



Número: **0808654-89.2019.8.14.0040**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **11/06/2021**

Valor da causa: **R\$ 43.373,00**

Processo referência: **0808654-89.2019.8.14.0040**

Assuntos: **Esbulho / Turbação / Ameaça**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELANTE)	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO)
MARIA TELMA SANTOS (APELADO)	
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (AUTORIDADE)	WALDIR MACIEIRA DA COSTA FILHO (PROCURADOR)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
8270338	22/02/2022 12:38	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
8251446	22/02/2022 12:38	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
8251447	22/02/2022 12:38	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
8251444	22/02/2022 12:38	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0808654-89.2019.8.14.0040**

**APELANTE: L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

**APELADO: MARIA TELMA SANTOS**

**REPRESENTANTE: DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO PARA**

**RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EMENTA**

**EMENTA**

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE/TERRENO – CARACTERIZAÇÃO DE INADIMPLENTO DA REQUERIDA – CONTRATO QUE NÃO GUARDA VÍCIOS DE NULIDADE SALVO PONDERAÇÃO SOBRE AS DESPESAS DECORRENTES DA INADIMPLÊNCIA – CABIMENTO DA APLICAÇÃO DE JUROS CAPITALIZADOS – OBSERVÂNCIA AO DISPOSTO NO ART 5º, §2º DA LEI Nº. 9.514/97 – LIVRE PACTUAÇÃO DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES - RESCISÃO DO CONTRATO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – DECORRÊNCIA LÓGICA DA RESILIÇÃO – RETORNO AO *STATUS QUO ANTE* – DIREITO À RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM ÚNICA PARCELA – APLICAÇÃO POR ANALOGIA AO TEMA 577 DO STJ - POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO – NÃO CABIMENTO DE CUMULAÇÃO DA TAXA DE FRUIÇÃO COM MULTA COMPENSATÓRIA – TEMA 970 DO STJ – INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS - CABIMENTO – APURAÇÃO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – REFORMA DA SENTENÇA – PARCIAL PROCEDÊNCIA DA DEMANDA – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

**1-Analisando detidamente os autos, observa-se que os documentos juntados evidenciam o inadimplemento contratual por parte da adquirente, ora apelada, fato, inclusive,**



**incontroverso nos autos.**

**2-Nessa esteira, embora o esforço da parte requerida em justificar o descumprimento de suas prestações, o fato é que o contrato não guarda vícios de nulidade, salvo a ponderação a ser feita mais a frente sobre as despesas decorrentes da inadimplência.**

**3-Ademais, no que concerne a aplicação de juros capitalizados, observa-se que o Contrato de Compra e Venda fora celebrado com fundamento na Lei nº. 9.514/97, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e traz previsão de livre pactuação das condições das operações, inclusive a capitalização de juros.**

**4- Nesse sentido, o art. 5º, §2º da Lei nº. 9.514/97 equipara os comerciantes de imóveis com pagamento parcelado às entidades autorizadas a operar pelo SFI. Assim, uma vez que o contrato objeto da inicial é regido pela Lei no 9.514/97, não se há de falar em ilegalidade da capitalização de juros, uma vez que expressamente autorizada pela referida Lei.**

**5-Desta feita, incontroversa, portanto, a inadimplência da devedora, torna-se imperiosa a rescisão contratual e logicamente o retorno das partes ao estado anterior, o que implica, necessariamente, no deferimento da reintegração da posse no imóvel pela promitente vendedora que, segundo restou incontroverso nos autos, ainda consta como sua legítima possuidora indireta.**

**6-No que concerne à restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, isto é, ora apelada, observa-se ser pacífico tratar-se de um direito garantido pelos artigos 51, II e 53 do CDC.**

**7-Assim, uma vez reconhecida a resolução dos contratos de compromisso de compra e venda de bem imóvel por motivo de inadimplemento volitivo, a promitente compradora tem direito à devolução dos valores pagos, sobre os quais deve incidir apenas a correção monetária, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão contratual deu-se por seu inadimplemento.**

**8-Ainda sobre a devolução das parcelas (saldo), nota-se que a cláusula 16ª, § 5º, “a” do contrato estabelece que a restituição do saldo será em parcelas mensais e sucessivas, cujo número será o mesmo das parcelas já pagas pelo comprador. Nesse sentido, aplica-se a tese firmada em recurso repetitivo (Tema 577-RR/STJ), em homenagem ao disposto no art. 927, inciso III, do Código de Processo Civil, para declarar a abusividade da cláusula, determinando que o saldo a ser devolvido deve ser de forma imediata em valor único.**

**9-Ressalta-se que embora no acórdão paradigma o caso trate de contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional, o referido precedente pode ser usado na espécie porque a tese firmada não faz restrição e toca na forma de restituição das parcelas pagas em caso de rescisão de contrato submetido ao Código de Defesa do Consumidor.**

**10-Já no que tange ao direito de retenção pela empresa autora, ora apelante, como é sabido, o Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula 543, perfilhou entendimento no sentido de ser justo e razoável que o vendedor retenha parte das prestações pagas pelo consumidor como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador.**

**11-No caso *sub examine*, o promitente comprador, portanto, tem direito à devolução dos valores pagos, sobre os quais deve incidir apenas a correção monetária, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão**



contratual deu-se por seu inadimplemento, podendo o requerente exercer o seu direito de retenção, que visando manter o equilíbrio entre as partes no retorno ao estado “quo ante” e evitar enriquecimento ilícito do promissário vendedor, fixa-se em 20% (vinte por cento) do valor a ser restituído, levando-se em conta as despesas realizadas pelas vendedoras com publicidade, tributárias e administrativas, dentre outras despesas administrativas.

12-No caso em comento, oportuno destacar que o contrato firmado pelas partes prevê indenização de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao mês do valor atualizado do contrato, a título de ressarcimento pela ocupação, exploração e aluguel do lote/terreno (fruição), durante o período compreendido entre a data da assinatura e rescisão deste contrato ou a devolução da posse precária à vendedora, considerando o que ocorrer por último.

13-Ocorre que, indevida se mostra a aplicação de taxa de fruição no percentual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato cumulado com a multa compensatória, por configurar bis in idem

14-Assim, é defeso pleitear indenização por lucros cessantes pelo período da mora, quando o contrato prever cláusula penal moratória. Desse modo, não pode a empresa autora pleitear taxa de fruição pelo período de mora do consumidor, dado que já existe cláusula penal com a mesma finalidade indenizatória/compensatória.

15-No que atine à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela requerida, ora apelada, visto que a época da assinatura do pacto, o lote adquirido não possuía nenhuma acessão ou benfeitoria, tem-se ser indubitoso o dever de indenizá-las enquanto decorrência lógica da rescisão do contrato e reintegração de posse do vendedor.

16-Nesse sentido, no contrato firmado entre as partes, há a possibilidade de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, de modo que estas devem ser apuradas em liquidação de sentença e devidamente indenizadas a ora apelante, em obediência aos princípios da boa-fé, vedação do enriquecimento sem causa e da manutenção do equilíbrio entre as partes, caso a parte interessada comprove a realização das alegadas benfeitorias em conformidade com a lei nº. 6.766/79 e o contrato, podendo compensar com os valores que terá que restituir à requerida.

17-Outrossim, oportuno salientar não ser cabível condicionar a reintegração de posse em epigrafe ao pagamento dos valores a serem recebidos a título de indenização pelas benfeitorias em comento, visto que medida reintegratória na hipótese é uma mera decorrência lógica da rescisão do ajuste, uma vez que reconhecido o inadimplemento, a causa que legitimava a permanência no bem deixou de existir, enquanto que a referida indenização, exige a prévia apuração do quantum em sede de liquidação.

18- Em razão do provimento do recurso, com a reforma integral da sentença e parcial procedência da demanda, configurada está a sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC, pelo que condeno as partes ora litigantes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC, tornando suspensa a exigibilidade do ônus sucumbencial em relação à parte requerida, por ser beneficiária da justiça gratuita, nos termos do art. 98, § 3º do CPC.

