# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3200630 - MS (2026/0085053-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| AGRAVANTE | : | MARCELO MARTINEZ PINTO |
| ADVOGADO | : | DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL |
| AGRAVADO | : | FINANCIAL IMOBILIARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : | PAULA COELHO BARBOSA TENUTA - MS008962 |
| | | KETLYN KIPFER COELHO - MS023546 |
| | | TIFFANY LACERDA SALGUEIRO - MS027471 |
| INTERES. | : | MARIA DA GLORIA URSINO DE ARAUJO |
| ADVOGADOS | : | RENATA GONÇALVES PIMENTEL - MS011980 |
| | | FÁBIO PINTO DE FIGUEIREDO - MS016943 |
| INTERES. | : | FINANCIAL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA |

## EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE EDIFICADO POSTERIORMENTE. CABIMENTO.
1. Em contrato de promessa de compra e venda celebrado antes da Lei 13.786/2018, de lote edificado, ainda que posteriormente à celebração do contrato, é cabível a cobrança de taxa de ocupação ou fruição.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

## 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 20/10/2026 a 27/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 27 de outubro de 2026.

**Documento eletrônico VDA61271275 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 27/10/2026 14:54:27**
**Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2026. Código de Controle do Documento: ea97d700-5918-49f6-b35e-14118227deb5**

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

**Documento eletrônico VDA61271275 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 27/10/2026 14:54:27**
**Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2026. Código de Controle do Documento: ea97d700-5918-49f6-b35e-14118227deb5**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3200630 - MS (2026/0085053-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| AGRAVANTE | : | MARCELO MARTINEZ PINTO |
| ADVOGADO | : | DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL |
| AGRAVADO | : | FINANCIAL IMOBILIARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : | PAULA COELHO BARBOSA TENUTA - MS008962 |
| | | KETLYN KIPFER COELHO - MS023546 |
| | | TIFFANY LACERDA SALGUEIRO - MS027471 |
| INTERES. | : | MARIA DA GLORIA URSINO DE ARAUJO |
| ADVOGADOS | : | RENATA GONÇALVES PIMENTEL - MS011980 |
| | | FÁBIO PINTO DE FIGUEIREDO - MS016943 |
| INTERES. | : | FINANCIAL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA |

## EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE EDIFICADO POSTERIORMENTE. CABIMENTO.
1. Em contrato de promessa de compra e venda celebrado antes da Lei 13.786/2018, de lote edificado, ainda que posteriormente à celebração do contrato, é cabível a cobrança de taxa de ocupação ou fruição.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão por meio da qual dei provimento a recurso especial interposto contra acórdão assim ementado:

> EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE - ASSISTÊNCIA LITISCONSORCIAL - PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE JURÍDICO PROCESSUAL - NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. RECURSO DO RÉU - ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL NÃO OBSERVADO - TAXA DE RETENÇÃO - REDUÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO PARA 25% DO VALOR PAGO PELO COMPRADOR - TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA POR SER OBJETO DO

Documento eletrônico VDA60971093 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:54
Código de Controle do Documento: 548c2e0c-0841-4239-812b-c4febad3519f

CONTRATO UM TERRENO NÃO EDIFICADO. RECURSO DA ASSISTENTE NÃO CONHECIDO - RECURSO DO RÉU CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A sentença proferida em ação própria afastou a existência de relação jurídica entre apelante e credora, autora na presente demanda, inviabilizando o pedido de manutenção no contrato e pagamento direto das parcelas, de modo que o interesse jurídico da assistente litisconsorcial desapareceu, pois o resultado não influirá em seu direito já reconhecido em processo autônomo. A perda superveniente do interesse processual é fato relevante a ser considerado no recurso, nos termos do art. 493 do CPC, acarretando o seu não conhecimento.

2. No caso concreto, a retenção de 25% dos valores pagos, atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade e permite ao vendedor cobrir as despesas com a comercialização do imóvel e liberação de sua venda para terceiros. Na espécie, não se aplica a normativa disposta no art.32-A da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, por ter sido o contrato realizado em data anterior a sua vigência.

3. Conforme a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa. Não há como admitir a compensação pela fruição da acessão realizada pelo próprio possuidor, sob pena de permitir que a empresa beneficie-se de construção que não realizou.

