



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2986634 - SP (2025/0254340-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : PARQUE DOS IPES PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO AFONSO PONTES - SP178036  
LÍVIA FIGUEIREDO RODINI DE ANDRADE - SP278793  
**AGRAVADO** : MARCIO JOSE ONORIO  
**ADVOGADO** : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

### EMENTA

**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. ÓBICE DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ.**

#### I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de loteamento com restituição de valores e indenização por benfeitorias, ao fundamento de incidência do óbice das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.
2. O acórdão recorrido do Tribunal de origem: (i) decretou a rescisão contratual por inadimplemento do adquirente; (ii) determinou a devolução dos valores pagos, autorizando retenção de 20%; (iii) reconheceu a devida remuneração por comissão de corretagem; (iv) afastou a cobrança de taxa de ocupação diante de se tratar de lote vazio, sem possibilidade de imediato aproveitamento econômico; e (v) reconheceu indenização por benfeitorias introduzidas pela adquirente, a apurar em liquidação. Embargos de declaração rejeitados.
3. A agravante sustenta que: (i) a aplicação da Súmula 7/STJ foi indevida, por requerer apenas reavaliação jurídica de fatos incontroversos (existência de construção e fruição do imóvel pelo comprador, com indenização por benfeitorias); (ii) há *distinguishing* em relação a precedentes que vedam taxa de fruição em lotes vagos, pois, no caso, houve edificação e uso efetivo; e (iii) houve equívoco na aplicação de precedentes relativos a lotes não edificadas, por inexistir similitude com a hipótese concreta.

#### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a cobrança de taxa de fruição/ocupação é possível em compromisso de compra e venda de lote originalmente não edificado quando a posse direta e as benfeitorias decorreram de ato exclusivo do comprador, e se os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ e da Súmula 83/STJ impedem o conhecimento do recurso especial, inclusive à luz da demonstração do dissídio jurisprudencial pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal.

5. A questão em discussão consiste em saber se a decisão agravada deve ser mantida diante da ausência de cotejo analítico exigido pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, e do alinhamento do acórdão recorrido ao entendimento consolidado do STJ quanto à indevida taxa de ocupação em lote não edificado.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

6. O Tribunal de origem fixou, com base no contrato e nas provas, que o lote era vazio à época da aquisição; a pretensão de instituir taxa de fruição/ocupação demanda reexame do acervo fático-probatório e nova interpretação de cláusulas contratuais, vedados pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

7. A alegação de mera reavaliação jurídica não afasta a necessidade de revolvimento das premissas fáticas firmadas pelas instâncias ordinárias; o STJ está adstrito ao contexto fático definitivamente delineado, não podendo modificá-lo na via especial.

8. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado, por ausência de cotejo analítico entre os acórdãos confrontados e de precedentes contemporâneos ou supervenientes, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, incidindo a Súmula 83/STJ.

9. O acórdão recorrido está em consonância com entendimento consolidado desta Corte quanto à indevida cobrança de taxa de ocupação em caso de lote não edificado, reforçando o óbice da Súmula 83/STJ.

10. Inexistem elementos novos capazes de infirmar os fundamentos da decisão agravada, impondo-se sua manutenção integral.

### **IV. DISPOSITIVO**

Agravo interno improvido.

### **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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2986634 - SP (2025/0254340-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : PARQUE DOS IPES PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO AFONSO PONTES - SP178036  
LÍVIA FIGUEIREDO RODINI DE ANDRADE - SP278793  
**AGRAVADO** : MARCIO JOSE ONORIO  
**ADVOGADO** : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

### EMENTA

**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. ÓBICE DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de loteamento com restituição de valores e indenização por benfeitorias, ao fundamento de incidência do óbice das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

2. O acórdão recorrido do Tribunal de origem: (i) decretou a rescisão contratual por inadimplemento do adquirente; (ii) determinou a devolução dos valores pagos, autorizando retenção de 20%; (iii) reconheceu a devida remuneração por comissão de corretagem; (iv) afastou a cobrança de taxa de ocupação diante de se tratar de lote vazio, sem possibilidade de imediato aproveitamento econômico; e (v) reconheceu indenização por benfeitorias introduzidas pela adquirente, a apurar em liquidação. Embargos de declaração rejeitados.

3. A agravante sustenta que: (i) a aplicação da Súmula 7/STJ foi indevida, por requerer apenas reavaliação jurídica de fatos incontroversos (existência de construção e fruição do imóvel pelo comprador, com indenização por benfeitorias); (ii) há *distinguishing* em relação a precedentes que vedam taxa de fruição em lotes vagos, pois, no caso, houve edificação e uso efetivo; e (iii) houve equívoco na aplicação de precedentes relativos a lotes não edificadas, por inexistir similitude com a hipótese concreta.

