



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3129117 - GO (2025/0487040-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : RESIDENCIAL SOLAR DO BOSQUE SPE LTDA
ADVOGADO : GUILHERME SILVA GARCIA - GO031791
AGRAVADO : HOSANA DE ALMEIDA BRANDINO
AGRAVADO : ROGERIO MARCELO BRANDINO
ADVOGADOS : SIDNEI PEDRO DIAS - GO048603
ADRIELLE MARIANA DOS SANTOS OLIVEIRA - GO076298

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação da Súmula n. 83 do STJ e por adequação do acórdão recorrido à orientação desta Corte.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de lote urbano, com pedidos de restituição das parcelas pagas, retenções contratuais, declaração de nulidade de cláusulas abusivas e definição de encargos acessórios.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, declarou nulos itens da cláusula terceira, determinou restituição em parcela única com retenção de 25%, autorizou a retenção de IPTU/ITU e comissão de corretagem, fixou correção monetária e juros, e condenou ao pagamento de custas e honorários.
4. A Corte de origem, em decisão monocrática mantida em agravo interno, reformou parcialmente a sentença para ajustar o termo inicial dos juros ao trânsito em julgado, adequar a base dos honorários ao valor da condenação, manter a indevida cobrança da taxa de fruição por se tratar de lote não edificado e admitir apuração do montante em liquidação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a função social do contrato e a boa-fé objetiva (arts. 421 e 422 do CC) autorizam a cobrança de taxa de fruição pelo período de posse do lote não edificado; (ii) saber se a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) impõe indenização pela fruição decorrente da indisponibilidade do imóvel para o vendedor; (iii) saber se o art. 23, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 permite retenção de quota de fruição na resolução por inadimplemento do adquirente; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de taxa de fruição desde a imissão na posse do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte ao vedar a taxa de fruição em lote não edificado, por ausência de fruição econômica, em especial em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018.

7. A imposição do óbice pela alínea *a* do art. 105, III, da CF impede o exame do dissídio pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ para obstar recurso especial quando o acórdão recorrido, em consonância com a jurisprudência do Tribunal, afasta a taxa de fruição em lote não edificado por inexistência de fruição econômica. 2. O óbice aplicado pela alínea *a* do art. 105, III, da CF impede o conhecimento pela alínea *c* sobre a mesma matéria”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III; CC, arts. 421, 422 e 884; Lei n. 4.591/1964, art. 23, § 2º; CPC, art. 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83 e 168; STJ, AgInt nos EREsp n. 2.167.518/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/4/2026; STJ, EDcl no REsp n. 2.108.223/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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, 01 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3129117 - GO(2025/0487040-3)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **RESIDENCIAL SOLAR DO BOSQUE SPE LTDA**
ADVOGADO : **GUILHERME SILVA GARCIA - GO031791**
AGRAVADO : **HOSANA DE ALMEIDA BRANDINO**
AGRAVADO : **ROGERIO MARCELO BRANDINO**
ADVOGADOS : **SIDNEI PEDRO DIAS - GO048603**
 ADRIELLE MARIANA DOS SANTOS OLIVEIRA - GO076298

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação da Súmula n. 83 do STJ e por adequação do acórdão recorrido à orientação desta Corte.
2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de lote urbano, com pedidos de restituição das parcelas pagas, retenções contratuais, declaração de nulidade de cláusulas abusivas e definição de encargos acessórios.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau rescindiu o contrato, declarou nulos itens da cláusula terceira, determinou restituição em parcela única com retenção de 25%, autorizou a retenção de IPTU/ITU e comissão de corretagem, fixou correção monetária e juros, e condenou ao pagamento de custas e honorários.
4. A Corte de origem, em decisão monocrática mantida em agravo interno, reformou parcialmente a sentença para ajustar o termo inicial dos juros ao trânsito em julgado, adequar a base dos honorários ao valor da condenação, manter a indevida cobrança da taxa de fruição por se tratar de lote não edificado e admitir apuração do montante em liquidação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a função social do contrato e a boa-fé objetiva (arts. 421 e 422 do CC) autorizam a cobrança de taxa de fruição pelo período de posse do lote não edificado; (ii) saber se a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) impõe indenização pela fruição decorrente da indisponibilidade do imóvel para o vendedor; (iii) saber se o art. 23, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 permite retenção de quota de fruição na resolução por inadimplemento do adquirente; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de taxa de fruição desde a imissão na posse do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte ao vedar a taxa de fruição em lote não edificado, por ausência de fruição econômica, em especial em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018 .

7. A imposição do óbice pela alínea *a* do art. 105, III, da CF impede o exame do dissídio pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ para obstar recurso especial quando o acórdão recorrido, em consonância com a jurisprudência do Tribunal, afasta a taxa de fruição em lote não edificado por inexistência de fruição econômica. 2. O óbice aplicado pela alínea *a* do art. 105, III, da CF impede o conhecimento pela alínea *c* sobre a mesma matéria”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III; CC, arts. 421, 422 e 884; Lei n. 4.591/1964 , art. 23, § 2º; CPC, art. 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83 e 168; STJ, AgInt nos EREsp n. 2.167.518/RS , relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/4/2026; STJ, EDcl no REsp n. 2.108.223/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RESIDENCIAL SOLAR DO BOSQUE SPE LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por incidência da Súmula n. 83 do STJ quanto ao tema da taxa de fruição em lote não edificado, em conformidade com a orientação do STJ, e pela adequação do acórdão recorrido ao entendimento do Tribunal da Cidadania em precedentes específicos (fls. 391-394).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJGO em agravo interno na apelação cível, nos autos de ação de rescisão contratual.

