AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3130425 - SP (2025/0485376-7)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
		EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
		CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
		CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113
AGRAVADO	:	CAROLINE MOREIRA MANSO
ADVOGADO	:	DIEGO VIEIRA CARDOSO - SP378444

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. TEMA REPETITIVO N. 577/STJ. EXAURIMENTO DA INSTÂNCIA. TAXA DE OCUPAÇÃO INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. "*Incumbe ao Tribunal de origem, com exclusividade e em caráter definitivo, proferir juízo de adequação do caso concreto ao precedente formado em repetitivo, não sendo possível, daí em diante, a apresentação de qualquer outro recurso dirigido a este STJ*" (AgInt na Rcl n. 38.928/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, DJe de 21/8/2020).

4. "*Segundo o entendimento jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, não é cabível o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição pelo fato de ter tido a posse do imóvel, pelo tempo em que o contrato teve vigência, quando, como no caso concreto, tratar-se de um lote (terreno) que não foi edificado. Em tal hipótese, não há falar em enriquecimento ilícito*" (AgInt no AREsp n. 2.270.435/GO, relator Ministro

Documento eletrônico VDA57929339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 25/06/2026 21:12:24
Publicação no DJEN/CNJ de 30/06/2026. Código de Controle do Documento: fed3ad86-cf46-456b-a230-5121309e229b

Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 29/6/2023).

III. Dispositivo

5. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, negar provimento ao agravo em recurso especial.

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

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

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA57929339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 25/06/2026 21:12:24
Publicação no DJEN/CNJ de 30/06/2026. Código de Controle do Documento: fed3ad86-cf46-456b-a230-5121309e229b

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3130425 - SP (2025/0485376-7)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
		EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
		CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
		CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113
AGRAVADO	:	CAROLINE MOREIRA MANSO
ADVOGADO	:	DIEGO VIEIRA CARDOSO - SP378444

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. TEMA REPETITIVO N. 577/STJ. EXAURIMENTO DA INSTÂNCIA. TAXA DE OCUPAÇÃO INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. "*Incumbe ao Tribunal de origem, com exclusividade e em caráter definitivo, proferir juízo de adequação do caso concreto ao precedente formado em repetitivo, não sendo possível, daí em diante, a apresentação de qualquer outro recurso dirigido a este STJ*" (AgInt na Rcl n. 38.928/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, DJe de 21/8/2020).

4. "*Segundo o entendimento jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, não é cabível o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição pelo fato de ter tido a posse do imóvel, pelo tempo em que o contrato teve vigência, quando, como no caso concreto, tratar-se de um lote (terreno) que não foi edificado. Em tal hipótese, não há falar em enriquecimento ilícito*" (AgInt no AREsp n. 2.270.435/GO, relator Ministro

Documento eletrônico VDA57239326 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:55
Código de Controle do Documento: 04f60d53-05b7-4d33-94e1-9aec11e83b24

Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 29/6/2023).

III. Dispositivo

5. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, negar provimento ao agravo em recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial (fls. 363-366).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 388-390).

Em suas razões (fls. 394-409), a parte agravante suscita a aplicação da fungibilidade recursal e o afastamento da Súmula n. 182 do STJ (fl. 403):

> O Agravo em Recurso Especial interposto pela agravante não se limitou à mera insurgência contra aplicação dos precedentes repetitivos, pelo contrário, demonstrou que o acórdão recorrido promoveu interpretação divergente dos paradigmas invocados e que a situação dos autos exige, portanto, o afastamento de qualquer tese repetitiva.
>
> No tocante à taxa de fruição, sustentou-se expressamente que a controvérsia devolvida ao Superior Tribunal de Justiça não se confunde com os precedentes que afastam sua incidência em imóveis não edificados, uma vez que a discussão envolve a privação da posse e da disponibilidade econômica do bem pela agravante durante todo o período em que o imóvel permaneceu vinculado exclusivamente à adquirente.

Ao final, pede a reconsideração da decisão ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação, requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

Assiste razão à parte recorrente, motivo pelo qual reconsidero a decisão da Presidência e passo a novo exame do agravo em recurso especial.

O acórdão recorrido está assim ementado (fl. 162):

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. Sentença de parcial procedência que declarou a rescisão do contrato por culpa do comprador, determinando ao vendedor que restituísse os valores pagos com retenção do percentual de 20%. Recurso do requerido. Pretensão de majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos, fixar taxa pela fruição do imóvel pela autora, e estabelecer o cômputo dos juros a partir do trânsito em julgado. Ausência de interesse recursal no tocante aos juros, uma vez que a pretensão está em conformidade com o que foi decidido na sentença. A Lei nº 13.786/2018 não se aplica ao contrato firmado antes de sua vigência. A retenção de 20% está em conformidade com o contrato e jurisprudência. A taxa de fruição é

Documento eletrônico VDA57239326 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:55
Código de Controle do Documento: 04f60d53-05b7-4d33-94e1-9aec11e83b24

> indevida para lote não edificado, conforme jurisprudência do STJ. Sentença mantida. Recurso que não é conhecido em parte, e na parte conhecida NEGO PROVIMENTO.

Nas razões do recurso especial (fls. 171-195), fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, a parte recorrente apontou dissídio jurisprudencial e ofensa aos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 402, 475 e 884 do CC, porque (fls. 177-178):

> [...] a Recorrente, ao liberar o imóvel a Recorrida no ato da assinatura do pacto, conforme cláusula terceira do compromisso particular de compra e venda originário, foi privada de exercer a posse do lote, que por sua vez passou a ser ocupado pela adquirente de forma exclusiva e ininterrupta.
>
> No caso vertente, o não arbitramento da taxa de ocupação do bem favorece, indubitavelmente, o enriquecimento sem causa do Recorrido, [...]
>
> O dissídio jurisprudencial está configurado, vez comprovado que o Tribunal a quo empregou entendimento diverso daquele emitido pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul [...]
>
> ainda que não tenha efetivamente ocupado o imóvel, ele lhe estava reservado, ficando a Recorrente impedida de aliená-lo a outrem ou mesmo ocupá-lo.
>
> Daí porque não importa se tratava de lote vago, sem construção!

(ii) arts. 421 e 422 do CC, pois (fls. 186-187):

> [...] no caso do contrato firmado, uma vez tendo o comprador dado causa à rescisão do contrato, deve ser respeitada as cláusulas contratuais.
>
> Desse modo, não se pode falar em devolução dos valores pagos com retenção de apenas 20% (vinte por cento), vez que em controvérsia com o constante em contrato firmado entre as partes e, consequentemente, ferindo a legislação vigente.
>
> [...] no presente caso, diferentemente da r. sentença proferida em primeiro grau, à presente demanda, deveria ser aplicado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que vem aplicando a retenção dos valores pagos pelo promitente comprador em 25% pela vendedora, a casos idênticos ao ora em análise.

O recurso especial não foi admitido por causa da aplicação do Tema n. 577 do STJ (art. 1.030, I, "b", do CPC) e da incidência da Súmula n. 83 do STJ (fls. 311-315).

O agravo (fls. 321-333) afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 349-351).

Examino as alegações.

Conforme o § 2º do art. 1.030 do CPC ("*Da decisão proferida com fundamento nos incisos I e III caberá agravo interno, nos termos do art. 1.021*"),

Documento eletrônico VDA57239326 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:55
Código de Controle do Documento: 04f60d53-05b7-4d33-94e1-9aec11e83b24

compete somente ao Tribunal de origem a análise de eventual distinção entre o precedente formado pelo recurso especial repetitivo e o caso concreto. A propósito:

> PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. ART. 544, § 4º, I, DO CPC/1973. ENTENDIMENTO RENOVADO PELO NOVO CPC, ART. 932.
>
> [...]
>
> 4. Outrossim, conquanto não seja questão debatida nos autos, cumpre registrar que o posicionamento ora perfilhado encontra exceção na hipótese prevista no art. 1.042, *caput*, do CPC/2015, que veda o cabimento do agravo contra decisão do Tribunal *a quo* que inadmitir o recurso especial, com base na aplicação do entendimento consagrado no julgamento de recurso repetitivo, quando então será cabível apenas o agravo interno na Corte de origem, nos termos do art. 1.030, § 2º, do CPC.
>
> 5. Embargos de divergência não providos.
>
> (EAREsp n. 701.404/SC, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Relator para Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 19/9/2018, DJe 30/11/2018.)

