



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209645 - SP (2025/0144863-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : GILMAR FERRO DE AMORIM
ADVOGADO : AUGUSTO RIBEIRO DE GOUVEA NETO - SP412172
RECORRIDO : CONSÓRCIO SBGAP
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
RECORRIDO : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONTRÁRIO A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente. Precedentes.

2. 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 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 10 de junho de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209645 - SP (2025/0144863-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : GILMAR FERRO DE AMORIM
ADVOGADO : AUGUSTO RIBEIRO DE GOUVEA NETO - SP412172
RECORRIDO : CONSÓRCIO SBGAP
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720
RECORRIDO : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONTRÁRIO A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. O entendimento firmado do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição de lote não edificado após o desfazimento da promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente. Precedentes.

2. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GILMAR FERRO DE AMORIM fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Compra e venda. Lote de terreno. Rescisão contratual e restituição de quantias pagas. Desinteresse do comprador. Retenção de 20% dos valores pago pelo comprador. Estimativa razoável para as perdas suportadas pela vendedora. Devolução a ser realizada pela vendedora de uma só vez. Súmula 543 do STJ e Súmula 02 do TJ/SP. Taxa de fruição. Cabimento. Ausência de edificação no lote. Irrelevância. Precedentes da Câmara. Indenização devida. Juros de mora incidentes a partir do trânsito em julgado. Tema 1002 pelo STJ. Recurso provido em parte" (e-STJ fl. 471/473).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 471/473).

No presente recurso, o recorrente aponta divergência jurisprudencial e violação dos artigos 51, II, IV, 53 do Código de Defesa do Consumidor; 402, 423, 475, 884 do Código Civil; 32-A I, da Lei nº 6.766/79 e 32-A I, da Lei nº 13.786 /18, argumentando que a taxa de fruição não pode ser cobrada, por se tratar de lote não edificado.

Ao final, requer o provimento do recurso.

Sem contrarrazões (e-STJ fl. 476).

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, por iniciativa do adquirente, com pedido de restituição dos valores pagos.

Quanto à taxa de fruição, verifica-se que o Tribunal de origem, ao analisar a matéria, assim decidiu:

"(...) Esta Corte confere ao adquirente de lote indenização de perdas e danos, por mora imputável ao vendedor, reconhecendo assim que lotes sem edificação mantêm caráter frutífero e autorizam indenização de lucro cessante. Destarte, 'afigura-se contraditório conceder indenização por taxa de ocupação ao adquirente de lote vazio que se vê privado do bem por atraso da vendedora, mas negar a essa última indenização por dano da mesma natureza imputável ao promissário comprador' (Apelação Cível 1004486-05.2018.8.26.0576; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/05/2019)" (e-STJ fl. 350).

A jurisprudência desta Corte de Justiça já consolidou o entendimento de que não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição nos casos de contrato de compra e venda de lote não edificado.

A propósito:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE-COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. VINTE E CINCO POR CENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA NO INSTRUMENTO CONTRATUAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. TERRENO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, uma vez que ficou demonstrado que houve a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial.

2. 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 1.723.519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

3. Esta Corte Superior entende que é válida a "cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem", situação que não ocorreu nos autos (REsp 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016).

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para determinar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga na hipótese dos autos".

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.681.985/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

"CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECUESO 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.)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. Ação de rescisão cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.

3. 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. No recurso sob julgamento, a superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

5. Recurso especial conhecido e provido para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel" (REsp n. 2.113.745/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 17/5/2024.)

Logo, como o acórdão não está em conformidade com a jurisprudência do STJ, merece reforma.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para afastar a condenação à taxa de fruição.

Mantenho o percentual e a base de cálculo dos honorários sucumbenciais fixados no origem, que devem permanecer relacionados com o proveito econômico de cada uma das partes.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.209.645 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0144863-2

Número de Origem:
10045231920238260168

Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GILMAR FERRO DE AMORIM

ADVOGADO : AUGUSTO RIBEIRO DE GOUVEA NETO - SP412172

RECORRIDO : CONSÓRCIO SBGAP

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

RECORRIDO : SAO BENTO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO : VITOR ARTHUR PASTRE - MS013720

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 09 de junho de 2025