



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2113745 - SP (2023/0439294-7)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : VIVIANE DA SILVA PAES LANDIM  
RECORRENTE : DAIANE DA SILVA PAES LANDIM  
ADVOGADO : PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO - SP207876  
RECORRIDO : INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA.  
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. 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 cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.
2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.
3. 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.
4. No recurso sob julgamento, 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 pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.
5. Recurso especial conhecido e provido para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 14 de maio de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2113745 - SP (2023/0439294-7)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : VIVIANE DA SILVA PAES LANDIM  
RECORRENTE : DAIANE DA SILVA PAES LANDIM  
ADVOGADO : PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO - SP207876  
RECORRIDO : INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA.  
ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. 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 cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.
2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.
3. 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.
4. No recurso sob julgamento, 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 pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil.
5. Recurso especial conhecido e provido para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel.

### RELATÓRIO

## **MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATORA):**

Cuida-se de recurso especial interposto por VIVIANE DA SILVA PAES LANDIM e DAIANE DA SILVA PAES LANDIM, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJSP.

**Recurso especial interposto em:** 28/8/2023.

**Concluso ao gabinete em:** 18/12/2023.

**Ação:** de rescisão cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel, ajuizada por INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA em face de VIVIANE DA SILVA PAES LANDIM e DAIANE DA SILVA PAES LANDIM. Na sequência, apresentou-se reconvenção.

**Sentença:** o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais e reconventionais para “declarar resolvido o contrato de fls. 12/14 e condenar a autora/reconvinda a restituir às requeridas/reconvintes a importância correspondente a 80% do valor pago, incluindo as arras, a ser apurada em sede de liquidação, bem como as benfeitorias constantes do laudo pericial, com correção monetária a partir do vencimento de cada parcela, de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça, e juros de mora, à base legal de 1% ao mês, contados da citação. Condeno as requeridas/reconvintes a pagar indenização correspondente a 0,5% ao mês do valor do imóvel previsto no contrato pelo período de ocupação até desocupação final, mais eventuais parcelas de IPTU em aberto e despesas com a regularização do imóvel, constantes do laudo pericial, tudo corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, com juros legais desde a citação” (e-STJ fls. 951-962).

**Acórdão:** o TJSP deu parcial provimento à apelação interposta por VIVIANE DA SILVA PAES LANDIM e DAIANE DA SILVA PAES LANDIM, nos termos da seguinte ementa:

RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS - Compra e venda - Procedência parcial dos pedidos principal e reconvenional - Inconformismo das rés/reconvintes - Acolhimento parcial - Manutenção do percentual de retenção de 20% do montante pago para suprir os gastos

administrativos - Cabimento da taxa de ocupação - Manutenção da fixação em 0,5% sobre o valor do contrato devidamente atualizado, reconhecendo-se, contudo, que a data da constituição em mora (interpelação judicial) constitui o termo inicial de incidência da taxa de fruição - Sentença reformada em parte apenas para reconhecer que a data da constituição em mora constitui o termo **a quo** da taxa de fruição - Recurso provido em parte. (e-STJ fls. 1021-1024).

**Embargos de declaração:** opostos, foram rejeitados.

**Recurso especial:** apontam violação aos arts. 413 e 884 do CC e arts. 6º, V, 39, V, 51, IV, § 1º, III, e 53 do CDC, bem como dissídio jurisprudencial em relação à Apelação Cível 0811437-94.2020.8.12.0001/TJMS.

Mencionam que o “objeto do contrato foi um terreno não edificado, tendo as consumidoras, de boa-fé, nele iniciado uma construção posteriormente” (e-STJ fl. 1033). Referem que “se foi o comprador quem construiu a residência, ou seja, se ela não estava incluída no patrimônio do vendedor por ocasião da celebração do contrato, nada teria ele deixado de ganhar com a possibilidade de explorá-la economicamente, não sendo aceitável que venha se beneficiar de um acréscimo patrimonial a que não deu causa” (e-STJ fls. 1046). Reiteram, ainda, a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça no sentido de não ser cabível o pagamento taxa de fruição ou ocupação quando o contrato for compra e venda de terreno não edificado.

Requerem, pois, a reforma do acórdão estadual a fim de afastar a condenação pela taxa de fruição.

**Juízo prévio de admissibilidade:** o TJ/SP admitiu o recurso especial (e-STJ fl. 1124).

É o relatório.

## VOTO

### **MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATORA):**

O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.

## 1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. É incontroverso dos autos que (I) as partes firmaram compromisso de compra e venda de lote não edificado; (II) houve a construção de imóvel no terreno pelas promitentes compradoras; e (III) posteriormente, ocorreu o inadimplemento das parcelas pactuadas no contrato, com o consequente ajuizamento de ação, com a finalidade de rescindir o entabulado e ressarcir eventuais perdas e danos, e de reconvenção com pretensão indenizatória pelas benfeitorias realizadas.

2. Discute-se, neste momento processual, apenas a viabilidade da cobrança da taxa de fruição do imóvel construído pelas recorrentes sob o lote negociado sem edificação.

