

Desfazer venda de terreno, mesmo após construção, não dá direito à taxa de fruição

A 3ª Turma do STJ (Superior Tribunal de Justiça) decidiu que o desfazimento da venda de um terreno vazio, ainda que o comprador nele tenha levantado uma obra, não dá direito ao vendedor de exigir a taxa de fruição.

Na origem do caso, foi firmado contrato de promessa de compra e venda de um lote não edificado e, em seguida, as compradoras construíram uma casa no terreno. Devido ao não pagamento das parcelas combinadas, a incorporadora que vendeu o lote ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso do imóvel. Em reconvenção, as compradoras pediram indenização pelas benfeitorias realizadas no terreno.

A sentença condenou a incorporadora a restituir parte do valor pago, bem como a indenizar as benfeitorias. E também condenou as rés a pagar indenização pelo uso do imóvel, além das despesas relativas à sua regularização.

O tribunal de segunda instância manteve a condenação das compradoras, alterando apenas a data de início da incidência da taxa de fruição.

No recurso dirigido ao STJ, as compradoras sustentaram que a residência não estava incluída no patrimônio da incorporadora no momento da venda, não sendo aceitável que ela se beneficie de um acréscimo patrimonial a que não deu causa.



Compradoras arcaram com os custos da construção

A relatora, ministra Nancy Andrighi, afirmou que não houve proveito indevido por parte das compradoras, pois elas arcaram com as despesas da edificação, nem empobrecimento da empresa vendedora, que retomará o terreno com as benfeitorias já realizadas, após justa indenização, conforme o [artigo 1.219 do Código Civil \(CC\)](#).

A ministra ressaltou o entendimento do STJ de que é indevida a taxa de fruição — ou de ocupação — após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, já que a resolução do conflito não promoveu enriquecimento ou empobrecimento das partes.

Embora o ordenamento jurídico contemple o pagamento de indenização pela ocupação do imóvel enquanto ele estiver na posse do comprador ([artigo 884 do CC](#)), a relatora assinalou que, no caso em julgamento, no ato da assinatura do contrato, não havia nenhuma edificação que pudesse ser usufruída pelas compradoras.

Construção da casa não teve finalidade lucrativa

Nancy Andrighi acrescentou que o lote negociado era em um condomínio residencial e a obra feita pelas compradoras foi uma casa para que elas próprias morassem. Conforme explicou, a construção não teve finalidade lucrativa nem extrapolou os limites negociados.

“A posterior edificação de imóvel não afasta a jurisprudência uníssona desta corte no sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado”, concluiu. *Com informações da assessoria do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
Processo REsp 2.113.745**



Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-out-13/uso-de-casa-construida-pelo-comprador-nao-justifica-taxa-de-fruicao-apos-rescisao-da-venda-de-imovel/>