

Gleydson Oliveira: Taxa de ocupação de imóvel por inadimplemento

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no REsp 2.024-829, relatora ministra Nancy Andrichi, decidiu, no último dia 07 de março, que a taxa de ocupação ou de fruição do imóvel pode ser cumulada com a hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel.



A Lei 13.786/2018 — conhecida como a Lei do Distrato,

emprestando nova redação ao artigo 67-A da Lei 4.591/1964, estabelece as consequências jurídicas para as hipóteses de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, podendo ser de 100%, quando existir culpa do vendedor, e de 75%, quando existir culpa do comprador.

Além da devolução de valores, a Lei do Distrato prevê que, em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde o comprador pelo valor relativo à fruição do imóvel, equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato.

A rigor, antes mesmo da Lei do Distrato, o STJ já tinha orientação firme no sentido de que a resolução do contrato de compra e venda de imóvel implica o pagamento de remuneração pelo tempo em que o comprador ocupou o bem imóvel, desde a data em que a posse lhe foi transferida, de acordo com o princípio que veda o enriquecimento sem causa (AgInt no REsp 1.216.477, relatora ministra Maria Isabel Gallotti).

O imóvel, para fins de incidência da taxa de ocupação, deve encontrar-se edificado, sendo indevida a taxa de ocupação após o desfazimento de compra e venda de imóvel não edificado, eis que a rescisão não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor (AgInt no REsp 1.974.289, relatora ministra Nancy Andrichi).

Sendo assim, seja por culpa do vendedor, seja por culpa do comprador, é cabível a fixação de valor referente à taxa de ocupação ou de fruição do imóvel durante a execução do contrato, desde que haja a imissão na posse do imóvel edificado pelo comprador.

Resta examinar se é possível, ou não, a cumulação da multa fixada a título de cláusula penal compensatória, em montante único, com a taxa de ocupação na hipótese de extinção de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador. Para responder a tal questão, deve haver a identificação da natureza jurídica da taxa de ocupação.

A propósito, a retenção pelo vendedor de 75% dos valores em caso de resolução do contrato por inadimplemento do comprador configura uma cláusula penal compensatória, correspondendo a uma pré-fixação das perdas e danos por descumprimento contratual.

Por sua vez, a taxa de ocupação pelo tempo de utilização do imóvel edificado tem natureza jurídica de aluguel, justificando-se pela vedação ao enriquecimento sem causa, motivo pelo qual a indenização pelo tempo de fruição do bem imóvel edificado deve basear-se no valor de mercado de aluguel do imóvel, e o vendedor deve receber pelo tempo da permanência do comprador inadimplente.

A taxa de ocupação não tem como fato gerador a extinção propriamente dita do contrato de compra e venda por inadimplemento, mas com a regra legal que veda o enriquecimento ilícito, fazendo com que o comprador tenha que arcar com a remuneração pela utilização do imóvel edificado.

Por isso que não é lícito ao juiz vir a diminuir o percentual da taxa de ocupação previamente fixado na legislação especial, já que a norma geral prevista no Código Civil, que prevê a redução equitativa da cláusula penal, não pode ser aplicada às situações jurídicas disciplinadas por legislação especial (Lei do Distrato), como decidido pela 3ª Turma do STJ, no REsp 1999485, relator ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Portanto, a taxa de ocupação tem como fato gerador a obrigação de o comprador, na hipótese de extinção da compra e venda por inadimplemento, vir a pagar o aluguel desde o instante em que recebeu a posse do imóvel edificado, a fim de evitar o enriquecimento sem causa, podendo ser cumulada com a multa fixada a título de cláusula penal compensatória.

Date Created

27/03/2023