Em suas razões de agravo interno, a parte agravante alega que não seria cabível a taxa de fruição, pois as construções no lote foram realizadas após a celebração do contrato de compra e venda, pela própria parte adquirente.

Impugnação às fls. 530 – 535.

É o relatório.

## VOTO

Observo que as razões de agravo interno não são capazes de infirmar as conclusões da decisão agravada.

A controvérsia suscitada consiste em definir se é cabível a taxa de fruição na hipótese de rescisão, por inadimplemento do comprador, de contrato de compra e venda, celebrado antes da vigência da Lei 13.786/2018, de terreno de lote que foi posteriormente edificado pelo comprador.

O Tribunal estadual entendeu que não seria cabível a taxa de fruição, na medida em que as edificações do imóvel foram realizadas pelo próprio possuidor e que, à época da ocupação, o imóvel não contava com nenhuma edificação. A propósito, trechos do acórdão recorrido (fl. 347):

> Noutro vértice, no tocante a taxa de fruição, fixada em 1% do valor do contrato, é sabido que corresponde a uma espécie de “aluguel” devida pelo tempo em que o possuidor encontrava-se na posse do imóvel. Visa a obstar o enriquecimento sem causa daquele que usufruiu do imóvel sem a devida contraprestação.
>
> Contudo, prevalece o entendimento de que, em se tratando de imóvel não edificado, não é cabível a taxa de fruição, pois a parte não aufere proveito econômico sobre o imóvel não construído.

**Documento eletrônico VDA60971093 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:54**
**Código de Controle do Documento: 548c2e0c-0841-4239-812b-c4febad3519f**

> Na hipótese, apesar de atualmente haver construção no imóvel objeto desta demanda, não restou dúvidas de que, a época da ocupação, este não detinha quaisquer edificações, as quais foram realizadas pelo possuidor.
> Desta forma, não há como admitir a compensação à autora pela fruição da acessão realizada pelo próprio possuidor, sob pena de permitir que a empresa beneficie-se de construção que não realizou, o que caracterizaria o seu enriquecimento sem causa.
> Outrossim, quando estava na posse do requerido, o imóvel era apenas um lote não edificado, não havendo, portanto, empobrecimento de sua parte em virtude da ocupação exercida pelo apelado.
> Ademais, não há como condenar o apelado por usufruir de residência que ele construiu, ainda que indevidamente, de modo que deve ser afastada a condenação ao pagamento da taxa de fruição.

Vale registrar que o Juízo de primeira instância entendeu que "*é devida a indenização à autora em razão do período em que o réu usufruiu do imóvel sem a devida contraprestação, pois igualmente definida pelos contratantes na cláusula 7, § 2.º (p. 41), sendo necessário registrar que não há qualquer ilegalidade na sua cumulação com a multa penal, visto que visam compensar o vendedor por fatos distintos, não importando, portanto, em bis in idem*" (fl. 244).

A partir disso, ficou consignado, na sentença, que "*a cobrança da importância equivalente a 1% (um por cento) do preço atualizado do contrato, por cada mês de sua fruição, mostra-se bastante razoável e condizente com a realidade, de maneira que não há que se falar em abusividade ou afronta às normas consumeristas a tal ponto que justifiquem, neste particular, a intervenção judicial*" (fl. 244).

A propósito do tema, em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28.12.2018, quando entrou em vigor a Lei 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte se consolidou no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.

A partir da Lei 13.786/2018, contudo, consolidou-se que pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

A propósito:

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. EMPREENDIMENTO DE LAZER. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI Nº 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

**Documento eletrônico VDA60971093 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:54**
**Código de Controle do Documento: 548c2e0c-0841-4239-812b-c4febad3519f**