19- Recurso conhecido e provido, para reformar in totum a sentença ora vergastada, julgando parcialmente procedente a demanda a fim de 1) declarar rescindido contrato firmado entre as partes, objeto da lide; 2) como consequência, reintegrar a posse do



imóvel à autora; 3) determinar a restituição das parcelas pagas (excluídos eventuais juros e multa de atraso) à parte requerida, em valor único (Tema 577-RR/STJ), sobre o qual deve incidir apenas a correção monetária pelo IGPM, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão contratual deu-se por seu inadimplemento, podendo o promissário vendedor reter o percentual de 20% (vinte por cento) sobre esse valor, levando-se em conta as despesas realizadas pelo vendedor com publicidade, tributárias e administrativas, dentre outras e o percentual de 10% (dez por cento) sobre esse valor (item C) a título de multa compensatória pela rescisão; 4) A requerente deverá indenizar a ré das benfeitorias úteis e necessárias (ou acessões), caso comprovado nos autos sua efetiva e regular realização, a serem apuradas em liquidação de sentença, podendo compensar com os valores que terá que restituir à requerida, tudo na forma do contrato e da Lei 6.766/79.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO**, sendo apelante **L.M.S.E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e apelada **MARIA TELMA SANTOS**.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, **CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora–Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

## RELATÓRIO

### RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **L.M.S.E. EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inconformado com a sentença prolatada pelo Juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Parauapebas/PA que, nos autos da **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADO COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE**, julgou improcedente o pedido contido na inicial, condenando a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º do CPC, tendo como ora apelada **MARIA TELMA SANTOS**.

Em sua inicial, a empresa autora alegou ter realizado compromisso de compra e venda com a ré, tendo, porém, a adquirente deixado de pagar as prestações, mesmo tendo sido



notificada a purgar a mora, razão pela qual postulou a rescisão do contrato com reintegração de posse.

O feito seguiu seu tramite até a prolação da sentença (ID Nº. 5329689), que julgou o feito totalmente improcedente.

Inconformada, L.M.S.E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA interpôs o presente recurso de apelação (ID Nº. 5329692), pleiteando, em resumo, a necessidade de decretação judicial da rescisão do termo firmado entre as partes por força da inadimplência da parte apelada, com a regular expedição do respectivo mandado de reintegração de posse.

Requer, ainda, o reconhecimento da validade do contrato firmado, em especial, os termos inerentes à rescisão e aplicação de juros (cláusulas 15ª, 16ª e 17ª), bem como a condenação da apelada de honorários advocatícios na proporção de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Em sede de contrarrazões (ID Nº. 5329706), a apelada refuta todos os argumentos trazidos pela recorrente, pugnando pela manutenção da sentença ora vergastada em todos os seus termos.

Instada a se manifestar, a Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo conhecimento e desprovimento do recurso (ID Nº. 7068965)

**É o Relatório.**

### **VOTO**

### **VOTO**

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pela apelante, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.



## MÉRITO

### DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE

Analisando detidamente os autos, observa-se que os documentos juntados evidenciam o inadimplemento contratual por parte da adquirente, ora apelada, fato, inclusive, incontroverso nos autos.

A empresa autora, ora apelante, por sua vez, procedeu à notificação extrajudicial da parte requerida, conforme documentos acostados com a inicial, tendo ainda a apelada sido regularmente citada nos presentes autos.

Ressalta-se que na peça contestatória, a ora recorrida reconhece a existência da relação jurídica entabulada entre as partes, bem como o inadimplemento, embora tente atribuir à autora a culpa por sua inadimplência.

Nessa esteira, embora o esforço da parte requerida em justificar o descumprimento de suas prestações, o fato é que o contrato não guarda vícios de nulidade, salvo a ponderação a ser feita mais a frente sobre as despesas decorrentes da inadimplência.

Salienta-se que se a requerida, ora apelada, entende que há desequilíbrio contratual o caminho a ser trilhado é a renegociação da dívida ou repactuação do contrato e, não sendo favoráveis as condições, poderia, inclusive, ingressar com revisão de contrato, e não simplesmente deixar de pagar.

