



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104086 - SP (2023/0373911-8)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS
ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055
RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. EMPREENDIMENTO DE LAZER. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI Nº 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

1. Tendo o Tribunal de origem esclarecido que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº 13.786/2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, não há como afastar suas disposições, especialmente quando não constatada inconstitucionalidade na lei, nem violação ao Código de Defesa do Consumidor.

2. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.

3. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

4. Tendo em vista o conteúdo do voto divergente, fica explicitado que está em discussão exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição e à cláusula penal pactuadas, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores, do que não se cogita nos presentes autos.

5. No caso, como o contrato de aquisição de lote em empreendimento de lazer, de acesso controlado, foi celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, observando as determinações legais, é cabível a retenção da taxa de fruição. Inexistência de valor a ser devolvido após a dedução dos encargos de rescisão previstos legal e contratualmente.

6. Recurso especial conhecido em parte a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi dando parcial provimento ao recurso especial, divergindo em parte da relatora, por maioria, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da relatora.

Votou vencido o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Votaram com a Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, João Otávio de Noronha e Raul Araújo.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 07 de outubro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104086 - SP (2023/0373911-8)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS
ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055
RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. EMPREENDIMENTO DE LAZER. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. CONTRATO CELEBRADO APÓS A LEI Nº 13.786/2018. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES PELA INCORPORADORA, INCLUSIVE, DA TAXA DE FRUIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DISTINÇÃO PELA LEI Nº 13.786/2018 ENTRE LOTES EDIFICADOS E NÃO EDIFICADOS. COBRANÇA DEVIDA.

1. Tendo o Tribunal de origem esclarecido que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº 13.786/2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, não há como afastar suas disposições, especialmente quando não constatada inconstitucionalidade na lei, nem violação ao Código de Defesa do Consumidor.

2. Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.

3. A partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

4. Tendo em vista o conteúdo do voto divergente, fica explicitado que está em discussão exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição e à cláusula penal pactuadas, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores, do que não se cogita nos presentes autos.

5. No caso, como o contrato de aquisição de lote em empreendimento de lazer, de acesso controlado, foi celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, observando as determinações legais, é cabível a retenção da taxa de fruição. Inexistência de valor a ser devolvido após a dedução dos encargos de rescisão previstos legal e contratualmente.

6. Recurso especial conhecido em parte a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Anderson Saturnino dos Santos (e-STJ, fls. 216/239), com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de rescisão contratual e devolução de valores pagos, negou provimento à sua apelação, mantendo a sentença de improcedência, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 210/214):

COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos. Sentença de parcial procedência que autorizou a ré a reter todos os valores pagos. Inconformismo do autor. Contrato celebrado sob a égide da Lei do Distrato. Retenção de todos os valores pagos admitida. Consumidor que foi informado a respeito das consequências da desistência do negócio (artigo 26-A, §2º da Lei do Distrato). Limitação das penalidades não admitida. Recurso desprovido.

Em seu recurso especial (fls. 216-240 e-STJ), o recorrente alega violação aos arts. 51, II e IV, e 53, ambos do Código de Defesa do Consumidor, e aos arts. 413 e 884 do Código Civil.

Assevera que a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato viola direitos do consumidor.

Além disso, alega que a taxa de fruição seria indevida, pois o lote adquirido não seria edificado. Aduz que a taxa de fruição "*depende de prova de uso do imóvel que indique o proveito econômico do consumidor*".

Por fim, aponta a existência de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 323/335).

É o relatório.

VOTO

No presente caso, consta da sentença, confirmada pelo acórdão recorrido, que "o contrato foi celebrado no ano de 2021, quando já vigente a atual redação do art. 32-A da Lei 6.766/79" e que "diante dos termos dos aditamentos apresentados e do pequeno valor quitado pelo autor" foi admitida como correta "a informação da ré no sentido de que foram quitadas apenas a comissão de corretagem, o fundo de transporte e a taxa de conservação", parcelas estas cuja restituição "não é objeto, efetivamente, da ação." (fls. 165-66).

Segundo se colhe da sentença, as condições previstas no contrato para a rescisão repetem o artigo 32-A da referida lei, "sendo na verdade mais benéficas ao autor". E conclui a sentença que, considerada a previsão contratual de descontos no caso de rescisão por iniciativa do comprador, mais favoráveis ao consumidor do que a citada regra legal, nada há a ser-lhe restituído (fls. 166-67):

Analisando as condições previstas no contrato para a rescisão (folha 93), de fato se vê que repetem em parte o mencionado dispositivo legal, sendo na verdade mais benéficas ao autor.

Aplicando-se, pois, a previsão contratual de descontos por rescisão por iniciativa do comprador, temos que deve ser deduzido, a título de cláusula penal, 10% do valor do contrato, ou seja, R\$ 11.104,20 (folha 92), o que já supera e na verdade corresponde quase ao dobro do que o autor afirmou ter pagado.

Assim, ainda que o valor quitado se referisse a parcelas, o que não restou demonstrado, não haveria importância a ser restituída.

Além disso, deveria ser deduzido 0,5% do valor do contrato (R\$ 555,21) por mês de ocupação (13 meses entre a celebração do contrato 28.04.2021, quando transmitida a posse, até o deferimento da tutela nestes autos 20.06.2022, quando autorizada a comercialização do imóvel pela ré - folha 53), ou seja, R\$ 7.217,73.

Ainda que houvesse pedido neste sentido, as importâncias relativas à taxa de administração; mensalidade do clube; imposto predial e territorial urbano; comissão de corretagem; e fundo de transporte não poderiam integrar o total a ser apurado como base para a verificação de eventual restituição.

Ao receber a disponibilidade do lote automaticamente passou o autor a ser devedor das taxas de administração e conservação respectivas (em sentido amplo), bem como da mensalidade do clube.

Poderia desde então utilizar o lote, iniciando a obra que pretendesse, não sendo a ré responsável pela impossibilidade financeira para tanto.

Do mesmo modo, podia desfrutar do clube.

O recolhimento do imposto, como obrigação *propter rem*, automaticamente também lhe cabia no período.

No que tange à comissão de corretagem, por fim, não discutiu o autor na inicial ter sido informado que o pagamento lhe cabia, quando da contratação, prevendo o contrato, ainda, que o valor respectivo não seria passível de restituição (folha 93, Condições para eventual rescisão contratual - inciso V).

Assim sendo, o contrato deve ser rescindido, mas não há valores a serem devolvidos."

O acórdão recorrido confirmou a sentença, por entender que o contrato havia observado corretamente a Lei nº 13.786/2018, afastando a tese de violação ao Código de Defesa do Consumidor. Transcrevo, abaixo, trecho do voto condutor do acórdão do TJSP:

Assim, observa-se que o contrato celebrado entre as partes ocorreu já sob a égide da Lei do Distrato (Lei 13.786/2018), cumprindo o contrato os requisitos nela dispostos para a sua aplicação, de modo que, não há que se falar em cláusulas abusivas e contrárias ao Código de Defesa do Consumidor, vejamos.

