aplicação da técnica da distinção (distinguishing) e, assim, para o afastamento da jurisprudência desta Corte sobre o tema .5. Hipótese em que o Tribunal de origem, fazendo distinção com o entendimento desta Corte, reconheceu o direito à taxa de fruição à promitente vendedora sob o argumento de que o promitente comprador se manteve sob a posse do terreno por longo prazo (mais de oito anos).6. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 2.160.547/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 1º/10/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 3/10/2024 – sem destaques no original)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA DE BEM IMÓVEL . VIOLAÇÃO DO ART 1.022 E 489 DO CPC. AUSÊNCIA. ASSISTÊNCIA JUDICIAL GRATUITA, AUSÊNCIA DE PROVA, TAXAS ASSOCIATIVAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS . SÚMULA N. 7/STJ. PRECEDENTES. RETENÇÃO DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS . NÃO CABIMENTO. TAXA DE FRUIÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR . POSSIBILIDADE. 1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem manifestou-se acerca de todas as questões levadas a seu conhecimento. 2. Decidir de forma contrária ao que fora fixado na origem quanto a assistência judicial gratuita, ausência de prova, taxas associativas e honorários advocatícios, redundaria na necessária incursão na seara fática probatória. Súmula n. 7/STJ 3. Segundo a jurisprudência do STJ, "as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020), o que foi observado pelo Tribunal de origem. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.4 . **Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é indevida a taxa de ocupação ou de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor** (AgInt no REsp n. 2.020.258/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023) . 5. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador é admitida a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Precedentes. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp 2.059.733/SP, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 9/10/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 16/10/2023 – sem destaques no original)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C /C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CELEBRADO ANTES DA LEI Nº 13.786/2018. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. RESCISÃO POR INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. LONGO PERÍODO DE POSSE DO IMÓVEL COMO CAUSA PARA GERAR A INDENIZAÇÃO POR DIREITO DE FRUIÇÃO . IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda c/c pedido de restituição de valores, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 30/4/2024 e

*concluso ao gabinete em 2/8/2024 .2. O propósito recursal consiste em decidir se, em rescisão de promessa de compra e venda de imóvel celebrado antes da Lei nº 13.786/2018, o decurso de longo prazo (mais de oito anos) na posse do bem pelo promitente comprador é causa apta a gerar o dever de pagamento de taxa de fruição (ou de ocupação) de imóvel não edificado (terreno).3 . **Nos contratos celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, a jurisprudência desta Corte é firme 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.**4. **O decurso de tempo na posse do imóvel pelo promitente comprador, ainda que por período considerado longo pelas instâncias ordinárias, não é motivo para aplicação da técnica da distinção (distinguishing) e, assim, para o afastamento da jurisprudência desta Corte sobre o tema** .5. Hipótese em que o Tribunal de origem, fazendo distinção com o entendimento desta Corte, reconheceu o direito à taxa de fruição à promitente vendedora sob o argumento de que o promitente comprador se manteve sob a posse do terreno por longo prazo (mais de oito anos).6. Recurso especial conhecido e provido.*

(REsp 2.160.547/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 1º/10/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 3/10/2024 – sem destaques no original)

No caso concreto, resultou incontroverso que o lote adquirido por GLEICE KELLY e ALINE não se encontrava edificado nem foi objeto de ocupação, circunstância que afasta a causa jurídica para a cobrança de fruição. Ao manter a taxa de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel, o acórdão recorrido contrariou a orientação desta Corte, porquanto não se configurou a utilização econômica do bem capaz de justificar a indenização.

Além disso, a manutenção de cláusulas que impuseram ao consumidor, em contrato de adesão, retenção de 10% do valor total atualizado do contrato e cobrança de taxa de fruição sobre lote inabitado violou o equilíbrio contratual tutelado pelo art. 51, incisos II, IV e XV, do Código de Defesa do Consumidor. Essas disposições vedam a imposição de obrigações abusivas e a obtenção de vantagens manifestamente excessivas, sobretudo em hipóteses de vulnerabilidade econômica do adquirente.

A imposição de encargos que não correspondam a contraprestação real, como a taxa de fruição sobre bem não edificado, desatendeu o comando do art. 51 do CDC e contrariou a boa-fé objetiva que deve reger as relações de consumo.

