



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2043177 - SP (2022/0381213-2)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : GISA PROMOÇÃO DE VENDAS LTDA  
**OUTRO NOME** : GISA PROMOÇÕES DE VENDAS LTDA - ME  
**ADVOGADO** : GUSTAVO SALVADOR FIORE - SP343317  
**RECORRIDO** : TANGARA INCORPORADORA LTDA  
**OUTRO NOME** : AGROSETA AGROPECUARIA SEBASTIAO TAVARES LTDA  
**ADVOGADOS** : ALCEU MOREIRA DA SILVA - SP092045  
ALOÍSIO BATISTA DE OLIVEIRA - SP218065

### EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE TERRENO EM LOTEAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL DIANTE DO DESINTERESSE DO ADQUIRENTE. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

### DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por GISA PROMOÇÃO DE VENDAS LTDA. (GISA), com fundamento no art. 105, III, alíneas **a** e **c**, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

*Compromisso de venda e compra. Dissolução do contrato por iniciativa do adquirente. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC. Retenção autorizada, na esteira da orientação da Câmara, de 20% dos valores pagos. Lei 13.786/2018 que não se entende de aplicar a contratos antes dela pactuados. Taxa de ocupação que é devida no importe de 0,5%, independentemente de efetiva edificação no lote. Julgamento de apelação e de embargos declaratórios opostos. Determinação de reapreciação pela Corte Superior. Exame das questões alegadas, em especial da proibição de cláusula de decaimento, assim de perda completa das prestações pagas, bem como da fixação de taxa de fruição de 0,5% do valor do contrato, pelo tempo todo da ocupação, pretensamente causa de enriquecimento indevido. Julgados anteriores mantidos, rejeitados os embargos opostos (e-STJ, fl. 687)*

Nas razões do presente recurso, GISA alegou, a par de divergência

jurisprudencial, a violação aos arts. 51, II e IV, e 53 do CDC, 413 e 884 do Código Civil, ao sustentar que é indevida a cobrança da taxa de ocupação/fruição, por se tratar de promessa de compra e venda de lote não edificado, além de não ter sido comprovado nos autos que o ora recorrente tenha obtido qualquer proveito econômico com a sua aquisição.

Foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

Decido.

O recurso merece prosperar.

#### Da taxa de fruição

Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte Superior, na hipótese de rescisão 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.

Confiram-se:

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO CONSENTÂNEO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.*

*1. O entendimento firmado no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.*

*2. Agravo interno não provido.*

*(Aglnt no REsp 1.953.303/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, j. 13/6/2022, DJe 17/6/2022.)*

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.*

*1. 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.*

*2. A Súmula n. 83 do STJ aplica-se aos recursos especiais interpostos com fundamento tanto na alínea "c" quanto na alínea "a" do permissivo constitucional.*

*3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).*

*4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos,*

*especialmente as cláusulas contratuais, para concluir que não há prova da ocupação do imóvel e para afastar a cobrança da respectiva taxa. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial.*

*5. Agravo interno a que se nega provimento.*

(AglInt no REsp n. 1.956.479/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 14/3/2022, DJe 18/3/2022).

*RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL. RETORNO. STATUS QUO ANTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. 25%. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA.*

*[...]*

*13. 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.*

*14. Em contrato de compra e venda de imóvel residencial anterior à Lei 13.786/2018, ausente qualquer peculiaridade que justifique a apreciação da razoabilidade, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. Precedente da Segunda Seção.*

*15. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, parcialmente provido, apenas para modificar o percentual de retenção das parcelas pagas.*

(REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 23/3/2021, DJe 26/3/2021.)

Incidência, à hipótese, do comando da Súmula nº 83 do STJ.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para afastar a exigência de taxa de ocupação/fruição.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 26 de abril de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator