



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2223396 - RS (2025/0259549-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **AMR FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE FERNANDES FRIZZO - RS049856**
: **FELIPE DO CANTO ZAGO - RS061965**
RECORRIDO : **FLADIMIR JONAS MOREIRA**
ADVOGADO : **PAULO RENÉ SOARES SILVA - RS052957**

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DISTRATO CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO /OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de distrato de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com restituição dos valores pagos, alegando o autor não possuir condições financeiras de arcar com o pagamento das prestações avençadas.

2. Incabível a cobrança de taxa de fruição na hipótese em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Recurso especial não 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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2223396 - RS (2025/0259549-5)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : AMR FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : ALEXANDRE FERNANDES FRIZZO - RS049856
FELIPE DO CANTO ZAGO - RS061965
RECORRIDO : FLADIMIR JONAS MOREIRA
ADVOGADO : PAULO RENÉ SOARES SILVA - RS052957

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DISTRATO CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO /OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de distrato de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com restituição dos valores pagos, alegando o autor não possuir condições financeiras de arcar com o pagamento das prestações avençadas.

2. Incabível a cobrança de taxa de fruição na hipótese em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por AMR FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (AMR FRIZZO), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C /C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. SENTENÇA UNA. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS NA FORMA DE LOCATIVO.

É POSSÍVEL À PARTE QUE NÃO POSSUI MAIS INTERESSE EM MANTER O PACTO POSTULAR A SUA RESOLUÇÃO, NO CASO A

COMPRADORA, COM O CONSEQUENTE RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE.

NO CASO CONCRETO, DIANTE DA APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA, CONDENAR, SIMULTANEAMENTE, O COMPRADOR À INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, NA FORMA DE LOCATÍCIOS, ACARRETA BIS IN IDEM, COM O CONSEQUENTE ENRIQUECIMENTO INJUSTIFICADO DA PROMITENTE VENDEDORA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

APELAÇÃO CÍVEL DESPROVIDA (e-STJ, fl. 260).

Os embargos de declaração opostos por AMR FRIZZO foram rejeitados (e-STJ, fls. 270-274).

Nas razões do presente recurso, AMR FRIZZO alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 389, 402, 462, 463 e 475 do CC, ao sustentar a possibilidade da cobrança de taxa de fruição pelo tempo de indisponibilidade do imóvel.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece prosperar.

Trata-se de ação de distrato de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com restituição dos valores pagos ajuizada por FLADIMIR JONAS MOREIRA contra a ora insurgente, alegando o autor não possuir condições financeiras de arcar com o pagamento das prestações avençadas.

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente para (1) decretar a rescisão do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, seu Aditivo e Anexo, que tem por objeto o imóvel matrícula 48.219 do RI da 6ª Zona desta comarca, consolidando a promitente-vendedora na posse plena do imóvel; cabendo a ela devolver ao promitente-comprador os valores recebidos em pagamento em uma única parcela com correção monetária pelo IGP-M, e juros moratórios legais computados do trânsito em julgado; (2) autorizar a compensação com (2.1) multa de 10% sobre o valor total do contrato, atualizado monetariamente pelo mesmo índice dos valores a serem restituídos; (2.2) IPTU eventualmente devido relativo ao período em que o imóvel esteve sob a posse do promitente-comprador; (2.3) taxas condominiais eventualmente vencidas, não pagas, durante o mesmo período mencionado no item 2. b. Considerando o decaimento recíproco, mas levando-se em conta o princípio da causalidade, condeno o promitente-comprador e seus coobrigados ao pagamento de 75% das custas processuais (25% para cada um) e à promissária vendedora aos 25% restantes – válido para os dois processos. Seguindo a mesma proporcionalização

adotada para as custas, considerando que a controvérsia restringiu-se aos valores das retenções sobre o valor a ser restituído ao promitente-comprador, honorários são devidos reciprocamente, para o procurador do comprador e coobrigados, no percentual de 10 % sobre o valor da multa (2. a do dispositivo), e ao procurador da vendedora, 10% sobre o total da retenção do item 2 do dispositivo (e-STJ, fl. 232).

Irresignada, AMR FRIZZO apelou, e o recurso não foi provido pelo TJRS, que confirmou os termos da sentença, em sua integralidade.

Da taxa de fruição

Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte Superior, na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo do adquirente, é indevida a condenação do consumidor ao pagamento de taxa de ocupação/fruição.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO 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 da resolução não se presume enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.936.424/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN 16/5/2025 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. DECAIMENTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. TAXA DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. CONHECEU-SE DO AGRAVO INTERNO E NEGOU-SE-LHE PROVIMENTO.

1. Nos termos a jurisprudência desta Corte, a apreciação do quantitativo em que o autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da incidência da Súmula n.º 7 do STJ.

2. A jurisprudência sedimentada nesta Corte entende ser inviável a cobrança de taxa de fruição no caso de lote não edificado, em razão da efetiva ausência de utilização do bem.

3. A conclusão adotada na origem encontra-se em consonância com a

jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça sendo aplicável a Súmula n.º 568 do STJ.

4. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no AREsp n. 2.141.386/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 24/10/2022, DJe de 26/10/2022 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE). TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, tratando-se de terreno sem edificação e não havendo prova de realização de qualquer benfeitoria no lote, bem como ausente qualquer comprovação de prejuízo efetivo, não há que se falar em indenização a título de fruição do imóvel (REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe 26/3/2021).

2. "A controvérsia foi dirimida no TJSP nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, de que o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio. Aplicação, ao caso, da Súmula nº 568 do STJ." (AglInt no REsp 1.864.915/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no REsp n. 1.940.543/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022 – sem destaque no original)

Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em sintonia com o entendimento firmado nesta Corte, deve ser ele mantido.

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 83 do STJ.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.223.396 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0259549-5

Número de Origem:
50004541720188212001

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AMR FRIZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : FELIPE DO CANTO ZAGO - RS061965

ALEXANDRE FERNANDES FRIZZO - RS049856

RECORRIDO : FLADIMIR JONAS MOREIRA

ADVOGADO : PAULO RENÉ SOARES SILVA - RS052957

**ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO**

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de agosto de 2025