Dessa forma, a cláusula que impôs taxa de fruição revelou-se abusiva e destituída de causa legítima, devendo ser declarada nula, com a consequente exclusão da cobrança fixada no acórdão recorrido.

(2) Ofensa ao art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, na redação da Lei nº 13.786/2018

GLEICE KELLY e ALINE alegaram ofensa ao art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 (na redação dada pela Lei nº 13.786/2018), porque o acórdão admitiu: (i) multa/retensão de 10% sobre o valor total do contrato sem considerar a onerosidade excessiva vivenciada no período pandêmico, (ii) devolução parcelada em 12 vezes, e (iii) taxa de fruição apesar da inexistência de edificação ou usufruto do lote. Segundo as recorrentes, a leitura do art. 32-A deve preservar o equilíbrio e a proteção do adquirente, evitando dupla penalização (retenção + fruição) quando não há uso do bem, além de impedir parcelamento que esvazie a tutela restitutória.

Para evidenciar o alcance da norma, transcreveram o núcleo do art. 32-A, constante do acórdão recorrido:

Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, (...) deverão ser restituídos os valores pagos por ele, (...) podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens: I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (...) sobre o valor atualizado do contrato (...); II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (...) do valor atualizado do contrato; III - os encargos moratórios (...); IV - os débitos de impostos (...); V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote. (e-STJ, fls. 238-241).

A crítica central de GLEICE KELLY e ALINE é que, na moldura fática do caso, não houve fruição efetiva e o parcelamento em 12 parcelas, somado à multa de 10% sobre o valor atualizado, agrava a vulnerabilidade do consumidor e afronta a teleologia protetiva da Lei nº 13.786/2018 (e-STJ, fls. 249-251).

A controvérsia residiu em definir se o acórdão recorrido, ao admitir retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato e autorizar a devolução das parcelas pagas em doze prestações mensais, contrariou a disciplina do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 e os princípios de proteção do consumidor. GLEICE KELLY e ALINE sustentaram que a retenção e o parcelamento, somados à cobrança de taxa de fruição, representaram onerosidade excessiva e esvaziaram a finalidade restitutória prevista na legislação consumerista (e-STJ, fls. 249-251).

Ocorre que o acórdão recorrido aplicou precisamente a disciplina legal do distrato imobiliário, vigente à época da contratação, sem extrapolar os limites normativos. A 36ª Câmara consignou que, tratando-se de compromisso de compra e venda de lote celebrado sob a Lei nº 13.786/2018, a resolução por iniciativa das adquirentes autoriza: (i) cláusula penal limitada a 10% do valor atualizado do contrato, observando como teto o

montante efetivamente pago; (ii) dedução de taxa de fruição até 0,75% ao mês, fixada no caso em 0,5% ao mês; e (iii) devolução dos valores, se devida, em 12 parcelas mensais, atualizadas conforme índice contratual, exatamente como prevê o caput e o § 1º do art. 32 -A (e-STJ, fls. 238-242; e-STJ, fls. 240-242).

Quanto à alegada onerosidade excessiva decorrente da pandemia, o acórdão reconheceu que GLEICE KELLY e ALINE deram causa ao desfazimento, aplicando, então, o regime legal específico do parcelamento do solo urbano. Nesse contexto, a retenção de 10% foi reputada válida por reproduzir comando legal expresso e proporcional à hipótese de resolução, distinta de penalidade desmedida, e limitada pelo que foi pago, não implicando perda integral das parcelas, como indeferido na sentença (e-STJ, fls. 239-241; e-STJ, fl. 240).

A narrativa de dificuldade financeira não foi acolhida como fundamento para afastar a incidência do art. 32-A, pois o dispositivo estrutura solução objetiva para hipóteses de resolução imputável ao adquirente, preservando a segurança jurídica dos contratos celebrados sob sua égide (e-STJ, fls. 240/241).