O julgado foi assim ementado (fl. 292):

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. MONTANTE A SER DEVOLVIDO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO ALTERADA. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 392).

Nas razões do recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 421 e 422 do Código Civil, porque o acórdão teria afastado a função social do contrato e a boa-fé objetiva ao não admitir a taxa de fruição pelo período de posse do lote não edificado;

b) 884 do Código Civil, já que a vedação ao enriquecimento sem causa teria sido contrariada ao impedir a indenização pela fruição decorrente da indisponibilidade do imóvel para o vendedor;

c) 23, §2º, da Lei n. 4.591/1964, pois o acórdão recorrido teria desconsiderado a possibilidade de retenção da quota de fruição na resolução por inadimplemento do adquirente.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que é indevida a cobrança de taxa de fruição quando o objeto do contrato é lote não edificado, divergiu do entendimento de outros julgados que admitiriam a indenização pelo uso a partir da imissão na posse, indicando paradigmas e precedentes.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a legalidade da taxa de fruição na rescisão contratual de promessa de compra e venda de lote, com

a reforma do acórdão recorrido; requer ainda o provimento do recurso para que se fixe a retenção correspondente, com observância do art. 23, §2º, da Lei n. 4.591/1964 .

Contrarrazões às fls. 385-388.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual em que a parte autora pleiteou a dissolução do compromisso de compra e venda de lote urbano, a restituição das parcelas pagas com retenção contratual, a declaração de nulidade de cláusulas abusivas, bem como a definição de encargos acessórios.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu o contrato, declarou nulos itens *a* e *e* da cláusula terceira, determinou a restituição em parcela única com retenção de 25%, a retenção de IPTU/ITU e da comissão de corretagem, fixou correção monetária pelo INPC e juros de mora pela SELIC a partir da citação e condenou ao pagamento de custas e honorários advocatícios de 10% do proveito da causa (fls. 167-175).

A Corte de origem, em decisão monocrática ulteriormente mantida em agravo interno, reformou parcialmente a sentença para ajustar o termo inicial dos juros ao trânsito em julgado, adequou a base de cálculo dos honorários ao valor da condenação, manteve a indevida cobrança de taxa de fruição por se tratar de lote não edificado e assentou a possibilidade de apuração do montante na fase de liquidação, diante da ausência de controvérsia (fls. 292-295).

I - Arts. 421, 422 e 884 do Código Civil e 23, §2º, da Lei n. 4.591/1964

No recurso especial, a parte recorrente alega que a função social do contrato e a boa-fé objetiva foram desconsideradas, e que houve enriquecimento sem causa ao afastar a taxa de fruição pelo período de posse do lote não edificado.

A Corte estadual concluiu que a taxa de fruição é indevida porque não houve demonstração de uso econômico efetivo do lote vago, e fixou a restituição com retenção de 25%, além de encargos específicos, mantendo a coerência com a orientação jurisprudencial sobre a ausência de fruição econômica (fls. 292-295).

A parte recorrente afirma que a norma autoriza a retenção da quota de fruição na resolução por inadimplemento do adquirente, independentemente de edificação, como parte da recomposição indenizatória.

O acórdão recorrido assentou a indevida cobrança da taxa de fruição, por inexistência de proveito econômico em lote não edificado, preservando as retenções contratuais e encargos definidos, e a liquidação do valor a partir dos critérios da sentença (fls. 292-295).

Ressalter-se que o contrato foi firmado em 1º de agosto de 2.018, antes da vigência da Lei n. 13.786/2018.

Assim, ao decidir que é indevida a taxa de fruição quando o objeto é lote de terreno não edificado, está em sintonia com o entendimento do STJ.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido, os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO. SÚMULA 168 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Nos contratos celebrados antes da Lei n. 13.786/2018, não há presunção de lucros cessantes, após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a fruição ou ocupação do imóvel, em regra, depende de eventual construção de habitação pelo comprador.

2. Não se admite a oposição de embargos de divergência quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado (Súmula n. 168/STJ).

3. Agravo interno ao qual se nega provimento. (AgInt nos EREsp n. 2.167.518/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/4/2026, DJEN de 22/4/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO VERIFICADA. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. ENTENDIMENTO DA TERCEIRA TURMA DO STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS.

1. Verificada efetiva omissão do acórdão embargado, impõe-se o acolhimento dos embargos de declaração para a complementação do julgado.

2. Conforme a jurisprudência consolidada da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, não é devido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de resolução de promessa de compra e venda de lote não edificado, ainda que se trate de contrato sob a égide da Lei n. 13.786/2018. Precedentes.

3. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para declarar indevida a retenção da taxa de fruição. (EDcl no REsp n. 2.108.223/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 28/4/2026.)

II - Divergência jurisprudencial

Alega a parte recorrente dissídio quanto à possibilidade de taxa de fruição desde a imissão na posse do imóvel. O acórdão recorrido decidiu em conformidade com a jurisprudência do STJ, vedando a taxa de fruição para lote não edificado por ausência de fruição econômica (fls. 292-295).

A imposição do óbice da Súmula n. 83 do STJ quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede a análise do recurso pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.129.117 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0487040-3

Número de Origem:
567410907 56741090720228090177

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

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

AGRAVANTE : RESIDENCIAL SOLAR DO BOSQUE SPE LTDA

ADVOGADO : GUILHERME SILVA GARCIA - GO031791

AGRAVADO : HOSANA DE ALMEIDA BRANDINO

AGRAVADO : ROGERIO MARCELO BRANDINO

ADVOGADOS : SIDNEI PEDRO DIAS - GO048603

ADRIELLE MARIANA DOS SANTOS OLIVEIRA - GO076298

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 01 de junho de 2026