O artigo 26-A, da lei supracitada, dispõe que no quadro resumo das promessas de compra e venda, deve conter dentre outras coisas:

"V - as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;"

Referido artigo prevê ainda que:

"§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, mencionadas no inciso V do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do

art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).”

No caso dos autos, no quadro resumo do contrato celebrado, houve a informação prévia do comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, com a devida assinatura do mesmo (fls. 37). Assim, à princípio, as retenções estipuladas são autorizadas. Vejamos.

Tendo o contrato estabelecido o decaimento do preço pago, à razão de “10% do valor total do contrato, atualizado pela variação positiva do IGP-M, como indenização da vendedora pelas despesas operacionais da venda” (item II, fls. 37), e achando-se a disposição, assim convencionada, em consonância com o inciso II do artigo 32-A da Lei 6.766/79, perfeitamente cabível tal dedução.

Bem assim, de rigor, ainda, o abatimento dos “encargos moratórios relativos a prestações pagas em atraso pelo comprador” (item III, fls. 37), dos “débitos vencidos de IPTU e das taxas previstas nos Regulamentos do Loteamento, acrescidos de multa, juros e correção monetária decorrentes do atraso no pagamento” (item IV, fls. 37), pois tais retenções, também foram autorizadas pela lei supracitada (artigo 32-A, III e IV).

Com relação à taxa de fruição pelo tempo em que o imóvel permaneceu com o comprador. O inciso I do artigo 32-A dispõe que a promitente vendedora tem o direito de reter valores pelo tempo de ocupação do bem:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

Ressalte-se que o fato do imóvel em questão se tratar de lote sem qualquer edificação, não afasta a existência dos lucros cessantes, tendo em vista que a ocupação do bem privou a vendedora de utilizar e/ou destinar o imóvel ao que melhor lhe conviesse.

Ademais, o contrato celebrado (item I, fls. 37), prevê a cobrança de tal encargo, em caso de desfazimento do negócio, de modo, que perfeitamente cabível a cobrança, no percentual estipulado (0,5% do valor do contrato).

Desse modo, estando a cláusula supracitada de acordo com o disposto na Lei 13.786/2018, não há que se falar em qualquer abusividade das retenções ali previstas, bem como em limitação das mesmas, devendo a r. sentença ser mantida.

Irresignado com as conclusões do acórdão do TJSP, em seu recurso especial, o recorrente insiste na tese de que aplicação da Lei nº 13.786/2018 violaria os arts. 51, II e IV, e 53, do Código de Defesa do Consumidor, e os artigos 413 e 884 do Código Civil. Ademais, quanto à taxa de fruição, aponta divergência jurisprudencial.

Como visto, cinge-se a controvérsia a saber se, em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, celebrado após a entrada em vigor da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, por iniciativa do adquirente, seria possível ao promitente vendedor, devido ao distrato, reter valores pagos pelo promissário comprador, a saber o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato e a denominada taxa de ocupação ou fruição.

Quanto à alegada violação aos arts. 413 e 884 do Código Civil, verifico que tais dispositivos não foram sequer apreciados pelo Tribunal de origem, o que inviabiliza

o conhecimento do recurso especial neste ponto, devido à falta de prequestionamento (Súmula 211/STJ).

Quanto ao dissídio, observo que não demonstra o recorrente que os paradigmas indicados tenham apreciado a matéria à luz da Lei 13.786/2018, fundamento central do acórdão recorrido, o descaracteriza a alegada divergência.

Passo a examinar as alegações de ofensa ao Código de Defesa do Consumidor, no tocante a ambas as retenções impugnadas.

II

Quanto à questão relativa à retenção de valores pagos pelo adquirente do imóvel que desistiu do negócio, registro que, antes mesmo do advento da Lei nº 13.786/2018, a jurisprudência do STJ já se orientava no sentido de que, nesses casos, o promitente vendedor poderia reter percentual de valores por ele pagos, conforme se verifica da leitura da Súmula 523 deste Tribunal:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Até o ano de 2018, contudo, não havia previsão em lei de cláusula penal para o caso de desistência de promissários compradores de lotes, certamente porque a redação anterior da Lei 6.766/79 estabelecia que tais contratos eram irretratáveis (art. 25), vale dizer, não podiam ser rescindidos ao alvedrio das partes, tendo sido o direito de distrato nela introduzido somente a partir da inclusão em seu texto do art. 26-A, pela Lei 13.786/2018.

A propósito da irretratabilidade dos contratos de promessa de compra e venda de unidades em incorporações imobiliárias regidos pela Lei 4.591/1964 como característica essencial à regência das incorporações imobiliárias, e do prejuízo causado à coletividade quando há a quebra do sistema, com a desistência unilateral por parte de um dos adquirentes, é elucidativa a doutrina de MELHIM CHALHUB, em tudo aplicável aos contratos de compra e venda de unidades em loteamentos regidos pela Lei 7.766/79:

(...) A essa peculiaridade articula-se a irretratabilidade, que, de uma parte, obriga o incorporador a outorgar o contrato definitivo ao adquirente e lhe assegura o direito à adjudicação compulsória e, de outra parte, sujeita o adquirente que não cumprir o contrato à perda das arras e à indenização das perdas e danos decorrentes da ruptura contrato (art. 419 do CC/2002). A necessidade de firmeza dos vínculos obrigacionais no contexto da incorporação é de tal relevância que até mesmo o recibo de sinal e o ajuste preliminar para venda são equiparados a negócios de transmissão imobiliária irretratáveis, passíveis de registro no Registros de Imóveis, que confere direito real de aquisição ao adquirente (§ 4º do art. 35). **A irretratabilidade é inerente à natureza peculiar das promessas nesse contexto não somente por**

conferir proteção patrimonial a cada adquirente, individualmente, mas, também, por constituírem esses contratos, no seu conjunto, fonte de alimentação financeira indispensável para realização da função econômica da incorporação. É a perspectiva de estabilidade do fluxo financeiro, sinalizada pela irretratabilidade, que infunde no mercado financeiro a confiança na firmeza e na liquidez dos contratos de promessa, encorajando a concessão de financiamento para a construção, garantido pelos créditos nelas constituídos, mediante cessão fiduciária, além de hipoteca ou propriedade fiduciária sobre o terreno e acessões.

(...)

Com efeito, a questão do desfazimento das promessas de venda de imóveis integrantes de incorporações imobiliárias não se esgota na apreciação das questões de fato e de direito contidas no limitado campo da relação jurídica constituída pelo incorporador e pelo adquirente demandante. **A decretação do desfazimento e a definição de critério de liquidação do eventual crédito do inadimplente são apenas parte do problema e não o solucionam por inteiro, porque os efeitos da ruptura do contrato de promessa extrapolam os limites da relação jurídica individual e atingem o interesse comum da coletividade dos contratantes da incorporação.** (...) (Revista de Direito Civil Contemporâneo, vol. 7, abril-junho 2016).

