

Parte que desistiu da compra de terreno não paga taxa de ocupação

O simples exercício da posse de terreno pelo promissário comprador não basta para que ele seja condenado a pagar taxa de ocupação no caso de rompimento do contrato de compra e venda. Para a condenação, é necessário que ele tenha se beneficiado de uma vantagem que deveria ter ingressado no patrimônio do vendedor.

O entendimento foi estabelecido pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao reformar parcialmente acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP). A corte paulista afastou direito do vendedor à taxa de ocupação do terreno, onde não há edificação, e fixou em 20% o patamar de retenção sobre os valores que devem ser devolvidos à compradora que pediu a resilição do contrato. Esse percentual foi aumentado para 25% pela 3ª Turma, com base em precedentes do STJ.

Na ação que deu origem ao recurso, a sentença declarou a resilição do contrato e condenou o vendedor a devolver os valores pagos pela compradora, com a retenção de 10% dessa quantia. A sentença foi parcialmente reformada pelo TJSP, que fixou o percentual em 20%.

Por meio de recurso especial, o vendedor alegou que, além de ter direito a uma retenção maior, deveria ser fixada taxa de ocupação do lote, ao menos desde a data em que a compradora passou a ter a posse do imóvel.

Sem construção

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrigli, destacou precedentes do STJ no sentido de que, quando o contrato de venda de imóvel residencial é desfeito, o proveito indevidamente auferido pelo comprador enquanto esteve na posse do bem tem relação com a sua efetiva utilização para moradia sem o pagamento de aluguéis — valores que seguramente seriam recebidos pelo vendedor caso o imóvel não estivesse na posse do comprador. Por causa da vedação ao enriquecimento ilícito, tais situações são corrigidas pela condenação do comprador a pagar a taxa de ocupação.

No caso dos autos, porém, a magistrada observou que o terreno foi comprado para construir e não está edificado, de forma que não existe a hipótese segura e concreta de que o vendedor teria proveito com a cessão de seu uso a terceiros, se não o tivesse concedido à compradora.

Além de não haver diminuição patrimonial para o vendedor, Nancy Andrigli apontou que, não existindo edificação no imóvel, tampouco a compradora pôde auferir vantagem de sua posse temporária, faltando, assim, os dois requisitos para a configuração do enriquecimento sem justa causa.

Circunstâncias específicas

Em seu voto, a ministra apontou jurisprudência da 2ª Seção no sentido de que, nas promessas de compra e venda de imóvel firmadas antes da Lei 13.786/2018 e desfeitas por vontade do promissário comprador, o valor de retenção deve ser fixado em 25% das parcelas pagas, ressalvando-se, entretanto, a possibilidade de as instâncias ordinárias identificarem circunstâncias específicas que justifiquem a redução desse patamar.

"Na hipótese concreta, o tribunal de origem fixou o percentual de retenção em 20% dos valores pagos pela recorrida, sem, contudo, mencionar circunstâncias específicas que justificassem a redução do percentual firmado na jurisprudência do STJ", concluiu a relatora ao elevar o percentual a ser retido. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 1.863.007

Date Created

28/04/2021