



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2237046 - SP(2025/0386699-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **BRUNA CAROLINA DOS SANTOS DE ALMEIDA**
RECORRENTE : **BRUNO DOMINGUES DE ALMEIDA**
ADVOGADO : **FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404**
RECORRIDO : **RESIDENCIAL PRADOPOLIS - SPE - LTDA**
ADVOGADOS : **RAFAEL SALVADOR BIANCO - SP087917**
: **PRISCILA EMERENCIANA COLLA - SP231998**
: **LUIS GUSTAVO RAVASIO - SP297815**

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. INCIDÊNCIA DE TAXA DE FRUIÇÃO EM IMÓVEL NÃO EDIFICADO COM CONSTRUÇÃO SUPERVENIENTE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e reparação de danos, contra acórdão reformado parcialmente pelo Tribunal estadual e ajustado em embargos de declaração.

2. A controvérsia é sobre rescisão de compromisso de compra e venda de lote urbano, devolução das parcelas pagas, indenização pelas benfeitorias e não incidência de taxa de fruição.

3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução de 75% dos valores pagos e a indenização por benfeitorias e impôs taxa de fruição de 0,5% ao mês, com sucumbência recíproca.

4. A Corte de origem afastou inicialmente a taxa de fruição, manteve a retenção de 25% e atribuiu sucumbência substancial à ré. Em embargos da ré, reconheceu edificação e restabeleceu a taxa de fruição à fração de 0,5% ao mês, a contar da efetiva utilização. Em embargos dos autores, rejeitou contradição, omissão ou obscuridade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se é devida a taxa de fruição pelo uso do imóvel em contrato de compra e venda de lote não edificado, ainda que haja construção superveniente realizada pelos compradores.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao afirmar a indevida cobrança de taxa de fruição ou ocupação na rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo com edificação posterior.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: "Segundo a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de fruição ou ocupação na rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, ainda que haja construção posterior".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 413 e 884; CDC, arts. 47, 51, IV, e 53; CPC, arts. 85, § 11, 489, § 1º, VI, 926 e 927, IV.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.223.398/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025; STJ, AREsp n. 2.627.148/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2237046 - SP(2025/0386699-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **BRUNA CAROLINA DOS SANTOS DE ALMEIDA**
RECORRENTE : **BRUNO DOMINGUES DE ALMEIDA**
ADVOGADO : **FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404**
RECORRIDO : **RESIDENCIAL PRADOPOLIS - SPE - LTDA**
ADVOGADOS : **RAFAEL SALVADOR BIANCO - SP087917**
: **PRISCILA EMERENCIANA COLLA - SP231998**
: **LUIS GUSTAVO RAVASIO - SP297815**

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. INCIDÊNCIA DE TAXA DE FRUIÇÃO EM IMÓVEL NÃO EDIFICADO COM CONSTRUÇÃO SUPERVENIENTE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e reparação de danos, contra acórdão reformado parcialmente pelo Tribunal estadual e ajustado em embargos de declaração.

2. A controvérsia é sobre rescisão de compromisso de compra e venda de lote urbano, devolução das parcelas pagas, indenização pelas benfeitorias e não incidência de taxa de fruição.

3. O Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, determinou a devolução de 75% dos valores pagos e a indenização por benfeitorias e impôs taxa de fruição de 0,5% ao mês, com sucumbência recíproca.

4. A Corte de origem afastou inicialmente a taxa de fruição, manteve a retenção de 25% e atribuiu sucumbência substancial à ré. Em embargos da ré, reconheceu edificação e restabeleceu a taxa de fruição à fração de 0,5% ao mês, a contar da efetiva utilização. Em embargos dos autores, rejeitou contradição, omissão ou obscuridade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se é devida a taxa de fruição pelo uso do imóvel em contrato de compra e venda de lote não edificado, ainda que haja construção superveniente realizada pelos compradores.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao afirmar a indevida cobrança de taxa de fruição ou ocupação na rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo com edificação posterior.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: "Segundo a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de fruição ou ocupação na rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, ainda que haja construção posterior".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 413 e 884; CDC, arts. 47, 51, IV, e 53; CPC, arts. 85, § 11, 489, § 1º, VI, 926 e 927, IV.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.223.398/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025; STJ, AREsp n. 2.627.148/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BRUNO DOMINGUES DE ALMEIDA e por OUTRA com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e reparação de danos.

