

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.024.829 - SC (2022/0280737-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ROLINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ROBSON RUAN IBA - SC018207
RECORRIDO : ROSANA PRADO
ADVOGADO : ARLY RUPPENTHAL - SC002326

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de reintegração de posse cumulada com pedido de rescisão contratual e indenização por danos materiais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 27/01/2022 e concluso ao gabinete em 21/09/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se, quando da rescisão contratual por inadimplemento do consumidor, é possível cumular a cláusula penal compensatória com a indenização pelo tempo de fruição de imóvel.

3. Somente na hipótese de prejuízos extraordinários, a indenização devida ao credor poderá ultrapassar o montante determinado na cláusula penal.

4. Entende este STJ que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, porquanto adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Precedentes.

5. A garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor. Precedentes.

6. Independentemente de ter sido ocupado o bem, mantém-se os 25% de retenção dos valores pagos pelos adquirentes e a taxa de ocupação será cobrada separadamente, quando comprovada a utilização do imóvel edificado.

7. A taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, razão pela qual não foi incluída no cálculo prévio que prefixou as perdas e danos na cláusula penal compensatória.

8. A indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que

Superior Tribunal de Justiça

justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação.

9. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente.

10. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano.

11. Situação distinta é aquela prevista no Tema 970/STJ, o qual define que a cláusula penal moratória por ter a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afastando-se sua cumulação com lucros cessantes.

12. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido negou a cumulação da cláusula penal compensatória com a taxa de ocupação do imóvel, sob o argumento de que o Tema 970/STJ veda a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes. Necessária a reforma porquanto, na espécie, (i) não se discute cláusula penal moratória e (ii) a taxa de ocupação não está englobada no percentual de retenção que é devido ao vendedor em razão da rescisão unilateral do contrato de compra e venda.

13. Recurso especial conhecido e provido para condenar a recorrida ao pagamento de taxa de ocupação pelo tempo que usufruiu do imóvel.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 07 de março de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.024.829 - SC (2022/0280737-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ROLINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ROBSON RUAN IBA - SC018207
RECORRIDO : ROSANA PRADO
ADVOGADO : ARLY RUPPENTHAL - SC002326

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por ROLINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c", do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

Recurso especial interposto em: 27/01/2022.

Concluso ao gabinete em: 21/09/2022.

Ação: de reintegração de posse cumulada com pedido de rescisão contratual e indenização por danos materiais, ajuizada por ROLINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de ROSANA PRADO.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos formulados na exordial.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pelo recorrente, nos termos assim ementados:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA AUTORA. JUNTADA DE PROCURAÇÃO OUTORGANDO PODERES AO CAUSÍDICO DA AUTORA PARA FIRMAR CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA COM A RÉ.

CONTRATO VÁLIDO. INADIMPLÊNCIA DA RÉ DEVIDAMENTE COMPROVADA. POSSIBILIDADE DE RESCISÃO CONTRATUAL, COM A CONSEQUENTE REINTEGRAÇÃO DA AUTORA NA POSSE DO IMÓVEL. PLEITO VISANDO A CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE MULTA RESCISÓRIA. CLÁUSULA PENAL ESTABELECEENDO RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES ADIMPLIDOS. INSUBSISTÊNCIA. FLAGRANTE ABUSIVIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL. REDUÇÃO DO VALOR DA CLÁUSULA PENAL PARA 10% SOBRE O

Superior Tribunal de Justiça

VALOR ADIMPLIDO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DO STJ E DESTA CORTE. PRETENSÃO OBJETIVANDO A CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL (ALUGUÉIS) A TÍTULO DE PERDAS E DANOS. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL E LUCROS CESSANTES DECORRENTE DO MESMO FATO GERADOR. ACESSÕES E BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL PELA RÉ. QUANTUM A SER APURADO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. SENTENÇA REFORMADA. ÔNUS REDISTRIBUÍDOS. HONORÁRIOS RECURSAIS DESBABIDOS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Recurso especial: além de dissídio jurisprudencial, o recorrente sustenta ter havido violação ao art. 402, do Código Civil. Alega que o Tema 970/STJ não determinou a total impossibilidade de cumulação de cláusula penal e de lucros cessantes. Por esse motivo, seria cabível a cumulação do percentual de retenção por rescisão contratual com o recebimento da taxa de ocupação do imóvel.