Ademais, no que concerne a aplicação de juros capitalizados, observa-se que o Contrato de Compra e Venda fora celebrado com fundamento na Lei nº. 9.514/97, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e traz previsão de livre pactuação das condições das operações, inclusive a capitalização de juros.

Nesse sentido, o art. 5º, §2º da Lei nº. 9.514/97 equipara os comerciantes de imóveis com pagamento parcelado às entidades autorizadas a operar pelo SFI. Assim, uma vez que o contrato objeto da inicial é regido pela Lei no 9.514/97, não se há de falar em ilegalidade da capitalização de juros, uma vez que expressamente autorizada pela referida Lei.

De mais a mais, observa-se que o contrato firmado entre as partes se subsume aos exatos termos da Súmula nº. 539, segundo a qual preleciona ser necessária previsão expressa para capitalização de juros com periodicidade inferior à anual, conforme o caso em questão.

A respeito do assunto, colaciono Jurisprudência Pátria, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E



VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL [...] **CAPITALIZAÇÃO DE JUROS – CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CELEBRADO COM BASE NA LEI Nº 9.514/97 – EQUIPARAÇÃO DOS COMERCIANTES DE IMÓVEIS COM PAGAMENTO PARCELADO ÀS ENTIDADES AUTORIZADAS A OPERAR NO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI) – EXPRESSA AUTORIZAÇÃO LEGAL PARA A INCIDÊNCIA DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS.** PLEITO DE RECONHECIMENTO DA ABUSIVIDADE DA COBRANÇA DO VALOR REFERENTE AO IPTU – IMPROCEDÊNCIA [...]. RECURSO DOS AUTORES (APELAÇÃO 2) PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR - 17ª C.Cível - 0076807-76.2015.8.16.0014 - Londrina - Rel.: Desembargador Rui Bacellar Filho - J. 30.09.2019)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. COMPRA E VENDA. **CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. EQUIPARAÇÃO DOS COMERCIANTES DE IMÓVEIS COM PAGAMENTO PARCELADO ÀS ENTIDADES AUTORIZADAS A OPERAR NO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI). EXPRESSA AUTORIZAÇÃO LEGAL PARA A INCIDÊNCIA DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. CAPITALIZAÇÃO ANUAL DENTRO DOS LIMITES LEGAIS.** RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 4ª C. Cível - 0000616-61.2018.8.16.0021 - Cascavel - Rel.: JUÍZA DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU CRISTIANE SANTOS LEITE - J. 09.02.2021) (TJ-PR - APL: 00006166120188160021 Cascavel 0000616-61.2018.8.16.0021 (Acórdão), Relator: Cristiane Santos Leite, Data de Julgamento: 09/02/2021, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 10/02/2021)

Ademais, tanto os juros quanto os demais encargos estão expressamente previstos no instrumento de contrato e não existe nenhuma vedação ao seu emprego, mesmo nas relações subsumidas ao Código de Defesa do Consumidor.

Oportuno ressaltar que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes das circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) e de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva), que comprometa o valor da prestação, demandando tutela jurisdicional específica, o que não é o caso dos autos.

Além disso, os encargos da inadimplência, como juros da mora e juros compensatórios, além da multa, são perfeitamente cumuláveis, pois se prestam a reparar a parte lesada com o descumprimento contratual da outra parte.



Desta feita, incontroversa, portanto, a inadimplência da devedora, torna-se imperiosa a rescisão contratual e logicamente o retorno das partes ao estado anterior, o que implica, necessariamente, no deferimento da reintegração da posse no imóvel pela promitente vendedora que, segundo restou incontroverso nos autos, ainda consta como sua legítima possuidora indireta.

Corroborando o entendimento supra, vejamos o precedente pertinente ao tema:

**PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C COBRANÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. RESCISÃO QUE SE IMPÕE.**

RECURSO NÃO PROVIDO. [...]. Restou caracterizado o inadimplemento contratual por parte dos réus, que não provaram a quitação total do preço avençado. O Código Civil de 2002 prestigia a manutenção dos negócios jurídicos, de sorte que a nulidade do contrato de compra e venda não impede a sua conversão em promessa de compra e venda, conforme permitido pelo art. 170 do CC/02. Não violação ao artigo 108 do CC.