Mas tal proibição legal foi sendo mitigada pela jurisprudência, com base no Código de Defesa do Consumidor, inicialmente nos casos em que demonstrada a absoluta incapacidade do comprador de continuar honrando as prestações, em cenário de forte inflação, especialmente em caso de desemprego superveniente do adquirente.

Posteriormente, o que era admitido em caráter excepcional, acabou se reconhecendo como direito potestativo do consumidor, com a edição da Súmula 523 já citada, sem que houvesse parâmetro legal a propósito do valor passível de retenção pelo incorporador ou loteador em caso de resolução do contrato causada pelo adquirente.

Diante da grande dispersão de critérios e percentuais pelos tribunais, estabeleceu-se, no âmbito da Segunda Seção, que, em caso de resolução por culpa exclusiva do consumidor, se não houvesse nenhuma previsão contratual em sentido diverso ou circunstância excepcional, o percentual de 25% dos valores pagos seria valor suficiente para compensar os prejuízos do incorporador. Confira-se o precedente:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de

rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.

Com a edição da Lei 13.786/2018, passou a ser previsto o direito de distrato, por meio da inclusão, na Lei 6.766/79, do art. 26-A, dispondo que os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, entre outros requisitos, "as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução dos valores ao adquirente" (inciso V).

Consta, ainda, do citado art. 26-A:

"§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, mencionadas no inciso V do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)."

Essas consequências são delimitadas no art. 32-A também inserido na Lei 6.766/79:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, **podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:**

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

Art. 32-A Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente

A Lei 13.786/2018 - tendo em conta a mitigação, sem parâmetros definidos, pela jurisprudência consolidada, da irretratabilidade estabelecida no art. 25 da Lei 6.766/79 - passou a prever o direito de distrato e regular suas consequências, buscando dar força ao compromisso estabelecido no contrato e segurança jurídica aos loteadores e ao conjunto de adquirentes, os quais não podem ter suas relações jurídicas analisadas isoladamente, mas como espécie de contrato comunitário, nos quais, nas palavras da Professora Judith Martins Costa, "a noção de comunidade e de coligação subjaz na própria racionalidade econômica-social dessa espécie de atividade empresarial" (apud, trabalho citado de MELHIM CHALHUB).

Dessa forma, tendo sido a cláusula penal estabelecida em 10% do valor atualizado do contrato, dentro dos limites estabelecidos no art. 32-A da Lei 6.766/79, correto o acórdão recorrido, ao entender legal a respectiva retenção.

III

Quanto à segunda questão, relacionada à taxa de fruição, no tocante a contratos celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que não seria possível a sua cobrança, em se tratando de lote não edificado, em virtude da ausência de efetiva utilização do bem. A propósito, confirmam-se:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA. LOTE EDIFICADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte, não é cabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel quando se tratar de terreno sem edificação.

2. No caso dos autos, houve o desfazimento de promessa de compra e venda de lote com edificação, fazendo-se necessária a fixação da respectiva taxa de ocupação, a ser calculada em liquidação de sentença.

3. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para permitir a cobrança da taxa de ocupação.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.060.869/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E

DANOS JULGADA IMPROCEDENTE. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 /STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Segundo o entendimento jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, não é cabível o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição pelo fato de ter tido a posse do imóvel, pelo tempo em que o contrato teve vigência, quando, como no caso concreto, tratar-se de um lote (terreno) que não foi edificado. Em tal hipótese, não há falar em enriquecimento ilícito.

Aplicação da Súmula 83/STJ.

2. Reverter as conclusões do Tribunal local acerca da ausência de constituição em mora da parte adversa - para acolher a pretensão recursal no moldes em que pretendido - demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, ante os óbices dispostos nas Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.270.435/GO, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 29/6/2023.)

Com o advento da Lei nº 13.786/2018, a taxa de ocupação ou fruição de lote passou a ser expressamente prevista no inciso I do art. 32-A acima transcrito, que permite, além da cláusula penal, a retenção de "valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador".

Resta verificar se a jurisprudência deste Tribunal pode continuar sendo aplicada, da forma como originalmente construída, para contratos celebrados já sob a vigência da Lei 13.786/2018.

No presente caso, ao analisar o dispositivo legal acima, o acórdão recorrido manteve a possibilidade de a loteadora deduzir dos valores a serem retidos do recorrente taxa de ocupação do lote, por entender que o contrato havia observado corretamente a Lei nº 13.786/2018, afastando a tese de violação ao Código de Defesa do Consumidor.

Penso que não deve prosperar a tese de que, ao acatar a incidência do disposto na Lei nº 13.786/2018, o Tribunal de origem teria violado o CDC.

Isto porque, como o acórdão do TJSP esclareceu que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº 13.786 /2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, acertada a conclusão de que não houve violação aos direitos do consumidor.

Note-se que, não havendo inconstitucionalidade no art. 32-A à Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018 - o que sequer foi alegado pela parte ou cogitado pelo acórdão recorrido - não pode órgão fracionário de tribunal simplesmente afastar suas disposições. A propósito, dispõe a Súmula Vinculante 10 do STF:

Viola a cláusula de reserva de plenário (CF, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de tribunal que, embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência no todo ou em parte.

Ademais, não se verifica ofensa a dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, seja porque se cuida de lei especial para loteamentos, posterior à vigência do referido Código, seja porque não haveria mesmo ofensa ao CDC.

Não se verifica ofensa ao art. 53 do CDC, pois não há previsão no contrato de cláusula que estabeleça a perda total das prestações pagas em benefício do loteador. Na verdade, o contrato expressamente previu a devolução das quantias pagas com descontos permitidos na lei em vigor quando de sua celebração. Se nada há a ser restituído ao adquirente é porque ele pagou quantia muito pequena, que não é capaz de quitar sequer a cláusula penal estabelecida contratualmente dentro dos limites da lei.

Ressalte-se que rever a conclusão do acórdão quanto à observância ao dever de informação demandaria reexame completo dos termos específicos do contrato, o que é inviável em recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e 7 desta Corte.

Embora a jurisprudência deste Tribunal tenha se orientado no sentido de não ser cabível a cobrança de taxa de ocupação de imóvel quando se tratar de terreno sem edificação, parece-me que esse entendimento não mais prevalece para contratos celebrados a partir da entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018.

Observo que a previsão de cobrança da taxa de fruição em loteamentos só passou a existir a partir da entrada em vigor da mencionada lei, que incluiu alguns artigos na Lei nº 6.766/1979, que rege o parcelamento do solo urbano.

Até então, a lei de regência não mencionava essa possibilidade e a jurisprudência deste Tribunal, que distingue entre lote edificado ou não edificado, para fins de determinar se seria ou não devida a retenção da taxa de fruição, foi construída em função desse vácuo de legislação específica.

