



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2211027 - SP (2025/0152669-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ROSIANE GREGORIO DA SILVA**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
RECORRIDO : **RESIDENCIAL ALAMEDAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**
ADVOGADO : **GUSTAVO ANTONIO FERES PAIXÃO - SP186458**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO EM TERRENO NÃO EDIFICADO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A Corte de origem examinou de forma clara e objetiva as questões submetidas à sua apreciação, afastando a alegada negativa de prestação jurisdicional e a violação ao art. 1.022 do CPC.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição em terreno não edificado, pois a ausência de edificação impede a configuração de enriquecimento sem causa, conforme previsto no art. 884 do Código Civil.

3. A cobrança de taxa de fruição em terreno não edificado, fundada apenas na "disponibilidade" do bem, desloca indevidamente o equilíbrio restitutivo e importa enriquecimento sem causa da vendedora, sendo incompatível com o ordenamento jurídico.

4. Recurso parcialmente provido, para afastar a cobrança da taxa de fruição em terreno não edificado.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2211027 - SP (2025/0152669-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ROSIANE GREGORIO DA SILVA**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
RECORRIDO : **RESIDENCIAL ALAMEDAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**
ADVOGADO : **GUSTAVO ANTONIO FERES PAIXÃO - SP186458**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO EM TERRENO NÃO EDIFICADO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A Corte de origem examinou de forma clara e objetiva as questões submetidas à sua apreciação, afastando a alegada negativa de prestação jurisdicional e a violação ao art. 1.022 do CPC.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição em terreno não edificado, pois a ausência de edificação impede a configuração de enriquecimento sem causa, conforme previsto no art. 884 do Código Civil.
3. A cobrança de taxa de fruição em terreno não edificado, fundada apenas na "disponibilidade" do bem, desloca indevidamente o equilíbrio restitutivo e importa enriquecimento sem causa da vendedora, sendo incompatível com o ordenamento jurídico.
4. Recurso parcialmente provido, para afastar a cobrança da taxa de fruição em terreno não edificado.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ROSIANE GREGORIO DA SILVA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“Compromisso de compra e venda. Resolução por iniciativa da adquirente. Taxa de ocupação devida, a despeito de não edificado o lote. Posse e disponibilidade do bem que têm valor econômico. Juros de mora para devolução das parcelas que se contam a partir do trânsito. Tema 1.002 do STJ. Comissão de corretagem que pode ser retida, dado que prestado previamente o dever de informação. Sentença revista em parte. Recurso da autora desprovido, provido parcialmente o da ré.” (e-STJ, fls. 189)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 215-219).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.022, I, do CPC, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e contradição interna, ao não se enfrentar a ausência de empobrecimento da vendedora e, ainda assim, manter taxa de fruição, razão pela qual o acórdão deveria ser anulado para suprir a omissão.

(ii) art. 884, *caput*, do CC, pois seria indevida a taxa de fruição em terreno não edificado, dado que a mera imissão na posse não geraria uso frugífero nem empobrecimento da vendedora, configurando enriquecimento sem causa; ademais, haveria dissídio jurisprudencial sobre a interpretação do dispositivo, com precedentes do STJ e acórdãos estaduais que teriam afastado a cobrança, reclamando uniformização para reconhecer a indevida taxa (e-STJ, fls. 232-239).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 257-262).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial não encontra em seu caminho nenhum dos óbices do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. É dizer, o recurso de agravo atende aos requisitos de admissibilidade, não se acha prejudicado e impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Assim, autorizado pelo art. 1.042, § 5º, do CPC, promovo o julgamento do agravo conjuntamente com o recurso especial, passando a analisar, doravante, os fundamentos do especial.