## 2. DA TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTE POSTERIORMENTE EDIFICADO

3. Como regra, diante da resolução de compromisso de compra e venda, tem-se que, independentemente da origem da culpa pelo desfazimento contratual, deve haver o pagamento de indenização pela ocupação do imóvel desde a imissão na posse do comprador, com fundamento na vedação ao enriquecimento ilícito, nos termos do art. 884 do Código Civil (REsp n. 1.723.519/SP, Segunda Seção, julgado em 28/8/2019, DJe de 2/10/2019).

4. Recorde-se que a taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas decorre dos benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem. Isto é, o pagamento de taxa de ocupação é devido pelo comprador por consubstanciar retribuição pela **utilização de bem alheio** para fins residenciais sem pagar aluguéis, os quais seriam, com segurança, recebidos pelo promitente vendedor caso o imóvel não estivesse na posse do comprador.

5. Por outro lado, 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, porquanto a resilição não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do**

**vendedor**” (AgInt no REsp n. 2.020.258/SP, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023 e AgInt no REsp n. 2.049.633/SP, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023)

6. No mesmo sentido, decidiu-se que “não há enriquecimento sem causa no caso de terreno **não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel**, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem” (AgInt no REsp 1.896.690/SP, Quarta Turma, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021 e AgInt no REsp n. 1.897.785/SP, Terceira Turma, julgado em 11/10/2021, DJe de 14/10/2021).

7. No particular, controverte-se nos autos questão ligeiramente diferente: ou seja, se é devida a taxa de ocupação quando houve a promessa de compra e venda de terreno nu, no qual foi posteriormente edificado imóvel pelo consumidor (promitente comprador).

8. Em que pese as instâncias ordinárias tenham excepcionado a aplicação da jurisprudência desta Corte em razão da posterior construção de imóvel no lote vendido, não há razão para afastá-la, porquanto o **objeto contratual** foi – justamente – a alienação de **lote não edificado**.

9. Veja-se que não há proveito indevidamente auferido pelas promissárias compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação; e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil. É irrefutável que não se pode usufruir de bem **alheio** sem a contraprestação; porém, na peculiar hipótese, não havia qualquer edificação que pudesse ser usufruída pelas promitentes compradoras, as quais, reitere-se, construíram o bem apenas com os seus recursos financeiros.

10. Por oportuno, colacionam-se os fundamentos utilizados pelo e. Min. Moura Ribeiro, em decisão monocrática, com similar contexto fático, *in verbis*:

“O contrato celebrado entre as partes, segundo consta da petição inicial (eSTJ, 3/11), da sentença (e-STJ, fls. 249/262) e também do acórdão estadual (e-STJ, fls. 614/629) era de promessa de compra e venda de lote não edificado. Na linha dos

precedentes destacados pela decisão embargada, o promitente vendedor não pode pleitear indenização pela ocupação do imóvel não edificado quando o promitente pede o desfazimento do contrato. **Se, na hipótese, os promitentes compradores realizaram acessões/benfeitorias, isso não pode ser usado contra eles para justificar nenhum tipo de cobrança pela fruição do bem. Admitindo-se que referida taxa tem por pressuposto a utilização de uma moradia disponibilizada pelo promitente vendedor, não faria mesmo sentido consentir com referida cobrança na hipótese de ela ter sido edificada pelo promitente comprador.**" (EDcl no REsp 1903193, 12/4/2022).

11. No mais, a fim de ceifar quaisquer dúvidas acerca da ausência de enriquecimento sem causa, acrescente-se que o contrato entabulado entre as partes foi de compra e venda de lote em condomínio com **finalidade habitacional**, denominado Residencial Santa Luzia (e-STJ fl. 951), no qual foi construída casa para **residência** das promitentes compradoras. Não se trata, portanto, de imóvel utilizado com finalidade lucrativa ou fora dos estritos limites negociados.

12. Conclui-se, pois, que a posterior edificação de imóvel não afasta a jurisprudência uníssona desta Corte no sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado.

### **3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO**

13. Considerando o contexto fático-probatório delineado pelas instâncias ordinárias, bem como os fundamentos jurídicos acima, deve ser provido o recurso especial a fim de reconhecer a violação ao art. 884 do Código Civil e, no particular, afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição.

14. Por fim, em virtude do exame do mérito, por meio do qual foi acolhida a pretensão das recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

### **4. DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel.



Incabível a majoração de honorários, ante a ausência simultânea dos requisitos elencados pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0439294-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.113.745 / SP

Número Origem: 10057903620208260037

PAUTA: 14/05/2024

JULGADO: 14/05/2024

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : VIVIANE DA SILVA PAES LANDIM

RECORRENTE : DAIANE DA SILVA PAES LANDIM

ADVOGADO : PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO - SP207876

RECORRIDO : INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA.

ADVOGADO : LUIZ RICARDO GENNARI DE MENDONÇA - SP165319

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. PAULO ROBERTO FRANCISCO FRANCO, pelas recorrentes VIVIANE DA SILVA PAES LANDIM e DAIANE DA SILVA PAES LANDIM

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

 2023/0439294-7 - REsp 2113745