A partir da Lei nº 13.786/2018, contudo, passou-se a permitir que a incorporadora retenha a taxa de fruição.

Note-se que, no art. 32-A à Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018, não consta nenhuma distinção entre lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica (para estacionamento ou pastagem, por exemplo).

Não fazendo a nova lei distinção quanto ao tipo de empreendimento, penso que não cabe mais ao Judiciário fazê-lo, especialmente se não se identifica inconstitucionalidade no dispositivo em questão.

Trata-se, aqui, de opção legislativa que deve ser respeitada, sob pena de ofensa ao princípio da separação dos poderes.

Assim, havendo, atualmente, expressa previsão legal, o adquirente que desiste da compra e venda de lote após ser-lhe transmitida a posse, estando apto a dele usufruir, inclusive para construção, não mais pode se escusar do pagamento da taxa de fruição, ao argumento de que não houve ocupação efetiva do bem.

Como a lei não tem palavras inúteis, a fixação dos termos inicial e final para a cobrança da taxa de fruição (*a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador*) tem a consequência lógica de definir que a referida taxa não está mais condicionada à existência de lote edificado ou não edificado, mas exclusivamente à disponibilidade do lote para o comprador.

Com a disponibilização do lote, no momento da transmissão da posse, cumpre o loteador a sua obrigação, passando o promitente comprador a ter a disponibilidade plena do imóvel para o uso que melhor lhe aprouver, inclusive decidir se e quando irá construí-lo, dar outro tipo de uso ao lote, com lazer, ou revendê-lo.

O uso - ou não uso do imóvel - não deve afetar a esfera jurídica do loteador, que cumpriu sua obrigação e perdeu a disponibilidade sobre o bem.

Nesse contexto, o tipo de empreendimento (lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica) deverá ser sopesado apenas na fixação do valor da taxa de fruição, "*até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato*", mas não afasta a possibilidade de sua cobrança, nos termos da lei.

Cabe ressaltar que, como a retenção dessa taxa de fruição é forma legalmente prevista de garantir ao promitente vendedor o retorno ao estado anterior, como se não tivesse existido o contrato, a ideia é conceder-lhe indenização pelo período em que o bem esteve indisponível para ele e disponível para o comprador.

Feitas essas considerações, entendo, portanto, em resumo, que, em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, não era necessária a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de fruição, haja vista que a Lei nº 6.766/1979 assim não previa e a jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência.

A jurisprudência acerca do direito à indenização a título de taxa de fruição, antes da entrada em vigor da Lei 13.786/2018, não era fundamentada na Lei 6.766/79 (parcelamento urbano) e nem na Lei 4.591/64 (incorporação imobiliária), omissas no ponto, mas no instituto do lucro cessante, tal como concebido no Código Civil.

No caso de unidades imobiliárias construídas, entendia-se presumido tal direito, com base na premissa de que o imóvel a partir da data estabelecida para a entrega, deveria estar pronto para uso imediato pelo adquirente, seja para sua moradia, seja para aluguel. Por isso seu valor era estimado com base no aluguel provável de unidade semelhante, renda que o adquirente auferiria ou presumivelmente teria de despender para habitar em imóvel semelhante.

No caso de lotes não construídos, não havia base fática para a presunção de lucros cessantes, porque o uso do bem - seja para moradia, seja para aluguel - estaria, em geral, a depender de posterior dispêndio de valor significativo com construção da moradia. Isso não excluía, porém, a possibilidade de direito à taxa de fruição caso se tratasse de terreno que, por suas características e localização, pudesse ser utilizado, de imediato, nas condições em que entregue, como, por exemplo, para estacionamento, ou arrendamento, independentemente de melhorias a cargo do adquirente.

Nesse sentido, o acórdão tomado do julgamento do AgInt no RESp n. 2.015.374/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, (Quarta Turma, DJe de 10/6/2024), no qual discutiu sobre a possibilidade ou não de se presumir lucros cessantes em lotes não edificadas anteriormente a Lei 13.786/2018:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE FIXARAM LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ/CONSTRUTORA. Hipótese: Cinge-se a questão controvertida em averiguar se, no caso de atraso da entrega de infraestrutura relativa a imóvel não edificado (terreno/lote), é cabível presumir que houve prejuízo do adquirente a ensejar o pagamento de lucros cessantes.

1. Incidência do óbice da súmula 7/STJ quanto à alegada culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na entrega do empreendimento, porquanto não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior apta a afastar a responsabilidade civil: chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, desaquecimento do mercado, embargo do empreendimento, entraves administrativos, entre outros aspectos. Tais eventos encerram res inter alios acta em virtude do risco do negócio pertencer à prestadora do serviço, que constitui empresa especializada na atividade de implantação de empreendimento imobiliário, cabendo-lhe a previsão de adequado cronograma de obras, principalmente no tocante à obtenção de licenças ambientais.

2. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lote não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.

3. Agravo interno acolhido para reconsiderar a deliberação monocrática agravada e, em análise ao reclamo subjacente, dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a presunção de prejuízo ao comprador, com a consequente cassação do acórdão e determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que à luz das características do imóvel não edificado e das provas constantes dos autos, analise a questão dos lucros cessantes/perda de uma chance.

Nesse sentido, a explicar tal excepcionalidade da ementa transcrita, o voto do Ministro Marco Buzzi no caso julgado assim demonstrou:

“Com efeito, quando o atraso se dá na entrega de imóvel edificado, é possível vislumbrar, de antemão, independentemente da destinação do bem – residencial

ou comercial – que a injusta privação do seu uso enseja o pagamento de lucros cessantes, pois seja para moradia própria, fixação de estabelecimento comercial ou auferimento de renda advinda da locação do bem, a utilização de parâmetro afeto a aluguel mensal de imóvel assemelhado mostra-se adequada à realidade atinente à qualidade do bem, pois o imóvel edificado está apto a servir a tais propósitos.

Contudo, a despeito de ocorrer a possibilidade de, eventualmente, em casos específicos, existir lucro cessante decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lote não edificado, porém, via de regra, é inviável, de plano, consignar tal encargo por presunção de prejuízo para toda e qualquer hipótese envolvendo referidos bens de modo a fazer incidir, ante a injusta privação do seu uso, o pagamento de indenização prontamente estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado.

Considera-se imprescindível, para tal fim, averiguar ao menos a finalidade do negócio, a destinação e a qualidade do bem, notadamente em hipóteses como a dos autos, na qual o autor adquiriu quatro terrenos do loteamento, tendo, em virtude no atraso da entrega do empreendimento, pleiteado a rescisão dos ajustes” (fls. 396-397e-STJ).

Assim, não é exato afirmar que a jurisprudência do STJ julgasse incabível a indenização a título de ocupação/fruição de lote não edificado.

Na verdade, entendia-se não ser possível presumir os lucros cessantes no caso de lote não construído, de forma que não havia base legal para sua concessão de forma presumida, sem a prova de que o imóvel, na condição em que contratada sua entrega, seria passível de uso e fruição imediatos.

