SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2945103 - MG(2025/0187982-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	ARAGUAIA ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	DIOGO AUGUSTO DEBS HEMMER - MG126187
		MARCO AURELIO ALVES DE OLIVEIRA - MG141627
		WHELLITON RIBEIRO - MG064732
AGRAVADO	:	HUMBERTO RODRIGUES DE SOUZA
ADVOGADO	:	CLÉVER ALVES DE ARAÚJO - MG073508

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO NO JULGADO. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO.

1. Não viola o artigo 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente para decidir, de modo integral, a controvérsia posta.

2. Nos contratos firmados antes da Lei nº 13.786/2018, o entendimento desta Corte de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de fruição de lote não edificado.

3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA55097913 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/03/2026 13:36:34
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 40de65e8-6d1f-4020-9b22-4a3c99070e51

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2945103 - MG(2025/0187982-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	ARAGUAIA ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	DIOGO AUGUSTO DEBS HEMMER - MG126187
		MARCO AURELIO ALVES DE OLIVEIRA - MG141627
		WHELLITON RIBEIRO - MG064732
AGRAVADO	:	HUMBERTO RODRIGUES DE SOUZA
ADVOGADO	:	CLÉVER ALVES DE ARAÚJO - MG073508

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO NO JULGADO. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO.
1. Não viola o artigo 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente para decidir, de modo integral, a controvérsia posta.
2. Nos contratos firmados antes da Lei nº 13.786/2018, o entendimento desta Corte de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de fruição de lote não edificado.
3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ARAGUAIA ENGENHARIA LTDA. contra a decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

> *"EMENTA: APELAÇÃO - RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CULPA DO COMPRADOR - FRUIÇÃO. A fruição apenas é devida em razão da transferência da posse direta do bem ao promitente comprador, que passa a dele usufruir. Sendo o imóvel objeto do contrato um terreno vago, não há proveito econômico auferido pelo promitente comprador que enseje a fixação da referida indenização"* (e-STJ fl. 613).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 634/637).

Documento eletrônico VDA54118740 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/02/2026 18:44:25
Código de Controle do Documento: e4df4aa1-b8ec-4589-9442-4e241e9e794f

No recurso especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 1.022 do Código de Processo Civil; 884 e 885 do Código Civil.

Aduz omissão no julgado, pois há edificação no terreno.

Pleiteia pela possibilidade de cobrança da taxa de fruição.

Menciona que

> *"(...) a jurisprudência dominante no sentido de que, restando comprovada a edificação posterior e, por conseguinte, que o comprador usufruiu do imóvel, patente, portanto, o enriquecimento ilícito e a consequente violação aos dispositivos supramencionados, devendo o Acórdão guerreado ser reformado para condenar o Recorrido a indenizar a Recorrente pela fruição ante à utilização do imóvel sem a devida contraprestação"* (e-STJ fl. 653).

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 688/711), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

De início, no tocante à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, conforme se observa do seguinte trecho:

> *"(...)*
> *Em conformidade com o disposto no art. 1.022, NCPC, cabem embargos de declaração quando a decisão contiver obscuridade, contradição, omissão ou erro material.*
> *Tais efeitos devem estar evidenciados na fundamentação da decisão embargada em confronto com a sua parte dispositiva.*
> *Os argumentos expendidos pela Embargante foram exaustivamente apreciados por esta 14ª Câmara Cível, abrangendo a análise e a valoração de todas as questões debatidas no presente recurso.*
> *O acórdão foi claro, às f. 5, ao concluir que o imóvel objeto do contrato era terreno vazio, não havendo proveito econômico auferido pelo promitente comprador que enseje a fixação de indenização por fruição.*
> *Ao contrário, o Embargado foi o responsável pela construção no terreno"* (e-STJ fls. 635/636).

Dessa forma, não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

No mais, o Tribunal de origem decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, firmada no sentido de que *"não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificados"* (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024).

No mesmo sentido:

Documento eletrônico VDA54118740 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/02/2026 18:44:25
Código de Controle do Documento: e4df4aa1-b8ec-4589-9442-4e241e9e794f

"DIREITO CIVIL E BANCÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
I. CASO EM EXAME
1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento. O recurso especial foi interposto por loteadora com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão que tratou de ação de rescisão contratual cumulada com ressarcimento de quantias pagas por benfeitorias em imóvel.
2. O Tribunal de Justiça de origem deixou de admitir o recurso especial ao argumento de incidência dos enunciados n. 83 da Súmula do STJ e 284 da Súmula do STF. O agravo foi conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
3. A questão em discussão consiste em saber se a taxa de fruição é devida em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, e se a existência de benfeitorias no imóvel, alegadamente incontroversa, impacta a decisão sobre a taxa de fruição.
III. RAZÕES DE DECIDIR
4. O Tribunal local manifestou-se satisfatoriamente sobre a questão da prestação jurisdicional, inexistindo omissão quanto à aplicação dos arts. 341 e 374 do CPC/2015.
5. A decisão recorrida refletiu o entendimento do STJ de que é incabível a cobrança de taxa de fruição em contratos de promessa de compra e venda de lote não edificado, pois a resilição não enseja enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.
6. A alegação de que a existência de benfeitorias é fato incontroverso não altera o fundamento da decisão, que se baseia na ausência de edificação no terreno para afastar a taxa de fruição.
IV. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO"
(AgInt no AREsp n. 2.643.764/MT, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.) - grifou-se.

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESCONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
1. Nos contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, é 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.
2. Agravo interno provido para se conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial"
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.427.807/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.)

"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

Documento eletrônico VDA54118740 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/02/2026 18:44:25
Código de Controle do Documento: e4df4aa1-b8ec-4589-9442-4e241e9e794f

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.)

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

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação, ficando o/a recorrente responsável pelo pagamento de 70% (setenta por cento) e a parte recorrida em 30% (trinta por cento) desse valor, em razão da sucumbência recíproca.

Assim, em observância ao art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários em 5% (cinco por cento) sobre o valor da condenação, em favor do patrono da parte recorrida, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54118740 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/02/2026 18:44:25
Código de Controle do Documento: e4df4aa1-b8ec-4589-9442-4e241e9e794f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.945.103 / MG

Número Registro: 2025/0187982-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
04945578720038130480 10000242537975004 4945578720038130480

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ARAGUAIA ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	: WHELLITON RIBEIRO - MG064732
	DIOGO AUGUSTO DEBS HEMMER - MG126187
	MARCO AURELIO ALVES DE OLIVEIRA - MG141627
AGRAVADO	: HUMBERTO RODRIGUES DE SOUZA
ADVOGADO	: CLÉVER ALVES DE ARAÚJO - MG073508

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Documento eletrônico VDA55074719 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 00:52:40
Código de Controle do Documento: f6cea2f8-7fc6-4757-a512-be27e6d03701

Brasília, 16 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55074719 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 00:52:40
Código de Controle do Documento: f6cea2f8-7fc6-4757-a512-be27e6d03701