

Na desistência de compra, não há taxa de ocupação se terreno é vazio

Na hipótese do desfazimento do negócio jurídico da compra e venda de imóvel residencial, o comprador que desiste não pode ser condenado a indenizar o vendedor por meio da taxa de ocupação, se o terreno não é edificado. Essa taxa existe para evitar o enriquecimento sem causa: ela remunera o vendedor pelo tempo que o comprador, que desistiu do negócio, ocupou o imóvel.

Divulgação



O mero exercício da posse do imóvel não basta para condenação à taxa de ocupação, concluiu a ministra Nancy Andrighi

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial ajuizado por uma empresa de agropecuária que esperava ser indenizada por um particular que desistiu de comprar um imóvel.

A desistência se deu porque ele não tinha condições de continuar pagando as prestações devidas. As instâncias ordinárias, levando em consideração que o imóvel comprado não tinha edificações, julgaram a demanda improcedente. A 3ª Turma do STJ manteve essa conclusão.

Relatora, a ministra Nancy Andrighi apontou que a obrigação de pagar taxa de ocupação tem como origem a vedação ao enriquecimento sem causa. Sua natureza jurídica coincide com a de aluguel — ou seja, remunera pelo tempo que o comprador ocupou o imóvel sem pagar aluguel.

Como no caso concreto o terreno foi comprado sem qualquer edificação, não existe possibilidade segura e concreta de que o vendedor obteria proveito com a cessão dele a terceiros caso não tivesse sido concedido ao comprador.

A ministra Nancy ainda destacou que isso significa que tampouco o comprador obteve proveito com o terreno, algo que pudesse resultar em enriquecimento sem justa causa.

"O mero exercício da posse do imóvel por parte do promissário comprador não basta para sua condenação ao pagamento de taxa de ocupação/aluguéis, pois seria preciso, para tanto, que o comprador



tivesse fruído de uma vantagem (enriquecimento do beneficiário) que deveria, com segurança e por justa causa, ter ingressado no patrimônio da recorrente (empobrecimento do lesado)", resumiu a relatora.

Nesse contexto, é inviável a fixação de taxa de ocupação do imóvel. A conclusão da ministra Nancy Andrighi foi acompanhada à unanimidade na 3ª Turma. Ela foi acompanhada pelos ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

REsp 1.936.470

Date Created

06/12/2021