A partir da Lei nº 13.786/2018, contudo, passa a ser necessária a retenção dos valores devidos a título de taxa de fruição pelo promissário comprador, em qualquer hipótese (lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica), devido à expressa previsão legal e contratual a que adere o consumidor.

A razão de ser da cobrança da taxa de fruição e da possibilidade de retenção dos valores a ela referentes, quando do cálculo dos valores a serem devolvidos ao adquirente desistente, é ainda mais evidente em casos como o presente, em que se trata de lote em empreendimento de lazer, de acesso controlado, como é o caso do Riviera de Santa Cristina XIII, conforme declarado na inicial (fl. 2) e explicitado na contestação de fls. 58-75, sem controvérsia a esse respeito na genérica manifestação do autor sobre a contestação às fls. 157-162.

Em razão de tal característica, foi previsto contratualmente o pagamento - ao lado da taxa de conservação - também de contribuição ao fundo de transporte, destinada ao pagamento do serviço de transporte dentro do condomínio, bem como a opção de associar-se ao clube interno de lazer, ao qual aderiu o autor da ação, segundo o acórdão recorrido, de forma que dele pode usufruir, ao seu exclusivo critério, quando lhe foi transmitida posse do imóvel.

Em casos como o presente, a dedução da taxa de fruição justifica-se não apenas pela perda da disponibilidade do lote pelo vendedor, mas pela própria possibilidade de imediata fruição do imóvel pelo comprador, mesmo antes de nele construir.

Assim, com base no art. 36-A da Lei 6.766/79, foi contratualmente prevista a retenção, quando do cálculo dos valores a devolver ao desistente, além da taxa de conservação - destinada ao pagamento de serviços de conservação como manutenção de portaria, das ruas, das praças, paisagismo, corte de grama, manutenção das cercas divisórias, do sistema de iluminação, das vias de acesso, iluminação, vigilância, entre outros - também da contribuição ao fundo de transporte, destinada ao pagamento do serviço de transporte dentro do condomínio.

Assim, entendo que, a partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição sem a necessidade de distinção entre lote edificado ou não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

Observo, por fim, que está em discussão exclusivamente o direito de dedução de valores correspondentes à taxa de fruição pactuada e à cláusula penal, quando do cálculo da quantia a ser restituída ao consumidor desistente. Não há pretensão alguma de cobrança pela construtora de quaisquer valores; a ré não ofertou reconvenção nos presentes autos.

No caso, como o contrato foi celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786 /2018, observando as suas determinações legais, conforme expressamente registrado pelo Tribunal de origem, não há dúvidas de que a retenção dos valores a título de taxa de fruição é devida. Dessa forma, tendo sido assentado pelo acórdão recorrido que, após as deduções legal e contratualmente previstas, nada restou a ser devolvido ao comprador, incensurável o acórdão recorrido.

Entendimento contrário, ao meu sentir, contrariaria a força vinculante dos contratos, princípio basilar da ordem jurídica, e estimularia a especulação imobiliária, ensejando a apenas uma das partes o direito potestativo de desfazer o contrato, sem arcar com as consequências contratualmente assumidas, por meia de cláusula contratual expressa e válida. Nada lhe impediria, por exemplo, de adquirir o imóvel pelo valor de mercado no dia da compra e, a depender da oscilação do mercado imobiliário, desistir no contrato, no momento em que lhe fosse mais vantajoso, para receber a parcela do preço pago com os acréscimo legais, caso o valor das parcelas pagas com incidência de correção e juros, fosse significativamente superior ao preço do bem no momento do distrato. A consequência seria a insegurança jurídica em prejuízo do mercado imobiliário e, especialmente, dos demais proprietários de imóveis do loteamento fechado.

Em face do exposto, conheço em parte do recurso especial e negando-lhe provimento na parte conhecida .

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104086 - SP (2023/0373911-8)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS
ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055
RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

VOTO-VISTA

Cuida-se de recurso especial interposto por ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal, em desafio a acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Depreende-se do feito que o autor entabulou com a ré contrato de compra e venda de **lote não edificado** no empreendimento denominado Riviera de Santa Cristina XIII, em Paranapanema - SP, pelo preço global de R\$ 111.042,00. Afirmou ter quitado a importância de R\$ 6.549,10, porém, em razão de dificuldades financeiras solicitou o distrato, tendo a ré informado que, além de não haver devolução de qualquer quantia, o demandante **ainda seria devedor de saldo residual considerável (aproximadamente R\$ 21.000,00) ante a aplicação de diversas penalidades**, quais sejam: a) 0,5% do valor total do contrato, atualizado pela variação positiva do IGP-M, por mês de ocupação ou fruição do lote; b) multa de 10% do valor do contrato como indenização; c) encargos moratórios relativos às prestações em atraso; d) comissão de corretagem e e) despesas de IPTU e demais taxas previstas no regulamento do loteamento.

Sustentou **não possuir quaisquer débitos em aberto com a incorporadora do loteamento**; ser o IPTU de responsabilidade da demandada conforme cláusula expressa do contrato; e **não ser a comissão de corretagem objeto do pedido de restituição**. Apontou a **inviabilidade de aplicação de taxa de ocupação por lote não edificado** e de **ser ilegal a multa indenizatória fixada no montante de 10% sobre o valor do contrato**.

Requeru diversas medidas acautelatórias e, no mérito, a rescisão do ajuste, com a declaração de abusividade de cláusulas do contrato, a redução da multa

compensatória para 20% sobre o valor das quantias pagas e a consequente devolução de 80% dos valores quitados.

Na contestação, a parte ré aduziu não ter havido o pagamento de entrada, tampouco de qualquer das 119 parcelas do contrato, dado que os valores adimplidos pelo demandante são relacionados à comissão corretagem, taxa de conservação (principal e complementar), contribuição ao fundo de transporte, contribuição social do clube SLIM e parcelamento de débitos referentes às mesmas verbas, as quais não são reembolsáveis. Mencionou que **as parcelas de 1 a 9 (10/11/2021 a 10/07/2022) ficaram suspensas** "em troca do pagamento mensal da taxa de conservação complementar". Afirmou legítima a aplicação integral das regras contratuais descritas no campo "Condições para Eventual Rescisão Contratual", pois "constituem mera reprodução do art. 32 -A da Lei nº 6.766/79 - em condições até mais benéficas ao adquirente, (...) - **devendo o Autor, se houver, responder por saldo residual.**"

O magistrado *a quo* julgou parcialmente procedente o pedido, limitando-se a declarar a rescisão do contrato, tendo afastado o pleito de ressarcimento de valores nos seguintes termos:

A rescisão contratual não enfrenta resistência por parte da ré, não tendo se concretizado apenas em razão da discussão entre as partes acerca dos respectivos termos. O autor não demonstrou o valor pago a título de parcelas do terreno, observando-se que nos aditamentos de folhas 97/112 há previsão de suspensão da cobrança de algumas delas (cláusulas VI). Admite-se, pois, diante dos termos dos aditamentos apresentados e do pequeno valor total quitado pelo autor, como correta a informação da ré no sentido de que foram quitadas apenas a comissão de corretagem, o fundo de transporte e a taxa de conservação. A restituição destes valores não é objeto, efetivamente, da ação. Não bastasse o acima explanado, o contrato foi celebrado no ano de 2021, quando já vigente a atual redação do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, donde não haveria em nenhuma hipótese valor a ser ressarcido pela ré, muito pelo contrário. Analisando as condições previstas no contrato para a rescisão (folha 93), de fato se vê que repetem em parte o mencionado dispositivo legal, sendo na verdade mais benéficas ao autor.