Decisão de admissibilidade: proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina admitiu o recurso especial.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.024.829 - SC (2022/0280737-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ROLINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ROBSON RUAN IBA - SC018207
RECORRIDO : ROSANA PRADO
ADVOGADO : ARLY RUPPENTHAL - SC002326

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de reintegração de posse cumulada com pedido de rescisão contratual e indenização por danos materiais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 27/01/2022 e concluso ao gabinete em 21/09/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se, quando da rescisão contratual por inadimplemento do consumidor, é possível cumular a cláusula penal compensatória com a indenização pelo tempo de fruição de imóvel.

3. Somente na hipótese de prejuízos extraordinários, a indenização devida ao credor poderá ultrapassar o montante determinado na cláusula penal.

4. Entende este STJ que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, porquanto adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Precedentes.

5. A garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor. Precedentes.

6. Independentemente de ter sido ocupado o bem, mantém-se os 25% de retenção dos valores pagos pelos adquirentes e a taxa de ocupação será cobrada separadamente, quando comprovada a utilização do imóvel edificado.

7. A taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, razão pela qual não foi incluída no cálculo prévio que prefixou as perdas e danos na cláusula penal compensatória.

8. A indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula

penal com a taxa de ocupação.

9. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente.

10. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano.

11. Situação distinta é aquela prevista no Tema 970/STJ, o qual define que a cláusula penal moratória por ter a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afastando-se sua cumulação com lucros cessantes.

12. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido negou a cumulação da cláusula penal compensatória com a taxa de ocupação do imóvel, sob o argumento de que o Tema 970/STJ veda a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes. Necessária a reforma porquanto, na espécie, (i) não se discute cláusula penal moratória e (ii) a taxa de ocupação não está englobada no percentual de retenção que é devido ao vendedor em razão da rescisão unilateral do contrato de compra e venda.

13. Recurso especial conhecido e provido para condenar a recorrida ao pagamento de taxa de ocupação pelo tempo que usufruiu do imóvel.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.024.829 - SC (2022/0280737-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ROLINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ROBSON RUAN IBA - SC018207
RECORRIDO : ROSANA PRADO
ADVOGADO : ARLY RUPPENTHAL - SC002326

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em definir se, quando da rescisão contratual por inadimplemento do consumidor, é possível cumular a cláusula penal compensatória com a indenização pelo tempo de fruição de imóvel.

DA CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA

1. O art. 389 do Código Civil **impõe o dever de indenizar as perdas e danos decorrentes do inadimplemento absoluto ou da mora**. Assim, é facultado às partes convencionar em contrato uma **multa por eventual descumprimento contratual, seja em razão de mora, denominada cláusula penal moratória; seja em razão de inadimplemento absoluto, chamada cláusula penal compensatória**.

2. Preceitua o art. 394 do Código Civil que se considera em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.

3. Nesses termos, **a cláusula penal moratória prefixa a indenização por inadimplemento relativo** quando o cumprimento do dever ainda se mostrar útil ao credor, visando a **reparar o dano causado** a uma das partes por **violação de obrigação** e a **estimular o devedor a cumprir sua prestação**.

4. No Tema 970/STJ, definiu-se que a cláusula penal moratória, por ter a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra,

estabelecida em valor equivalente ao locativo, afastando-se sua cumulação com lucros cessantes.

5. Na fundamentação do julgamento desse repetitivo, contudo, assentou-se que se a multa for estabelecida em montante único e, por isso, for insuficiente à reparação integral do dano sofrido, pode haver indenização suplementar.

6. Não obstante, é imperioso repisar que o entendimento firmado no Tema 970/STJ se refere à cláusula penal moratória, estabelecida em valor mensal. Situação distinta é a da cláusula penal compensatória, na qual as perdas e danos são prefixadas para as hipóteses de inadimplemento absoluto, como a rescisão contratual.