**1. Tendo o Tribunal de origem esclarecido que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº 13.786/2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, não há como afastar suas disposições, especialmente quando não constatada inconstitucionalidade na lei, nem violação ao Código de Defesa do Consumidor.**
**2. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.**
3. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.
4. Tendo em vista o conteúdo do voto divergente, fica explicitado que está em discussão exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição e à cláusula penal pactuadas, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores, do que não se cogita nos presentes autos.
5. No caso, como o contrato de aquisição de lote em empreendimento de lazer, de acesso controlado, foi celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, observando as determinações legais, é cabível a retenção da taxa de fruição. Inexistência de valor a ser devolvido após a dedução dos encargos de rescisão previstos legal e contratualmente.
6. Recurso especial conhecido em parte a que se nega provimento.
(REsp n. 2.104.086/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/10/2025, DJEN de 12/11/2025.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA. LOTE EDIFICADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
1. Consoante entendimento desta Corte, não é cabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel quando se tratar de terreno sem edificação.
**2. No caso dos autos, houve o desfazimento de promessa de compra e venda de lote com edificação, fazendo-se necessária a fixação da respectiva taxa de ocupação, a ser calculada em liquidação de sentença.**
3. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para permitir a cobrança da taxa de ocupação.
(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.060.869/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS JULGADA IMPROCEDENTE. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO

**Documento eletrônico VDA60971093 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:54**
**Código de Controle do Documento: 548c2e0c-0841-4239-812b-c4febad3519f**

REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/ STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

**1. 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.**

Aplicação da Súmula 83/STJ.

2. Reverter as conclusões do Tribunal local acerca da ausência de constituição em mora da parte adversa - para acolher a pretensão recursal no moldes em que pretendido - demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.270.435/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 29/6/2023.)

Como se observa, a jurisprudência entende que, para contratos firmados antes da vigência da Lei 13.786/2018, como é o caso, não é cabível a taxa de fruição quando o imóvel não houver sido edificado. Assim, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição não é cabível apenas 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.

O fundamento desse entendimento, aplicável a contratos celebrados antes da Lei do Distrato, reside na efetiva fruição do imóvel pelo promitente-comprador.

Na hipótese, verifica-se que a realização de edificações no lote consiste, em si mesmo, fruição do imóvel pelo adquirente, sem que tenha havido a respectiva contraprestação para tanto. Convém mencionar que a fruição do imóvel, manifestada nas edificações realizadas, se deu conforme a vontade do próprio adquirente, que pode não ser compatível com as pretensões que o vendedor teria para o lote.

Desse modo, é certo que não há que se falar em enriquecimento sem causa quando do cabimento da taxa de fruição, na medida em que o adquirente efetivamente fruiu do lote adquirido.

Assim, verifica-se que a sentença, ao determinar o cabimento da taxa de fruição, decidiu em conformidade com a orientação do STJ, razão pela qual foi restaurada.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA60971093 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:54**
**Código de Controle do Documento: 548c2e0c-0841-4239-812b-c4febad3519f**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

# TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 3.200.630 / MS**

Número Registro: 2026/0085053-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08105765520138120001 08105765520138120000150002 8105765520138120001
81057655201381200015000 2

Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026

**Relator do AgInt**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : FINANCIAL IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : PAULA COELHO BARBOSA TENUTA - MS008962
KETLYN KIPFER COELHO - MS023546
TIFFANY LACERDA SALGUEIRO - MS027471
AGRAVADO : MARCELO MARTINEZ PINTO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
AGRAVADO : MARIA DA GLORIA URSINO DE ARAUJO
ADVOGADOS : RENATA GONÇALVES PIMENTEL - MS011980
FÁBIO PINTO DE FIGUEIREDO - MS016943
INTERES. : FINANCIAL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA

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

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : MARCELO MARTINEZ PINTO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
AGRAVADO : FINANCIAL IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : PAULA COELHO BARBOSA TENUTA - MS008962

Documento eletrônico VDA61266069 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:55:51
Código de Controle do Documento: 4dddcd9f-93e5-42ec-8cca-ff6e52ddecc2

KETLYN KIPFER COELHO - MS023546
TIFFANY LACERDA SALGUEIRO - MS027471
INTERES. : MARIA DA GLORIA URSINO DE ARAUJO
ADVOGADOS : RENATA GONÇALVES PIMENTEL - MS011980
FÁBIO PINTO DE FIGUEIREDO - MS016943
INTERES. : FINANCIAL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 27 de outubro de 2026

**Documento eletrônico VDA61266069 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:55:51**
**Código de Controle do Documento: 4dddcd9f-93e5-42ec-8cca-ff6e52ddecc2**