Aplicando-se, pois, a previsão contratual de descontos por rescisão por iniciativa do comprador, temos que deve ser deduzido, a título de cláusula penal, 10% do valor do contrato, ou seja, R\$ 11.104,20 (folha 92), o que já supera e na verdade corresponde quase ao dobro do que o autor afirmou ter pago. Assim, ainda que o valor quitado se referisse a parcelas, o que não restou demonstrado, não haveria importância a ser restituída. Além disso, deveria ser deduzido 0,5% do valor do contrato (R\$ 555,21) por mês de ocupação (13 meses entre a celebração do contrato 28.04.2021, quando transmitida a posse, até o deferimento da tutela nestes autos 20.06.2022, quando autorizada a comercialização do imóvel pela ré - folha 53), ou seja, R\$ 7.217,73. Ainda que houvesse pedido neste sentido, as importâncias relativas à taxa de administração; mensalidade do clube; imposto predial e territorial urbano; comissão de corretagem; e fundo de transporte não poderiam integrar o total a ser apurado como base para a verificação de eventual restituição.

Ao receber a disponibilidade do lote automaticamente passou o autor a ser devedor das taxas de administração e conservação respectivas (em sentido amplo), bem como da mensalidade do clube. Poderia desde então utilizar o lote, iniciando a obra que pretendesse, não sendo a ré responsável pela impossibilidade financeira para tanto. Do mesmo modo, podia desfrutar do clube. O recolhimento do imposto, como obrigação propter rem, automaticamente também lhe cabia no período. No que tange à comissão de corretagem, por fim, não discutiu o autor na inicial ter sido informado que o pagamento lhe cabia, quando da contratação, prevendo o contrato, ainda, que o valor respectivo não seria passível de restituição (folha 93, Condições para eventual rescisão contratual - inciso V). Assim sendo, o contrato deve ser rescindido, mas não há valores a serem devolvidos.

O Tribunal paulista manteve a sentença em acórdão assim ementado:

COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos. Sentença de parcial procedência que autorizou a ré a reter todos os valores pagos. Inconformismo do autor. Contrato celebrado sob a égide da Lei do Distrato. Retenção de todos os valores pagos admitida. Consumidor que foi informado a respeito das consequências da desistência do negócio (artigo 26-A, §2º da Lei do Distrato). Limitação das penalidades não admitida. RECURSO DESPROVIDO.

Nas razões do recurso especial (fls. 216-239) o autor aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação aos artigos 51, incisos II e IV e 53 do Código de Defesa do Consumidor; 413 e 884 do Código Civil; 32-A, da Lei 6.766/79, incluído pela Lei nº 13.786/18.

Sustenta:

a) *"A respeitável decisão do colegiado, fundamentada apenas e tão somente na Lei nº 13.786/18, entendeu que o Recorrente deve pagar à Recorrida o 10% do valor do contrato CORRIGIDO PELO IGPM a título de despesa operacional, além de fruição por lote sem construção de 0,5% ao mês também sobre o valor corrigido do contrato. 16. O resultado da aplicação das multas acima mencionadas, colocará sobre a Recorrente um débito de R\$ 21.665,79 sendo R\$ 8.921,21 de taxa de fruição e R\$ 12.744,58 de despesa operacional. Ou seja, com este valor de multa aplicada, o Recorrente perderá 100% das quantias pagas pelo preço do bem e ainda ficará devendo à Recorrida uma quantia altíssima de residual."*;

b) enriquecimento ilícito da recorrida, dada a necessidade de redução equitativa da multa indenizatória fixada no percentual de 10% sobre o valor do contrato;

c) impossibilidade de cobrança de taxa de fruição de lote não edificado.

Contrarrazões às fls. 323-335.

Admitido o reclamo na origem ascenderam os autos a esta Corte Superior.

A e. relatora, Ministra Isabel Gallotti,, em seu judicioso voto, conhece em parte do reclamo e, na extensão, nega-lhe provimento.

Afirma estar correto o acórdão recorrido ao considerar legítima a cláusula penal estabelecida em 10% sobre o valor atualizado do contrato e o pagamento de taxa de fruição de lote não edificado por serem essas consequências delimitadas no artigo 32-A inserido na Lei nº 6.766/79, motivo pelo qual o entendimento até então firmado por esta Corte Superior acerca da taxa de ocupação ou fruição de lote não edificado não mais prevalece para contratos celebrados a partir da entrada em vigor da lei nº 13.786/2018.

Aduz ausente a ofensa ao artigo 53 do CDC, pois não há previsão no contrato de cláusula que estabeleça a perda total das prestações pagas em benefício do loteador.

Arremata mencionando que "o contrato expressamente previu a devolução das quantias pagas com descontos permitidos na lei em vigor quando de sua celebração. Se nada há a ser restituído ao adquirente é porque ele pagou quantia muito pequena, que não é capaz de quitar sequer a cláusula penal estabelecida contratualmente dentro dos limites da lei".

Dada a inegável relevância da questão, pediu-se vista dos autos.

É o relatório.

Voto

Com a devida venia da e. relatora, diverge-se, em parte, para dar parcial provimento ao recurso especial **a fim de afastar a possibilidade da incorporadora, em razão do distrato, proceder à cobrança de saldo residual a título de multa indenizatória e taxa de fruição/ocupação**, pois a respectiva pretensão fica limitada ao desconto dos valores pagos pelo adquirente e passíveis de eventual restituição, nos termos do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, incluído pela Lei nº 13.786/2018.

1. Acompanha-se a e. relatora no tocante à ausência de prequestionamento dos artigos 413 e 884 do Código Civil, dado que tais dispositivos não foram apreciados pela Corte local, a qual se limitou a tratar do efeito do contrato entabulado com base na interpretação conferida à Lei nº 13.768/2018. Incide à espécie, portanto, o óbice da Súmula 282/STF, porquanto não tendo a parte oposto os competentes aclaratórios na origem, tampouco aventado negativa de prestação jurisdicional do reclamo especial dirigido a esta Corte Superior, inviável considerar implicitamente prequestionados tais artigos nos termos do artigo 1025 do CPC.

