



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2072008 - SP (2023/0151966-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : ELIZABETH DA SILVA SANTANA FERNANDES
RECORRENTE : SIDNEY MATIAS
ADVOGADO : PAULO ROBERTO ATHIE PICCELLI - SP345307
RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial, interposto por ELIZABETH DA SILVA SANTANA FERNANDES E OUTRO, com amparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (fls. 261-271 e-STJ), assim ementado:

Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Resolução imotivada a pedido do compromissário-comprador. Admissibilidade. Liquidação do contrato. Declaração de nulidade da cláusula contratual relativa à resolução. Restituição dos valores pagos, com retenção de 20%, conforme jurisprudência deste Tribunal.

Taxa de fruição. Fixação em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de posse do bem, incidindo desde o momento em que houve transmissão da posse, conquanto tenha havido recebimento e aprovação pela Municipalidade das obras do loteamento, até a data citação, conforme for apurado em liquidação de sentença. IPTU, taxas de conservação e melhoramentos e as contribuições ao Clube Slim também são de responsabilidade do compromissário comprador durante o período em que exerceu a posse sobre o lote, pois inerentes a fruição do bem.

Justiça gratuita. Autores comprovaram que atualmente não possuem condições de suportar as custas processuais sem prejuízo do sustento familiar, não apresentando a requerida documentos que afastem a presunção de sinceridade do pedido. Benefício mantido. Recurso parcialmente provido.

Opostos embargos declaratórios (fls. 282-284 e-STJ), restaram desacolhidos na origem.

Nas razões do especial (fls. 273-281 e-STJ), os insurgentes alegam, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 402, 405, 844 do Código Civil e 26, IV da Lei 6.766/79, sustentando que a taxa de fruição de ocupação não pode ser aplicada em lote de terreno não edificado.

Apresentadas contrarrazões (fls. 292-304 e-STJ), o apelo extremo foi admitido na origem.

É o relatório.

Decide-se.

O presente recurso merece prosperar.

1. Com efeito, "Consoante entendimento desta Corte, 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. Precedente." (AgInt no REsp 1896690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC. COMPRA E VENDA DE TERRENO VAZIO EM LOTEAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL DIANTE DA INADIMPLÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVEITO COM A CESSÃO DE SEU USO.

DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A Terceira Turma desta Corte firmou entendimento no sentido de que, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1941068/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2021, DJe 29/09/2021)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TERRENO SEM EDIFICAÇÃO. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO/FRUIÇÃO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA. REEXAME FÁTICO PROBATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de quantias pagas.

2. O desfazimento do negócio jurídico de compra e venda de imóvel motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato, podendo sujeitar o promissário comprador ao pagamento da taxa de ocupação pelo tempo que ocupou o imóvel.

3. A taxa de ocupação evita que o comprador se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor, se relacionando, pois, à vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes.

4. São requisitos do nascimento da obrigação em decorrência da vedação ao enriquecimento sem causa: a) enriquecimento de alguém; b) empobrecimento correspondente de outrem; c) relação de causalidade entre ambos. Precedente da Corte Especial.
 5. No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência.
 6. Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado.
 7. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
 8. A ausência de juntada do inteiro teor dos julgados apresentados a cotejo ou de indicação do repositório oficial de que extraídos os arestos desatende o disposto no art. 266, § 1º, c/c art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.
 9. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
 10. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
 11. Agravo interno em Recurso especial não provido.
- (AgInt no REsp 1943713/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/09/2021, DJe 22/09/2021)

O acórdão recorrido, portanto, destoa da jurisprudência desta Casa, merecendo reforma.

2. Do exposto, com fulcro no art. 932 do NCPC c/c Súmula 568/STJ, dou provimento ao recurso especial a fim de afastar a taxa de fruição/ocupação, mantidos os ônus sucumbenciais.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 31 de maio de 2023.

Ministro MARCO BUZZI
Relator