No tocante à fruição, a Câmara indicou que a taxa tem respaldo legal e contratual, não exigindo edificação para sua incidência. Bastou a transmissão da posse e a indisponibilidade do bem para a vendedora, circunstância que enseja compensação pela fruição potencial e pela retirada do lote da esfera de disponibilidade da fornecedora. Por isso, a inexistência de construção ou uso material não elide a indenização, cujo termo inicial se fixa na inadimplência ou na propositura da ação, até a restituição da posse, solução alinhada à própria literalidade do inciso I do art. 32-A e à diretriz jurisprudencial transcrita no voto (REsp 400.336/SP) [e-STJ, fls. 241/242].

Relativamente ao parcelamento da devolução, o acórdão determinou o pagamento em 12 parcelas, atualizadas pelo índice contratual, em conformidade com o art. 32 -A, *caput*, § 1º, readequando a sentença que havia imposto restituição em parcela única. Essa forma de devolução não esvazia a tutela restitutória: concretiza o desenho normativo próprio dos contratos de loteamento, assegurando equilíbrio entre a recomposição do adquirente e os parâmetros legais conferidos ao loteador na hipótese de resolução por fato imputável ao comprador (e-STJ, fls. 240-242).

A jurisprudência do STJ tem consistentemente afirmado que, para os compromissos de compra e venda firmados sob a égide da Lei nº 13.786/2018, aplicam-se as regras especiais nela previstas, afastando-se a regra geral da Súmula 543 no que tange à forma de restituição.

A propósito, convém registrar que o REsp 1.740.911/DF (Tema 1.002), de minha relatoria, julgado sob o rito dos repetitivos pela Segunda Seção, não tratou especificamente da forma de restituição das parcelas, mas fixou tese acerca do termo

inicial dos juros de mora incidentes sobre os valores a serem devolvidos em contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018. A referência ao precedente tem, portanto, o alcance de delimitar o marco temporal de aplicação da nova lei, evidenciando que, para contratos firmados sob sua vigência, prevalece o regime jurídico próprio do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, ainda que não se possa extrair do julgado conclusão direta sobre a devolução imediata ou parcelada das parcelas pagas.

No caso concreto, ficou incontroverso que o contrato de promessa de compra e venda foi celebrado após a entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018. Assim, a determinação de devolução das parcelas em doze prestações mostrou-se compatível com o regime legal aplicável e com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça. A alegação de onerosidade excessiva, por sua vez, não se sustentou diante da conformidade da cláusula com o limite objetivo estabelecido pela lei, que prevê precisamente o parcelamento impugnado.

Em síntese, não há ofensa ao art. 32-A: o acórdão apenas aplicou a lei especial vigente ao tempo da contratação, admitiu a cláusula penal de 10% dentro do limite legal, fixou taxa de fruição em patamar inferior ao máximo legal e determinou a devolução parcelada, tudo nos exatos termos do regime do distrato imobiliário (e-STJ, fls. 238-242).

Este o quadro, esta irresugnação não merece prosperar.

(3) Contrariedade à Súmula 543 do STJ

Esta alegação, que apontou contrariedade à Súmula 543 do STJ, está prejudicada, pois as matérias nela veiculadas já foram objeto de apreciação nos itens (1) e (2). A controvérsia relativa à taxa de fruição foi resolvida ao se reconhecer a impossibilidade de sua cobrança sobre lote não edificado, enquanto a questão atinente à forma de restituição das parcelas foi examinada no contexto do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, vigente à época da contratação, que autoriza a devolução parcelada. Inexistindo questão autônoma, não há mais objeto a ser apreciado.

Nessas condições, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial, apenas para afastar a cobrança da taxa de fruição sobre o lote não edificado.

Inexistindo hipótese de prévia fixação de honorários no presente recurso, deixo de aplicar a regra do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.199.714 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0064436-0

Número de Origem:
10022344320238260450

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 : ALINE APARECIDA DE OLIVEIRA

RECORRENTE : GLEICE KELLY DE ARRUDA

ADVOGADOS : MELLISSA CRISTINA GONÇALVES E SILVA PINHEIRO - SP336987
ALESSANDRA APARECIDA DA SILVA - SP355676

RECORRIDO : QUATRO CANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADA : VANESSA APARECIDA SIQUEIRA ZANOTTI - SP290364

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial 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 Andriighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025