2. No mais, cinge-se a controvérsia em analisar se, na **resilição de contrato de compra e venda de lote não edificado, celebrado após a entrada em vigor da**

Lei nº 13.786/2018, por iniciativa do adquirente, é possível ao incorporador reter valores pagos pelo promissário comprador e, eventualmente, **dele cobrar saldo residual** ante a aplicação dos encargos previstos nos incisos do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, incluído pela Lei nº 13.786/2018, quais sejam, taxa de ocupação ou fruição e o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato a título de multa indenizatória.

De início, é importantíssimo lembrar que o legislador não insere no texto normativo palavras vãs, tampouco deixa de diferenciar, quando necessário, os institutos jurídicos aplicáveis quando considera que o bem objeto do direito vindicado merece o devido destaque.

Digo isso porque, a leitura dos termos da Lei nº 13.786/2018, a qual disciplinou a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, pode resultar dúvida. Verifica-se que, a despeito de existirem similares indicações redacionais em alguns pontos do texto legal, **é inegável o tratamento diferenciado conferido a cada um dos bens objeto de resilição: unidade imobiliária, com ou sem patrimônio de afetação e loteamento decorrente de parcelamento do solo. Por tal razão, não se afigura possível aplicar os dispositivos legais indistintamente, seja porque concernentes a leis diferentes (Lei 4.591/64 que trata especificamente de contratos de unidade autônoma em incorporação imobiliária; e Lei nº 6.766/79 atinente ao parcelamento do solo urbano, a qual disciplina sobre loteamentos), seja porque as consequências jurídicas para cada uma das hipóteses é bastante distinta.**

O próprio legislador teve o cuidado de disciplinar, de forma pormenorizada, quais as eventuais penalidades que poderiam sofrer os promitentes compradores desistentes do contrato, bem ainda, quais as consequências jurídico-econômicas que a resolução contratual ensejaria para ambos os participantes do negócio jurídico.

2.1 Para melhor compreender o tratamento inadequado conferido ao caso e a equivocada interpretação jurídica aplicada aos dispositivos legais, roga-se atenção à problemática trazida ao exame do Judiciário, a qual não se limita à mera pretensão de devolução de quantias pagas em decorrência de distrato promovido pelo adquirente.

Da petição inicial, verifica-se que a irresignação da parte autora está relacionada à cobrança de "multas extremamente altas e desproporcionais que além de extirparem qualquer possibilidade de devolução dos valores pagos, deixarão o Requerente devedor de um valor considerável que implicará no enriquecimento indevido da empresa". **Como se pode ver, a incorporadora está exigindo do autor o pagamento de R\$ 21.665,79 a título de multa e taxa de fruição do lote, sendo que este efetuou o pagamento do valor de R\$ 6.549,10 (seis mil, quinhentos e quarenta**

e nove reais e dez centavos), ou seja, além de nada receber a título de devolução de quantias, será compelido a desembolsar valores, mesmo com a retomada do bem pela incorporadora.

E da contestação, extrai-se a pretensão da ré de que sejam julgados improcedentes os pedidos da exordial para o fim de autorizar a aplicação das regras do campo “Condições para Eventual Rescisão Contratual” da avença, **arcando o Autor com o saldo residual, se houver.**

As instâncias ordinárias, além de terem estabelecido a possibilidade de a incorporadora do loteamento não devolver quaisquer valores em razão do desconto de encargos, ainda admitiram a cobrança de eventual saldo residual atinente a multa indenizatória no montante de 10% sobre o valor do contrato e taxa de fruição/ocupação do bem a título de compensação pela resolução do ajuste. Ou seja, além do adquirente ter promovido a devolução do lote não edificado e, por força de disposições contratuais, não ser restituído de quaisquer quantias pagas, fora considerado devedor de valores com base na aplicação destacada de incisos constantes do artigo 32-A da Lei 6.766/79, incluído pela Lei 13.786/2018.

A situação veiculada na hipótese é gravíssima e a compreensão das instâncias ordinárias enseja inegável deturpação da lei e dos princípios basilares do direito consumerista.

Evidentemente, não há amparo legal no referido normativo (artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, incluído pela Lei nº 13.786/2018) capaz de autorizar a cobrança de saldo residual decorrente da aplicação dos descontos mencionados na norma. Isso porque a base normativa (*caput* do artigo 32-A) é claríssima ao precursionar que, em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, **os valores por ele pagos deverão ser restituídos**, devidamente atualizados, **podendo ser descontados dos valores pagos** aqueles mencionados nos incisos I a V.

Confira-se:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

§ 3º O procedimento previsto neste artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da [Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#).

Há uma diferença abissal entre **descontar dos valores pagos os itens referidos nos incisos do texto legal** e, no outro extremo - diga-se, em franca violação ao texto expresso de lei - aplicar os encargos referidos nos incisos I a V, para, além de não restituir quantias vertidas pelo adquirente desistente, impingir-lhe tais penalidades de forma destacada, ou seja, cobrando-o de forma residual por valores que extrapolam a conta matemática com eventual resultado zero decorrente de descontos autorizados por lei.

É indene de dúvidas que, para os contratos de compra e venda cujo bem seja lote/terreno por força de parcelamento do solo, a única interpretação jurídica possível e conforme a sistemática definida pelo legislador é a de que, na resolução do ajuste por interesse do promitente comprador, podem ser descontados do cálculo (para a eventual devolução de quantias pagas) os encargos especificados na norma **até o limite dos valores pagos pelo adquirente desistente, ficando vedada a cobrança de eventual saldo residual**.

Nem se diga que, após o cálculo dos descontos, seja possível cobrar do promitente comprador encargos contratualmente estabelecidos em franca violação ao ditame legal regente, pois não é dado validar cláusulas nulas de pleno direito, ainda mais quando violadoras do próprio normativo regente da matéria.

A lei é clara, objetiva e estabelece parâmetros matemáticos para a efetivação do cálculo da devolução ao adquirente que deu causa à resolução contratual.

É inegável que a incorporadora está autorizada, no cálculo dos valores a serem restituídos, a proceder ao decote de quantias até o limite especificado na lei, o que inclui todos os encargos listados nos incisos I a V do artigo 32-A, salvo se o estipulado no contrato for mais benéfico ao consumidor.

Contudo, o legislador não autorizou a cobrança de saldo residual - seja a que título for - após a resolução do contrato, devolução do lote pelo promitente comprador e os descontos legais nos valores por ele pagos. Considerar tais cobranças destacadas do cálculo dos descontos permitidos em lei, como fizeram as instâncias ordinárias, enseja uma inegável insegurança jurídica que abala não apenas o mercado de bens como também enseja enriquecimento indevido da incorporadora.