O julgado foi assim ementado (fl. 432):

APELAÇÃO CÍVEL COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Contrato de compra e venda de bem imóvel. Prevalência das normas protetivas do CDC. Resolução unilateral. Possibilidade. Contrato celebrado antes da lei do distrato Retenção fixada pela sentença em 25% sobre o total pago Montante de acordo com a jurisprudência. Taxa de fruição ou ocupação indevida, ante a ausência de prova de que a compradora fez alguma edificação no lote adquirido. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 459):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONTRADIÇÃO QUANTO À AFERIÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO RECONHECIMENTO, PARA ELUCIDAR A QUESTÃO NOS TERMOS QUE CONSTAM DESTE JULGADO EMBARGOS ACOLHIDOS, COM MODIFICAÇÃO DO JULGADO.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 413 e 884 do CC, 47, 51, IV, e 53 do CDC e 926, 927, IV, e 489, § 1º, VI, do CPC, porque é incabível a taxa de fruição em lote não edificado, mesmo havendo construção posterior pelo comprador e por sua cobrança tornar a obrigação manifestamente excessiva, gerando enriquecimento indevido da vendedora, visto que retomará o terreno com benfeitorias após justa indenização.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da jurisprudência do STJ ao admitir taxa de fruição em promessa de compra e venda de lote não edificado, indicando como paradigmas os seguintes acórdãos: REsp n. 2.113.745/SP (Terceira Turma); REsp n. 2.090.525/SP e AgInt nos EDcl no REsp n. 2.122.460/SP (Quarta Turma); e AgInt no REsp n. 2.077.588/SP (Quarta Turma). Alega ainda divergência com o acórdão da Apelação Cível n. 1.0000.24.196247-1/001, do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, que adotou o entendimento do STJ acerca do descabimento da taxa de fruição quando o objeto contratual é lote sem edificação, mesmo havendo construção posterior pelo comprador.

Requer o provimento do recurso para que se afaste a incidência da taxa de fruição/ocupação e se restabeleça a interpretação conforme os arts. 413 e 884 do Código Civil, 47, 51, IV, e 53, *caput*, da Lei n. 8.078/1990 e 489, § 1º, VI, 926 e 927, IV, do Código de Processo Civil, preservando-se ainda o entendimento do TJMG no paradigma citado. Requer ainda que se fixe, subsidiariamente, limitador sobre a totalidade dos descontos, de modo que a soma entre retenção e eventual taxa não atinja 100% dos valores pagos, adotando-se o percentual fixo de 25% de retenção conforme precedentes do STJ.

Contrarrazões às fls. 689-702.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e reparação de danos em que a parte autora pleiteou a rescisão do compromisso de compra e venda de lote urbano, a devolução das parcelas pagas, a indenização pelas benfeitorias e a não incidência de taxa de fruição.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato relativo ao Lt. 14, Quadra 9; determinar a devolução de 75% dos valores pagos com correção desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado; reconhecer o direito a indenização pelas benfeitorias; impor taxa de fruição de 0,5% por mês sobre o valor atualizado do contrato desde a imissão na posse até a reintegração; e fixar sucumbência recíproca com honorários de R\$ 1.000,00, vedada a compensação, observada a justiça gratuita dos autores.

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença para afastar a taxa de fruição por ausência de prova de edificação e manteve a retenção em 25% dos valores pagos; fixou honorários advocatícios em 15% sobre o proveito econômico, em favor dos autores, atribuindo a sucumbência substancial à ré. Posteriormente, em embargos de declaração da ré, reconheceu a existência de edificação e restabeleceu a taxa de fruição à fração de 0,5% por mês, a contar da efetiva utilização do imóvel, a apurar em liquidação, mantendo os demais termos do acórdão. Em embargos dos autores, rejeitou a alegação de contradição, omissão ou obscuridade.