## **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

4. A questão em discussão consiste em saber se a cobrança de taxa de fruição/ocupação é possível em compromisso de compra e venda de lote originalmente não edificado quando a posse direta e as benfeitorias decorreram de ato exclusivo do comprador, e se os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ e da Súmula 83/STJ impedem o conhecimento do recurso especial, inclusive à luz da demonstração do dissídio jurisprudencial pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal.

5. A questão em discussão consiste em saber se a decisão agravada deve ser mantida diante da ausência de cotejo analítico exigido pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, e do alinhamento do acórdão recorrido ao entendimento consolidado do STJ quanto à indevida taxa de ocupação em lote não edificado.

## **III. RAZÕES DE DECIDIR**

6. O Tribunal de origem fixou, com base no contrato e nas provas, que o lote era vazio à época da aquisição; a pretensão de instituir taxa de fruição/ocupação demanda reexame do acervo fático-probatório e nova interpretação de cláusulas contratuais, vedados pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

7. A alegação de mera reavaliação jurídica não afasta a necessidade de revolvimento das premissas fáticas firmadas pelas instâncias ordinárias; o STJ está adstrito ao contexto fático definitivamente delineado, não podendo modificá-lo na via especial.

8. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado, por ausência de cotejo analítico entre os acórdãos confrontados e de precedentes contemporâneos ou supervenientes, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, incidindo a Súmula 83/STJ.

9. O acórdão recorrido está em consonância com entendimento consolidado desta Corte quanto à indevida cobrança de taxa de ocupação em caso de lote não edificado, reforçando o óbice da Súmula 83/STJ.

10. Inexistem elementos novos capazes de infirmar os fundamentos da decisão agravada, impondo-se sua manutenção integral.

## **IV. DISPOSITIVO**

Agravo interno improvido.

## **RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Cuida-se de agravo interno interposto por PARQUE DOS IPES PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 291-293):

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO. Ação de rescisão contratual com restituição de valores e indenização por benfeitorias. Sentença de procedência parcial. Inconformismo de ambas as partes. DESERÇÃO. Inocorrência com relação ao recurso da ré, uma vez que as custas de preparo foram recolhidas com base no proveito econômico pretendido com o recurso, que não impugnou a totalidade dos capítulos da sentença.

RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. Decisão recorrida que decretou a rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente, determinando a devolução dos valores pagos, admitindo a retenção de 20% de tal montante, pela vendedora, a título de compensação, bem como valores em aberto a título de tributos e contas de consumo, determinando, ainda, a devolução dos valores de forma parcelada. Muito embora autorização legal nos termos do art. 32- A, §1º, inciso II, da Lei nº 6.766/79, para a devolução de forma parcelada, o contrato celebrado entre as partes não trouxe previsão nesse sentido, inexistindo informação à adquirente acerca de tal possibilidade. Devolução que deve se dar em parcela única. Precedentes. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Valores pagos que são efetivamente devidos para remuneração da intermediação da venda do imóvel, uma vez que existe previsão contratual expressa nesse sentido. Posterior rescisão do compromisso de compra e venda, por incontroversa culpa da adquirente, que não afasta o dever de arcar com os valores devidos a título de comissão de corretagem. Precedentes. TAXA DE OCUPAÇÃO. Pretensão da ré de condenação da autora ao pagamento de indenização pelo período em que permaneceu na posse do imóvel. Descabimento, uma vez que o bem objeto da demanda consiste em lote vazio, sem possibilidade de imediato aproveitamento econômico. Entendimento do STJ e deste Tribunal nesse sentido. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. Construção introduzida no imóvel pela parte autora que, embora não tenha sido concluída, tampouco regularizada, aumenta a possibilidade de exploração do bem, sendo necessário o pagamento de indenização, sob pena de enriquecimento sem causa da vendedora. Valor da indenização a ser apurado em sede de liquidação, levando-se em conta também a depreciação sofrida pela construção. Sucumbência. Pretensão do autor que foi acolhida em grau maior, incidindo ao caso a hipótese do art. 86 parágrafo único do CPC. Honorários devidos pela ré aos representantes do autor que são majorados para 12% sobre o valor da condenação.

RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO.  
NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 375-379).

A parte agravante alega, nas razões do agravo interno, que: a) a decisão monocrática aplicou indevidamente a Súmula n. 7/STJ, pois sua pretensão não demanda revolvimento de provas, mas reavaliação jurídica de fatos incontroversos já delineados no acórdão recorrido: existência de construção no lote e uso do imóvel pelo comprador, com fixação de indenização por benfeitorias; b) houve *distinguishing* não observado em relação aos precedentes que vedam taxa de fruição em lotes vagos, pois no caso houve edificação e uso efetivo, o que restabelece o equilíbrio contratual e autoriza a taxa de ocupação; c) houve equívoco na aplicação de precedentes relativos a lotes não edificadas, por inexistir similitude com o caso concreto, em que há edificação e fruição.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma,

A parte agravada apresentou contraminuta (fls. 472-478).

É, no essencial, o relatório.