7. Tal como ocorre na cláusula penal moratória, somente na hipótese de prejuízos extraordinários, a indenização devida ao credor poderá ultrapassar o montante determinado na cláusula penal.

8. Por essa razão, a Segunda Seção deste STJ assim decidiu:

“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”. (REsp 1.723.519/SP, Segunda Seção, DJe de 2/10/2019)

9. Em que pese o texto da tese jurídica firmada na Segunda Seção afirme que não há diferença para o percentual de retenção o fato de o bem ter

tido utilizado, essa afirmação não significa que a ocupação do imóvel não deva ser remunerada, mas que, independentemente de ter sido ocupado o bem, mantém-se os 25% de retenção dos valores pagos pelos adquirentes e a taxa de ocupação, se cabível, será cobrada separadamente.

10. Nesses termos, a fundamentação do REsp 1.723.519, ao analisar o **cabimento da cumulação da cláusula penal compensatória por rescisão contratual com a taxa de ocupação do imóvel**, assim decidiu:

“A circunstância de o imóvel ter ou não sido usufruído pelo comprador desistente não deve, como acertadamente decidiu a maioria da Segunda Seção, ser relevante para a definição do percentual justo de retenção a título de cláusula penal. O tempo de uso deve ser indenizado tendo por base o valor locatício de imóvel semelhante multiplicado pelo número de meses em que durou a ocupação. Este é o entendimento mais atual do STJ, valendo lembrar o precedente relatado pelo Ministro Luís Felipe Salomão, no qual a Quarta Turma estabeleceu que, em caso de rescisão do contrato de compra e venda, independentemente da causa - culpa do fornecedor ou do consumidor - deve haver o pagamento de indenização pela ocupação do imóvel, desde a imissão na posse do comprador, com base no princípio que veda o enriquecimento ilícito (REsp. 955.134/SC, DJe 29.8.2012).

Assim, a garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o promissário comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor, destinada esta a desestimular e indenizar a rescisão unilateral do contrato. Trata-se de institutos jurídicos distintos, com propósitos e bases econômicas próprias. Leia-se, entre outros, também os acórdãos da 4ª Turma no AgInt no AREsp 191.430/DF, DJe 4.3.2017, o AgInt. no REsp. 1.167.766-ES e o AgInt no REsp. 1.216.477-RS, de minha relatoria.

11. Portanto, a indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um dano extraordinário por ir além do que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes.

12. Isso, pois, em regra, a rescisão contratual traz consigo o dever de indenizar os custos com corretagem, publicidade, ocupação, manutenção, segurança, vigilância, entre outros, além de pretender ser um reforço para

compelir as partes a dar pleno e exato cumprimento da obrigação.

13. A taxa de ocupação, por sua vez, não guarda relação direta com a rescisão contratual. Ela decorre dos benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, razão pela qual não foi incluída no cálculo prévio.

14. Outrossim, nas hipóteses em que a cláusula penal equivaler à multa em montante único, fica ainda mais evidente o cabimento da cumulação. O pagamento de taxa de ocupação é devido pelo promissário comprador por consubstanciar uma retribuição pela utilização de bem alheio durante determinado período temporal, evitando que ele se favoreça da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor.

15. Assim, a indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente.

16. Não merece prosperar, portanto, o entendimento de que o vendedor deva receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória independentemente da quantidade de meses que o comprador desistente usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano.

17. Destaca-se que a jurisprudência desta Corte Superior não olvida que compete ao juiz modificar equitativamente, até mesmo de ofício, a cláusula penal avençada, para manter a indenização na extensão do dano verificado, caso em que a obrigação principal tenha se cumprido em parte, ou, que o montante da penalidade se mostre manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio. (REsp 1.641.131/SP, Terceira Turma, DJe 23/2/2017; REsp

1.186.789/RJ, Quarta Turma, DJe 13/5/2014)

18. Assim, diante da extinção do contrato de compra e venda por culpa do comprador, se foi estabelecido montante fixo à título de cláusula penal compensatória, o promitente vendedor faz jus à retenção de parcela dos valores pagos pelo comprador e também à indenização pelo tempo que o bem foi ocupado.