A Corte de origem, na sistemática estabelecida pelo legislador para a análise das demandas repetitivas, negou seguimento à insurgência recursal, asseverando que o acórdão anterior está em consonância com a orientação do STJ firmada em recurso repetitivo (Tema n. 577 do STJ).

Portanto, em conformidade com a jurisprudência citada, a matéria relativa à retenção dos valores não foi devolvida para novo exame deste Tribunal Superior, motivo pelo qual não conheço dessa parte da irresignação.

A Corte local assim entendeu (fls. 166-167):

> [...] a taxa de fruição tem fundamento no princípio do enriquecimento sem causa, disciplinado no artigo 884 do Código Civil, e se justifica nas hipóteses em que o promitente comprador aufere benefícios econômicos pela posse do imóvel, gerando vantagem indevida em detrimento do promitente vendedor. No entanto, a jurisprudência consolidada dos tribunais superiores, inclusive do Superior Tribunal de Justiça, é no sentido de que tal indenização não se aplica a terrenos não edificados, dada a inexistência de proveito econômico por parte dos adquirentes.
>
> [...]
>
> Em verdade, a própria lógica subjacente à cobrança da taxa de fruição exige que a posse do imóvel tenha gerado algum tipo de benefício mensurável ao comprador, seja pelo uso produtivo da propriedade, seja pela privação do vendedor de auferir rendimentos. No caso dos autos, não há demonstração de qualquer vantagem econômica usufruída pelos compradores, tampouco prejuízo efetivo à vendedora que justifique a fixação da referida taxa. Ademais, a equidade e a função social do contrato devem ser observadas na resolução do compromisso de compra e venda, de modo que a simples posse de um lote sem edificação, sem exploração econômica e sem destinação produtiva, não pode, por si só, fundamentar o dever de indenizar.

No que tange à tese de cabimento da taxa de ocupação, a jurisprudência das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal é firme no sentido de que,

Documento eletrônico VDA57239326 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:55
Código de Controle do Documento: 04f60d53-05b7-4d33-94e1-9aec11e83b24

em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, não é cabível o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição quando se tratar de lote não edificado, porquanto inexiste proveito econômico que justifique a presunção de enriquecimento ilícito. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.270.435/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023; AgInt no REsp n. 2.044.411/SP, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 26/6/2023; e AgInt nos EDcl no REsp n. 1.981.639/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/4/2023.

Nesse contexto, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem encontra-se em perfeita consonância com a orientação jurisprudencial desta Corte, atraindo a Súmula n. 83/STJ.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte (fls. 363-366) e, em novo exame, CONHEÇO do agravo em recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar a sanção processual prevista no referido dispositivo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57239326 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:55
Código de Controle do Documento: 04f60d53-05b7-4d33-94e1-9aec11e83b24

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.130.425 / SP

Número Registro: 2025/0485376-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10150766220238260577

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

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
	WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
AGRAVADO	: CAROLINE MOREIRA MANSO
ADVOGADO	: DIEGO VIEIRA CARDOSO - SP378444

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: MARCIO ZUBA DE OLIVA - DF041964
	EDUARDO SILVA MADLUM - SP296059
	WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO - SP322927
	CRISTIANE YUMI ONO - DF066722
	CAROLINA MORANDI RIZZO - PR105113
AGRAVADO	: CAROLINE MOREIRA MANSO
ADVOGADO	: DIEGO VIEIRA CARDOSO - SP378444

Documento eletrônico VDA57904098 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 02:16:28
Código de Controle do Documento: 6282f6e0-ca8e-4a48-b5a4-32b75d2109f7

TERMO

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

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

Brasília, 22 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA57904098 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 02:16:28
Código de Controle do Documento: 6282f6e0-ca8e-4a48-b5a4-32b75d2109f7