Conforme se extrai da decisão agravada, o acórdão recorrido examinou de forma satisfatória todas as questões submetidas à apreciação judicial, apresentando os fundamentos necessários para o deslinde da controvérsia. O acórdão foi claro ao expor os motivos que levaram à rejeição dos embargos de declaração, mantendo o entendimento firmado na apelação acerca da

incidência da taxa de fruição em lote não edificado, da fluência dos juros moratórios apenas a partir do trânsito em julgado e da validade da retenção da comissão de corretagem diante da informação prévia, e abordou de forma objetiva as alegações da embargante sobre a ausência de edificação e o suposto enriquecimento sem causa, sem deixar margem para dúvidas ou omissões.

Ao rejeitar os embargos de declaração, pontuou-se que (e-STJ, fls. 215-219):

Não há, no acórdão embargado, omissão, contradição, obscuridade ou erro material a suprir, a rigor revelando-se real inconformismo da embargante, o que, porém, é sabido, não se presta a dar suporte à espécie recursal de que ora se cuida.

Com efeito, convém anotar que os embargos servem à correção ou emenda de decisão em cujo conteúdo haja qualquer contradição, omissão, obscuridade ou erro material. Quer dizer, cuida-se de falha intrínseca do decisum, contida ou emanada de seus próprios e exclusivos termos.

Assim, no presente caso, não há erro material, omissão, obscuridade ou contradição endógena ao decisum a serem sanadas, mas sim inconformismo da embargante com o que a respeito decidido, porém a cuja veiculação os embargos desservem.

[...]

Veja-se, inclusive, que a embargante sequer cuidou de apontar qualquer vício intrínseco do decisum, sanável pela via eleita. Apenas manifestou seu inconformismo com relação ao quanto se decidiu sobre a taxa de fruição.

De todo modo, insista-se em que o acórdão de forma expressa e detida deliberou a matéria justamente à consideração da ausência de edificação (v. fls. 191/195). (destaquei).

Constata-se que as matérias arguidas foram devidamente apreciadas quando do julgamento da apelação e a decisão firmada foi exposta com a devida fundamentação. Contudo, a eventual discordância do recorrente com a conclusão ou os fundamentos adotados não significa a ausência de motivação ou a configuração de algum vício no julgado. A rediscussão do mérito foi tida por incabível em sede de embargos de declaração, que se prestariam apenas à correção de obscuridade, omissão, contradição ou erro material, nos termos do art. 1.022 do CPC, sendo os embargos utilizados, no caso, para manifestar mero inconformismo.

O Tribunal de origem rechaçou a tese de omissão, assentando inexistirem vícios no acórdão embargado, porquanto a Câmara julgadora expôs, de forma completa e objetiva, os fundamentos relativos à incidência da taxa de fruição em lote não edificado, à fluência dos juros moratórios apenas a partir do trânsito em julgado e à validade da retenção da comissão de corretagem diante da informação prévia, inclusive destacando que a matéria foi deliberada “justamente à consideração da ausência de edificação”.

A respeito:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso em apelação nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos. O acórdão recorrido

reconheceu a possibilidade de retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador inadimplente e a cobrança de taxa de fruição, negando indenização por benfeitorias devido à irregularidade das obras realizadas.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a decisão recorrida violou os artigos 489, § 1º, IV, VI, 1.022, caput, II, do CPC, ao não enfrentar as arguições de enriquecimento sem causa, vedação de retenção integral de valores pagos e benfeitorias, e vedação de bis in idem em desfavor do consumidor.

3. Outra questão em discussão é a alegação de violação dos artigos 4º, III, 51, IV, 53, caput, do CDC, 417, 884, parágrafo único do CC, e 9º, § 1º, VIII e XII, da Lei Federal n. 13.465/2017, em razão do enriquecimento sem causa decorrente da cumulação da retenção de 25% com a taxa de fruição e da não indenização pela construção do imóvel.

III. Razões de decidir

4. A Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido, afastando a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

5. As conclusões adotadas na origem se coadunam com a jurisprudência do STJ, que permite a retenção de 25% dos valores pagos em caso de rescisão contratual por culpa do comprador, a fixação de indenização pela ocupação do bem, e a cumulação da retenção com a taxa de fruição.