**Diante do inadimplemento substancial da obrigação, inadimplemento até mesmo confessado, bem como da ausência de purga da mora pelos devedores, impõe-se a rescisão contratual e consequente reintegração na posse, bem como pagamento pela utilização do imóvel. Correta a decisão que rescindiu o contrato em razão do inadimplemento dos réus.** Ato contínuo, uma vez rescindido o contrato de promessa de compra e venda do imóvel, sua consequência lógica é a reintegração da parte autora na posse do bem, pois, uma vez reconhecido o inadimplemento, a causa que legitimava a permanência no bem deixou de existir. Majoração dos honorários recursais para 12% sobre o valor da condenação. Recurso não provido.

(TJ-RJ - APL: 00377180820148190011, Relator: Des(a). Lindolpho Morais Marinho, Décima Sexta Câmara Cível, Data de Julgamento: 29/01/2019). (Grifei).

No mesmo sentido, decidiu esta Colenda Turma em julgado recente de caso similar, cujo voto condutor foi de minha relatoria:

**PROCESSUAL CIVIL – APELAÇÃO EM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE/TERRENO – PRELIMINAR: NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA, REJEITADA – MATÉRIA EXCLUSIVAMENTE DE DIREITO – MÉRITO: INADIMPLEMENTO DA**



**RECORRENTE – CARACTERIZAÇÃO – RESCISÃO DO CONTRATO DETERMINADA PELO MAGISTRADO A QUO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – DECORRÊNCIA LÓGICA DA RESCISÃO – POSSIBILIDADE DE RETENSÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS POR PARTE DA RECORRIDA – INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO – LEGALIDADE – INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS – POSSIBILIDADE - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

(TJ-PA – APC 0006608-34.2017.814.0040. Relatora Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Segunda Turma de Direito Privado. Julgado em 01/09/2020). (Grifei).

### **DA RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS E DA RETENÇÃO:**

No que concerne à restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, isto é, ora apelada, observa-se ser pacífico tratar-se de um direito garantido pelos artigos 51, II e 53 do CDC.

Evidente, assim, o direito da parte ré, promitente compradora à devolução das parcelas que pagou, ainda que tenha dado causa à rescisão contratual. Embora tal possibilidade esteja prevista no contrato firmado entre as partes, as cláusulas contratuais relativas à restituição das importâncias pagas pelos compradores em caso de rescisão contratual por inadimplemento contratual, entendo que a forma de arbitramento utilizada pelo demandante é desarrazoada e prejudicial ao consumidor.

Assim, uma vez reconhecida a resolução dos contratos de compromisso de compra e venda de bem imóvel por motivo de inadimplemento volitivo, a promitente compradora tem direito à devolução dos valores pagos, sobre os quais deve incidir apenas a correção monetária, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão contratual deu-se por seu inadimplemento.

Ainda sobre a devolução das parcelas (saldo), nota-se que a cláusula 16ª, § 5º, “a” do contrato estabelece que a restituição do saldo será em parcelas mensais e sucessivas, cujo número será o mesmo das parcelas já pagas pelo comprador. Nesse sentido, aplica-se a tese firmada em recurso repetitivo (Tema 577-RR/STJ), em homenagem ao disposto no art. 927, inciso III, do Código de Processo Civil, para declarar a abusividade da cláusula, determinando que o saldo a ser devolvido deve ser de forma imediata em valor único.

A respeito da matéria, colaciono o Julgado do Superior Tribunal de Justiça:



**“Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes. Em tais avenças, 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”.** (Tema 577 dos recursos especiais repetitivos, cujo paradigma foi o REsp 1300418/SC, tendo a 2ª Seção do STJ firmado em 13/11/2013)

Ressalta-se que embora no acórdão paradigma o caso trate de contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional, o referido precedente pode ser usado na espécie porque a tese firmada não faz restrição e toca na forma de restituição das parcelas pagas em caso de rescisão de contrato submetido ao Código de Defesa do Consumidor.