2.2 Apesar de, na hipótese, **não ser possível a cobrança de saldo residual para quaisquer verbas elencadas na norma**, é necessário mencionar que a compreensão jurisprudencial até então prevalente nesta Corte Superior considerava inviável incidir taxa de fruição/ocupação para lotes não edificados. Contudo, tal como conclui a e. relatora, acerca do referido encargo, há de existir uma modificação de entendimento em relação aos contratos firmados após o advento da Lei nº 13.786/2018.

O legislador ordinário especificou no inciso I do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, incluído pela Lei nº 13.786/2018 que, dentre os encargos passíveis de serem descontados das quantias pagas pelo promitente comprador **de lote não edificado**, por força da resolução do ajuste, estariam os "*valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador*".

Desta forma, desde a entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018, a qual, como já alhures referido, promoveu alterações significativas no contexto legal atinente aos ajustes firmados tendo como objeto o parcelamento do solo, passou-se a admitir a incidência de taxa de fruição/ocupação para lotes não edificados.

Devido ao caráter frugífero do lote e sua ascensão ao patrimônio do adquirente, o qual deixa de estar disponível à loteadora quando da contratação operada entre as partes, a lei estabeleceu uma presunção de prejuízo em virtude dessa indisponibilidade em contrapartida da posse do comprador que deu causa à resolução do ajuste.

Em respeito ao princípio da autonomia da vontade das partes, o legislador (inciso I do artigo 32-A) permitiu uma flexibilidade do percentual considerado para os

valores atinentes à fruição do imóvel deixado a cargo dos contratantes. No entanto, ainda que os percentuais sejam flexíveis, devem ser aplicados, sempre, dentro do limite legal.

Obviamente, esse encargo não pode ser cobrado de forma autônoma e independente, visto que apenas existe e incide, eventualmente, enquanto desconto sobre os valores pagos pelo adquirente na hipótese de resolução contratual por si pleiteada. Afinal, o inciso I tem total e absoluta vinculação com o *caput* do artigo 32-A, o qual é cristalino em estabelecer a possibilidade de tal encargo ser descontado dos valores pagos para fins de cálculo acerca do montante a ser objeto de devolução.

Desta forma, a taxa de fruição/ocupação não pode ser cobrada de forma independente em caso de resolução de contrato de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento, porquanto eventuais quantias incidentes a tal título somente podem ser descontadas dos valores pagos pelo promitente comprador até o percentual limite especificado na lei e - o mais importante - até o limite do quanto efetivamente pago pelo adquirente desistente.

Apenas a título de elucidação, caso a hipótese dos autos tivesse como objeto unidade imobiliária cujo desfazimento do contrato tivesse sido firmado exclusivamente com o incorporador, a solução jurídica provavelmente seria outra, pois o legislador explicitamente diferenciou as situações jurídicas, estabelecendo, quando da resolução de contratos de compra e venda de unidade imobiliária, a possibilidade de cobrança de saldo residual decorrente de taxas de fruição/ocupação, conforme especificado no § 4º do artigo 67-A da Lei nº 4.591/64.

Art. 67-A . Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no **caput** e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, **pro rata die**;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

Imprescindível mencionar que o legislador ordinário, ao se referir às unidades imobiliárias, com exceção das quantias devidas a título de fruição do imóvel, não permitiu que os encargos especificados na lei para a hipótese de resolução de contrato fossem objeto de cobrança autônoma, independente ou desvinculadas no quanto efetivamente pago pelo adquirente. Ao contrário, expressamente consignou no texto legal que os descontos e as retenções estariam **limitados aos valores efetivamente pagos**, a denotar que, outrossim, quando em questão unidades imobiliárias, salvo os encargos de fruição, não existirá eventual saldo residual passível de cobrança pela incorporadora com a resolução do negócio.

No caso, por se tratar de resolução de contrato de compra e venda de loteamento (lote não edificado) firmado quando já em vigor a Lei nº 13.786/2018, é admissível, quando do desfazimento do ajuste por fato imputado ao adquirente, que sobre os valores a serem restituídos ocorra o desconto de quantias cujos encargos estão especificados no artigo 32-A, incisos I, II, III, IV e V da Lei 6.766/79, sendo admitida a incidência de taxa de fruição/ocupação até o limite do quanto efetivamente pago pelo adquirente.

3. Do exposto, com a devida vênia da e. relatora, dirijo em parte para dar parcial provimento ao recurso especial **a fim de afastar a possibilidade da incorporadora, em razão do distrato, proceder à cobrança de saldo residual a título de multa indenizatória e taxa de fruição/ocupação**, pois a respectiva pretensão fica limitada ao desconto dos valores pagos pelo adquirente e passíveis de restituição, nos termos do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, incluído pela Lei nº 13.786/2018.

Em razão de não existirem valores a serem restituídos, mantém-se os encargos da sucumbência tal como estabelecidos na origem.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373911-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.086 / SP

Número Origem: 10501404620228260100

EM MESA

JULGADO: 10/12/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto da relatora conhecendo parcialmente do recurso e, nessa parte, negando-lhe provimento, PEDIU VISTA antecipada o Ministro Marco Buzzi. Aguardam os demais.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373911-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.086 / SP

Número Origem: 10501404620228260100

EM MESA

JULGADO: 11/03/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, acolheu requerimento de prorrogação de prazo de pedido de vista, nos termos da solicitação do Sr. Ministro Marco Buzzi.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373911-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.086 / SP

Número Origem: 10501404620228260100

PAUTA: 17/06/2025

JULGADO: 17/06/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto vista).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373911-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.086 / SP

Número Origem: 10501404620228260100

PAUTA: 17/06/2025

JULGADO: 05/08/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Dra. **TAYNAH RODE DA SILVA PETINI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto-vista).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373911-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.086 / SP

Número Origem: 10501404620228260100

PAUTA: 17/06/2025

JULGADO: 12/08/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA DO SOCORRO LEITE DE PAIVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Marco Buzzi (voto vista).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373911-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.086 / SP

Número Origem: 10501404620228260100

PAUTA: 17/06/2025

JULGADO: 19/08/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373911-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.086 / SP

Número Origem: 10501404620228260100

PAUTA: 17/06/2025

JULGADO: 02/09/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto da relatora conhecendo parcialmente do recurso especial, e, nessa parte, negando-lhe provimento, foi suspenso o julgamento para o prosseguimento da vista pelo Ministro Marco Buzzi. Aguardam os demais.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2023/0373911-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.086 / SP

Número Origem: 10501404620228260100

PAUTA: 17/06/2025

JULGADO: 09/09/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373911-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.086 / SP

Número Origem: 10501404620228260100

PAUTA: 17/06/2025

JULGADO: 07/10/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA CRISTIANA SIMÕES AMORIM ZIOUVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDERSON SATURNINO DOS SANTOS

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi dando parcial provimento ao recurso especial, divergindo em parte da relatora,

a QUARTA TURMA, por maioria, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto da relatora.

Votou vencido o Sr. Ministro Marco Buzzi. Votaram com a Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, João Otávio de Noronha e Raul Araújo. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

 2023/0373911-8 - REsp 2104086