6. A alegação de violação do art. 9º, § 1º, VIII e XII, da Lei n. 13.465/2017 não foi demonstrada de forma clara e compreensível, impedindo o conhecimento do recurso especial por deficiência de fundamentação.

IV. Dispositivo e tese

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.635.486/MT, relator Ministro **João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

Nesse contexto, estando a decisão adequadamente fundamentada, não se verifica omissão, contradição, erro material, tampouco obscuridade; assim, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional ou ofensa ao art. 1.022, I, do CPC/2015.

A recorrente sustenta, ainda, violação ao art. 884, *caput*, do CC, ao argumento de que a fixação de taxa de fruição em terreno não edificado seria indevida e acarretaria enriquecimento sem causa da vendedora, pois a mera imissão na posse não geraria uso frutífero nem empobrecimento do promitente vendedor; por isso, requer o afastamento da cobrança.

O Tribunal de origem afirmou a incidência da taxa de fruição/ocupação mesmo para lote não edificado, fixando-a em 0,5% do valor atualizado do contrato, sob o fundamento de que a mera disponibilidade do bem possui valor econômico e que, com a devolução das parcelas, a ausência de verba compensatória configuraria enriquecimento sem causa do adquirente; registrou precedentes do STJ em sentido contrário, mas manteve a orientação interna da Câmara.

Extraí-se que as partes celebraram, em 14/07/2021, compromisso de compra e venda de lote urbano no Residencial Alamedas II, com posterior resolução por inadimplemento da adquirente; o Tribunal de origem reconheceu expressamente a “ausência de edificação” e, ainda assim, impôs taxa de fruição/ocupação, fixada em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato (e-STJ, fls. 191-195). A controvérsia cinge-se, portanto, à incidência de taxa de fruição em terreno não edificado, hipótese que se enquadra no entendimento consolidado do STJ no sentido da indevida cobrança em tais casos.

A orientação desta Corte Superior é firme 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, Terceira Turma, j. em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023), e reconhece a indevida taxa de ocupação/fruição em lote não edificado (v.g., AgInt no REsp 1.941.068/SP).

A propósito:

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.

(REsp n. 2.209.645/SP, relator Ministro **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025. - destaquei)

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. - destaquei)

No plano normativo, incide o art. 884, *caput*, do CC: “*Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.*”

Em outras palavras, a cobrança de taxa de fruição/ocupação em terreno não edificado carece de justa causa, pois o próprio acórdão reconhece a “ausência de edificação” e fixa a taxa em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, fundada apenas na “disponibilidade” do bem. A posse, aqui, decorre de relação contratual resolvida com devolução de parcelas e retenção de 20%, de modo que não se identificam frutos ou utilidade econômica efetiva extraídos do lote que indiquem empobrecimento do alienante; ao contrário, a cumulação de retenção e de taxa mensal perfaz vantagem patrimonial sem causa, incompatível com o art. 884 do CC.

Nesse contexto, manter a taxa com base na mera disponibilidade — sem demonstração de uso frutífero e já havendo retenção sobre os valores pagos — desloca indevidamente o equilíbrio restitutório e importa enriquecimento da vendedora sem justa causa, devendo ser afastada em conformidade com a orientação do STJ e com a *ratio* do art. 884 do CC.

Nesse sentido:

CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. PREVALÊNCIA DO CDC EM HIPÓTESE DE CONFLITO DE NORMAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESCONTOS AUTORIZADOS NO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979. RESPEITO AOS LIMITES EXTRAÍDOS DO CDC. NECESSIDADE. LIMITE DE RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. EXCEÇÃO. COBRANÇA AUTÔNOMA. REQUISITOS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DE FORMA IMEDIATA. NECESSIDADE. SÚMULA 543/STJ. APLICAÇÃO. I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel c/c restituição das quantias pagas, da qual foi extraído o presente recurso especial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal é decidir (I) se houve negativa de prestação jurisdicional; e (II) como deve ocorrer a restituição e a retenção dos valores pagos na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, submetido ao CDC e celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, diante das alterações promovidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Deve-se buscar a compatibilização entre a Lei nº 13.786/18 e o CDC, mas, havendo um conflito, prevalece este último, pois, além de conter normas de caráter principiológico, é mais especial, tendo em vista que a Lei nº 13.786/18 regulamenta todos os contratos, em geral, de compra e venda no âmbito de incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, enquanto o CDC se aplica apenas a esses contratos quando preenchido um requisito adicional: a caracterização de uma relação de consumo.

4. Como resultado da interpretação dos arts. 51, IV, e 53 do CDC e do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, esta Corte extraiu a conclusão de que é abusiva a perda substancial dos valores pagos na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, não podendo a retenção ultrapassar o percentual de 25% dos valores pagos pelo consumidor.

5. O referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade. *Precedente.*

6. Portanto, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, em loteamento urbano, os descontos autorizados no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 devem ser observados como regra geral. Todavia, quando se tratar de relação de consumo, a soma dos descontos deve respeitar o limite máximo de retenção de 25% dos valores pagos, com exceção da taxa de fruição.

7. A taxa de fruição não integra o referido percentual, pois não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, devendo ser cobrada em separado, salvo quando houver cláusula penal moratória estabelecida em valor equivalente ao locativo, em observância ao Tema 970/STJ. *Precedente.*

8. Mesmo após a Lei nº 13.786/18, mantém-se o entendimento de que é indevida a taxa de fruição na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resolução não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor, e, assim, estão ausentes os requisitos para o surgimento dessa obrigação, que se funda na vedação ao enriquecimento sem causa.

9. Assim, quando se tratar de lote edificado e não houver cláusula penal estabelecida em valor equivalente ao locativo, poderá haver a cobrança, em separado, da taxa de fruição até o equivalente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, na forma do art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, além da retenção de, no máximo, 25% dos valores pagos em relação aos demais descontos previstos nesse dispositivo.

10. A restituição somente ao término da obra ou de forma parcelada, como prevista no §1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, é uma prática abusiva, contrária aos arts. 39 e 51, II, IV e IX, do CDC, como já decidiu esta Corte (Tema 577), de modo que, considerando a prevalência do CDC, a referida alteração legislativa não se aplica nas relações de consumo, nas quais deve ocorrer a imediata restituição dos valores pagos, mantendo-se a Súmula 543/STJ.

11. No particular, (I) o Juízo de primeiro grau reconheceu a abusividade das cláusulas contratuais, de modo que limitou a retenção dos valores pagos ao percentual de 50%, além de declarar a perda de eventuais benfeitorias e condenar os réus ao pagamento de impostos e despesas associativas relativas ao terreno durante o período em que estiveram na posse do bem; por sua vez, (II) o Tribunal de segundo grau deu parcial provimento à apelação apenas para fixar a indenização pelo tempo de fruição em 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, consignar a incidência dos juros de mora sobre os valores a restituir a partir do trânsito em julgado da condenação, bem como corrigir de ofício o erro material quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais. IV. **DISPOSITIVO**

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.111.681/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra **Nancy Andrichi**, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 19/9/2025.)

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 n. 2.541.026/SP, relator Ministro **Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024. - destaquei)*

Ante o exposto, conheço do recurso para dar provimento parcial ao recurso especial, com o fim de reconhecer a violação ao art. 884 do CC, afastando a taxa de fruição de terreno não edificado, nos moldes do entendimento desta Corte Superior.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.211.027 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0152669-9

Número de Origem:
10141582920238260037

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ROSIANE GREGORIO DA SILVA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RECORRIDO : RESIDENCIAL ALAMEDAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

ADVOGADO : GUSTAVO ANTONIO FERES PAIXÃO - SP186458

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de novembro de 2025