DA HIPÓTESE DOS AUTOS

19. Depreende-se dos autos ser inconteste o fato de que a rescisão contratual decorreu da inadimplência da consumidora-recorrida.

20. Foi pactuado entre as partes cláusula penal compensatória por rescisão contratual, a qual previa multa rescisória equivalente a 50% das prestações adimplidas pela recorrida. Por entender o montante abusivo, o Tribunal de origem o reformou para 10% sobre os valores efetivamente pagos.

21. Em relação à indenização pelo tempo em que a recorrida residiu no imóvel, foi afastado o seu dever de indenizar. Sobre o tema, o acórdão recorrido assim decidiu:

Em relação a condenação de lucros cessantes, a título de alugueres, à margem de 1% (um por cento) do valor do imóvel conforme exposto na cláusula sexta do contrato, entendo que não assiste razão à apelante. (...)

No caso, "a multa moratória e a compensatória (cláusula penal), quando oriundas da mesma causa, no caso, o inadimplemento, não podem ser cumuladas" (...)

Assim, as cláusulas compensatórias e moratória são aplicáveis para hipóteses distintas, porquanto a primeira pode ser cumulada com a rescisão da promessa de compra e venda, de modo a compensar prejuízos pelo inadimplemento total do contrato, enquanto a segunda é aplicada concomitantemente à exigência do cumprimento da obrigação principal. Sobre o tema o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento na sistemática dos recursos repetitivos, fixou as teses 970 e 971.

Desta forma, não há como condenar a ré ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes alugueres), conforme requerido pela autora, pela manifesta incompatibilidade com o pedido principal de rescisão contratual e a cumulação

Superior Tribunal de Justiça

da cláusula penal estipulada em contrato, fixada em 10% conforme exposto na fundamentação acima. (e-STJ fls. 423)

22. Ocorre que, na espécie, cuida-se de cláusula penal compensatória, fixada em valor único, para a hipótese de rescisão contratual. Assim, o Tema 970/STJ é inaplicável, porquanto nele se discute cláusula penal moratória fixada em valor equivalente ao locatício.

23. Tampouco merece prosperar o entendimento do Tribunal de origem de que há incompatibilidade na cumulação de cláusula penal compensatória com indenização por taxa de ocupação do imóvel. A indenização pelo tempo em que o promissário comprador ocupou o bem não está incluída na cláusula penal compensatória, pois são institutos jurídicos com finalidade e natureza jurídica distintas.

24. Outrossim, o fato de a cláusula penal estabelecida contratualmente não ter determinado uma multa mensal, mas um montante único, reforça o entendimento de que o interregno em que o adquirente ocupou imóvel não estava previsto no valor prefixado à título de cláusula penal compensatória.

25. Por isso, além da cláusula penal compensatória, o recorrente também deve receber indenização pelo tempo que o recorrido ocupou o bem. Tal indenização deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão.

26. Não tendo o recorrente se insurgido quanto ao percentual estabelecido pelo Tribunal de origem recorrido quanto à retenção das parcelas pagas, o acórdão deve manter-se incólume quanto ao ponto.

DISPOSITIVO

Superior Tribunal de Justiça

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para condenar a recorrida ao pagamento de taxa de ocupação pelo tempo que usufruiu do imóvel.

Deixo de majorar os honorários fixados anteriormente, porquanto já atingido o limite máximo previsto no art. 85, § 2º, do CPC/2015 (e-STJ fls. 424), mantida a distribuição.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0280737-0 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.024.829 / SC**

Números Origem: 00021545120108240113 113100021540 20140294088 21545120108240113

PAUTA: 07/03/2023

JULGADO: 07/03/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ONOFRE DE FARIA MARTINS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ROLINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO : ROBSON RUAN IBA - SC018207

RECORRIDO : ROSANA PRADO

ADVOGADO : ARLY RUPPENTHAL - SC002326

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.