SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2264991 - SP (2026/0091108-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MICHEL JOSE THAME
AGRAVANTE	:	TALITA ROSSINI DE MELO THAME
ADVOGADO	:	LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674
AGRAVADO	:	VITORIA SPE EMPREENDIMENTOS LTDA.
ADVOGADO	:	MARCOS JOÃO CINTO - SP143419

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO.RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

1. A partir da Lei 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.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253653 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:13
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: ba5bfaf2-a887-412f-a27b-df118db00307

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2264991 - SP (2026/0091108-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MICHEL JOSE THAME
AGRAVANTE	:	TALITA ROSSINI DE MELO THAME
ADVOGADO	:	LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674
AGRAVADO	:	VITORIA SPE EMPREENDIMENTOS LTDA.
ADVOGADO	:	MARCOS JOÃO CINTO - SP143419

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO.RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

1. A partir da Lei 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.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão por meio da qual neguei provimento a recurso especial interposto contra acórdão assim ementado (fl. 252):

> APELAÇÃO - Compra e venda de imóvel - Taxa de fruição devida durante todo o período de ocupação do bem - Vedação ao enriquecimento sem causa - Valor a ser apurado em liquidação de sentença - Possibilidade de retenção, ainda, dos encargos moratórios incidentes sobre as prestações pagas em atraso, além de eventuais débitos relativos à coisa, nos termos do art. 32-A, III e IV, da Lei nº 13.786/18 - Existindo saldo remanescente, este deverá ser restituído aos autores, em parcela única Inteligência da Súmula 543, do STJ - Recurso parcialmente provido.

Documento eletrônico VDA59913336 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:22
Código de Controle do Documento: 683adf33-dd7f-45ec-afb9-9bc9ecfab2cc

Em suas razões de agravo interno, a parte agravante alega: (i) a existência de divergência jurisprudencial no âmbito do próprio STJ quanto à impossibilidade de cobrança de taxa de fruição/ocupação sobre lote sem edificação e sem a comprovação de efetivo proveito econômico pelo adquirente; (ii) a inaplicabilidade do precedente adotado na decisão agravada (REsp 2.104.086/SP), haja vista as distinções fáticas do caso concreto, no qual se trata de mero lote não edificado, sem exploração comercial ou renda; (iii) a necessidade de incidência e aplicação interpretativa das normas do Código de Defesa do Consumidor para mitigar a cobrança automática da referida taxa e evitar a transferência indevida de ônus ao consumidor.

Impugnação não apresentada (fl. 433).

É o relatório.

VOTO

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

Como demonstrado na decisão agravada, a matéria foi pacificada no âmbito desta Quarta Turma.

No julgamento do REsp 2.104.086/SP, de minha relatoria, a Quarta Turma do STJ entendeu que, em casos envolvendo rescisão de contrato de compra e venda celebrado na vigência da Lei 13.786/2018, por iniciativa do comprador, é devida a taxa de fruição em qualquer hipótese (lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica), em razão de expressa previsão legal e contratual a que adere o consumidor.

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.
> 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.

Documento eletrônico VDA59913336 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:22
Código de Controle do Documento: 683adf33-dd7f-45ec-afb9-9bc9ecfab2cc

> 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.)

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem adotou como premissa a celebração do contrato de promessa de compra e venda durante a vigência da Lei 13.786/2018, consignando ser cabível a taxa de fruição a despeito da natureza do lote, se edificado ou não edificado. Veja-se (fls. 254-255, g.n.):

> Razão assiste à apelante no tocante à taxa de fruição, devida durante todo o período em que os apelados estiveram na posse do bem, porquanto ficou privada de sua alienação e de extrair os seus frutos. (...)
> Sua finalidade é, pois, restituir os contratantes ao status quo ante e impedir que os autores se enriqueçam às custas da ré. A cobrança da taxa de ocupação encontra, ainda, respaldo na Súmula 1, deste E. Tribunal de Justiça, in verbis: (...)
> Assim, fixo a taxa de fruição em 0,5% do valor atualizado do contrato, durante todo o período em que a coisa esteve à disposição dos requerentes, cuja apuração ocorrerá na fase de liquidação de sentença, sendo irrelevante tratar-se de lote não edificado: (...)
> Eventuais encargos moratórios incidentes sobre as prestações pagas em atraso, igualmente, poderão ser retidas pela requerida, assim como os débitos relativos ao imóvel enquanto este se encontrava à disposição dos requerentes, nos termos do art. 32-A, III e IV, da Lei nº 13.786/18.

Com efeito, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu em conformidade com a orientação atual do STJ, razão pela qual não merece reforma.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913336 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:22
Código de Controle do Documento: 683adf33-dd7f-45ec-afb9-9bc9ecfab2cc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.264.991 / SP

Número Registro: 2026/0091108-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10008283220238260629

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MICHEL JOSE THAME
RECORRENTE	: TALITA ROSSINI DE MELO THAME
ADVOGADO	: LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674
RECORRIDO	: VITORIA SPE EMPREENDIMENTOS LTDA.
ADVOGADO	: MARCOS JOÃO CINTO - SP143419

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MICHEL JOSE THAME
AGRAVANTE	: TALITA ROSSINI DE MELO THAME
ADVOGADO	: LUIZ SÉRGIO RIBEIRO CORRÊA JÚNIOR - SP220674
AGRAVADO	: VITORIA SPE EMPREENDIMENTOS LTDA.
ADVOGADO	: MARCOS JOÃO CINTO - SP143419

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60242097 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:39
Código de Controle do Documento: 04457d31-3afc-4e1a-a4e2-22c067427c24

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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60242097 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:39
Código de Controle do Documento: 04457d31-3afc-4e1a-a4e2-22c067427c24