**VOTO**

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Verifica-se que a convicção da Corte estadual quando analisou sobre a questão da taxa de fruição, foi fundada com base no conjunto fático-probatório dos autos, vejamos.

O acórdão recorrido concluiu que o imóvel objeto do contrato de compra e venda consistia em lote vazio, isto é, sem construção, conforme se afere do trecho extraído (fls. 304-305):

A sentença recorrida condenou o autor ao pagamento de taxa de fruição, equivalente a 0,75% sobre o valor do imóvel para cada mês em que ele permaneceu na posse do bem.

Tal condenação teria natureza de indenização pela privação do imóvel da requerida, durante o período de vigência do contrato.

Contudo, respeitado o entendimento adotado pelo Juízo, a decisão comporta reforma nesse ponto. O imóvel objeto do contrato de compra e venda consistia, originalmente, em lote vazio sem construções.

Ora, diferente do que afirma a parte agravante, a Corte estadual não reconheceu que, no imóvel, no momento de sua aquisição, havia edificação, ao contrário, assevera que se tratava de lote "vazio".

A revisão dessa conclusão do acórdão para acolher a pretensão recursal, no sentido da existência de construção no lote com condenação ao pagamento de taxa de fruição, demandaria, inevitavelmente, no reexame do material fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ, como já fundamentado na decisão, ora agravada.

Ademais, o que foi decidido em sede monocrática é a expressão do entendimento das Turmas de Direito Privado desta Corte, firme no sentido de que a controvérsia do presente caso implica nova análise dos fatos e das provas dos autos:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. ALINHAMENTO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

#### I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial manejado em face de acórdão que reformou parcialmente sentença em ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de lote não edificado, afastando a cobrança de taxa de fruição prevista contratualmente.

2. O recurso especial foi interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, alegando violação aos artigos 402 e 884 do Código Civil, ao artigo 32, inciso I, da Lei n. 13.786/2018, e aos princípios da liberdade contratual e da livre iniciativa, além de divergência jurisprudencial.

3. A decisão agravada não conheceu do recurso especial, aplicando os óbices das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ, por entender que a controvérsia demandaria reexame de fatos e provas e nova interpretação de cláusulas contratuais.

#### II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se: a) é possível a cobrança de taxa de fruição em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, quando a posse direta e a construção das benfeitorias decorreram de ato exclusivo do comprador; b) a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e de fatos e provas, é adequada ao caso concreto; e c) há divergência jurisprudencial apta a justificar o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.

#### III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem, analisando o contrato e as provas, concluiu que o lote era vago à época da aquisição e que as construções nele existentes foram realizadas pela compradora, não havendo fruição econômica que justificasse a cobrança da taxa. A controvérsia apresentada no recurso especial demanda o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

6. A parte agravante não demonstrou a existência de divergência jurisprudencial apta a superar o óbice da Súmula n. 83 do STJ, uma vez que não realizou o necessário cotejo analítico entre os casos confrontados, nem apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes favoráveis à sua tese, conforme exigem os artigos 1.029, §1º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, incidindo, portanto, o óbice da ausência de demonstração analítica do dissídio.

7. A análise das razões recursais indica que a parte agravante não trouxe elementos suficientes para afastar os óbices apontados, especialmente no que se refere à necessidade de reanálise fático-probatória e à interpretação de cláusulas contratuais.

8. O acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento consolidado deste Tribunal, segundo o qual "é indevida a cobrança de taxa de ocupação de imóvel no caso de lote não edificado", aplicando-se, por conseguinte, a Súmula n. 83/STJ.

#### IV. Dispositivo

9. Agravo não conhecido.

(AREsp n. 2.998.885/GO, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

A tese defendida nas razões recursais não está a exigir do STJ a emissão de um juízo acerca da existência ou não de ofensa a tratado ou lei federal, mas sim a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

Porém, a esta Corte não é dado fugir do contexto fático definitivamente delineado nas instâncias ordinárias, tampouco é possível perquirir, a partir da leitura de peças processuais, se os fatos ocorreram de forma diferente daquela apresentada no acórdão recorrido como espera a parte agravante.

Em relação ao dissídio jurisprudencial, permanecem íntegros os fundamentos que reconheceram a incidência da Súmula 7/STJ também quanto à divergência jurisprudencial, bem como que a agravante não realizou o devido cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os acórdãos paradigmas, nos moldes exigidos pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

É assente nesta Corte Superior que a mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial



ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea *c* do permissivo constitucional.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.986.634 / SP**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0254340-6

Número de Origem:  
10003305820238260459

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : PARQUE DOS IPES PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO AFONSO PONTES - SP178036  
LÍVIA FIGUEIREDO RODINI DE ANDRADE - SP278793

AGRAVADO : MARCIO JOSE ONORIO

ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

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

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : PARQUE DOS IPES PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO AFONSO PONTES - SP178036  
LÍVIA FIGUEIREDO RODINI DE ANDRADE - SP278793

AGRAVADO : MARCIO JOSE ONORIO

ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026