II - Taxa de fruição do imóvel

Em relação à violação dos arts. 413 e 884 do CC, 47, 51, IV, e 53 do CDC e 926, 927, IV, e 489, § 1º, VI, do CPC, a parte recorrente contesta ser devida a fixação de taxa de fruição pelo uso de imóvel quando se trata de lote não edificado.

O Tribunal local reconheceu ser possível a incidência da taxa de fruição por ter sido edificado imóvel sobre o lote adquirido, conforme se verifica seguinte trecho do julgado (fl. 460):

De fato, consta dos autos a prova de que houve edificação no imóvel objeto do contrato (fls. 55 dos autos principais), tanto assim que os autores requereram a indenização pelas benfeitorias por eles realizadas.

Sem embargo, não se extrai do acervo probatório a data da efetiva utilização do imóvel pelos autores/compromissários compradores, ou seja, quando passaram, de fato, a usufruir do terreno.

Dessa maneira, os embargos merecem parcial acolhimento a fim de se reconhecer o direito do requerido à taxa de fruição, à fração de 0,5% ao mês, a contar da efetiva utilização do imóvel, o que será apurado em liquidação de sentença.

A decisão do Tribunal recorrido está em dissonância com o entendimento consolidado do STJ de que não cabe o pagamento de taxa de fruição sobre imóvel não edificado, ainda que tenha havido edificação superveniente.

A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. 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 contratual c/c restituição de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões, em virtude de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

2. 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.

3. 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 pelo promitente comprador, o qual arcou com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização.

4. Recurso especial conhecido e provido. (REsp n. 2.223.398/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 19/12/2025, destaquei.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que, ao julgar apelações interpostas por ambas as partes, cassou a sentença de primeiro grau e julgou parcialmente procedentes os pedidos principais e a reconvenção em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização.

2. A controvérsia envolve contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, inadimplência dos compradores, construção de benfeitorias no imóvel e a condenação ao pagamento de taxa de fruição, além da retenção de valores pagos e indenização por benfeitorias.

3. O acórdão recorrido reconheceu o direito à restituição dos valores pagos, autorizando a retenção de cláusula penal e taxa de fruição, com base na utilização do imóvel pelos compradores.

4. Há três questões em discussão: (i) saber se é devida a taxa de fruição em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, posteriormente ocupado pelos compradores mediante construção própria; (ii) saber se deve ser mantido o percentual de retenção de 25% dos valores pagos; e (iii) saber se é cabível o abatimento das benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.

5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição ou ocupação na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, mesmo que o promitente comprador venha a edificar posteriormente construção sobre o bem, por ausência de enriquecimento sem causa.

6. A retenção de 25% dos valores pagos pelo comprador inadimplente é compatível com o equilíbrio contratual e os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa, nos termos dos arts. 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor, abrangendo despesas administrativas, tributárias e comerciais decorrentes da rescisão contratual.

7. Nos termos do art. 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas,

sendo vedada a reintegração da vendedora na posse do bem antes do pagamento da indenização correspondente.

8. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, no sentido de afastar a condenação ao pagamento da taxa de fruição, manter o percentual de retenção de 25% dos valores pagos e reconhecer o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias regularmente edificadas, a ser apurado em liquidação de sentença. (AREsp n. 2.627.148/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025, destaquei.)

Está prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial diante do resultado do presente julgamento.

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar a cobrança da taxa de fruição.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.237.046 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0386699-0

Número de Origem:
10019839820218260222

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BRUNA CAROLINA DOS SANTOS DE ALMEIDA

RECORRENTE : BRUNO DOMINGUES DE ALMEIDA

ADVOGADO : FERNANDO FLEURY CUSINATO - SP244404

RECORRIDO : RESIDENCIAL PRADOPOLIS - SPE - LTDA

ADVOGADOS : RAFAEL SALVADOR BIANCO - SP087917

PRISCILA EMERENCIANA COLLA - SP231998

LUIS GUSTAVO RAVASIO - SP297815

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026