Já no que tange ao direito de retenção pela empresa autora, ora apelante, como é sabido, o Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula 543, perfilhou entendimento no sentido de ser justo e razoável que o vendedor retenha parte das prestações pagas pelo consumidor como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador.

***STJ – Súmula 543:*** *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.*

O texto da súmula pacificou o entendimento de que quando a vendedora der causa a rescisão deverá restituir a integralidade do valor pago em uma única parcela e de imediato, porém no caso da rescisão motivada pelo promitente comprador a devolução deve ser parcial.

Assim, plenamente viável a retenção de parte das parcelas pagas em caso de resolução contratual em razão de inadimplemento contratual do consumidor comprador.

No caso *sub examine*, o promitente comprador, portanto, tem direito à devolução dos valores pagos, sobre os quais deve incidir apenas a correção monetária, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão contratual deu-



se por seu inadimplemento, podendo o requerente exercer o seu direito de retenção, que visando manter o equilíbrio entre as partes no retorno ao estado “quo ante” e evitar enriquecimento ilícito do promissário vendedor, fixa-se em 20% (vinte por cento) do valor a ser restituído, levando-se em conta as despesas realizadas pelas vendedoras com publicidade, tributárias e administrativas, dentre outras despesas administrativas.

Salienta-se que tal percentual se encontra dentro do limite consagrado pelo próprio STJ para a hipótese, que é de 25% (vinte e cinco por cento).

Nesse sentido, vejamos precedente jurisprudencial da Corte Cidadã:

**DIREITO CIVIL PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE ATÉ 25% EM BENEFÍCIO DO VENDEDOR.**

**1. A rescisão de contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas - que pode variar de 10% a 25% - como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. Precedentes.**

2. No caso, o Tribunal a quo, com base no contexto fático-probatório dos autos, entendeu que a previsão de perda da totalidade das parcelas pagas seria abusiva (fl. 165), devendo ser retidos 10% sobre esse valor, percentual que reputou suficiente para reparar todos os prejuízos da empresa recorrente. Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Recurso especial a que se nega seguimento.

(STJ - Resp nº 1269059 SP 2011/0158858-9, Relator: Ministro Luís Felipe Salomão, Data de Publicação: DJ 17/06/2015). (Grifei).

## **DA TAXA DE FRUIÇÃO E DA SUA CUMULAÇÃO COM A MULTA COMPENSATÓRIA**

No caso em comento, oportuno destacar que o contrato firmado pelas partes prevê indenização de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao mês do valor atualizado do contrato, a título de ressarcimento pela ocupação, exploração e aluguel do lote/terreno (fruição), durante o período compreendido entre a data da assinatura e rescisão deste contrato ou a devolução da posse precária à vendedora, considerando o que ocorrer por último.

Noutra ponta, quanto a taxa de fruição, deve ser destacado que esta possui como fato gerador a posse, uso e gozo exercidos por terceiro sobre o bem da apelada, isto porque, a



aplicação da taxa de fruição objetiva estabelecer o equilíbrio no desfazimento do negócio, buscando o retorno ao *status quo ante*, sob pena de configurar-se o enriquecimento imotivado, critério este acolhido no direito pátrio, por aplicação dos arts. 884[1] a 886[2] do Código Civil.

Ocorre que, indevida se mostra a aplicação de taxa de fruição no percentual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato cumulado com a multa compensatória, por configurar bis in idem.

A respeito da matéria, o Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento, por meio dos Recursos Especiais Representativos de Controvérsia nº 1.635.428/SC (Tema 970), de proibição da cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória, visto estas terem a mesma finalidade de indenizar o consumidor pelo adimplemento tardio da obrigação:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE.

1. A tese a ser firmada para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(STJ. REsp nº 1.635.428/SC. Segunda Seção. Min. Rel. Luis Felipe Salomão. Data do julgamento 22/05/2019. DJe 25/06/2019) (grifo nosso).

Assim, é defeso pleitear indenização por lucros cessantes pelo período da mora, quando o contrato prever cláusula penal moratória. Desse modo, não pode a empresa autora pleitear taxa de fruição pelo período de mora do consumidor, dado que já existe cláusula penal com a mesma finalidade indenizatória/compensatória.

Dessa forma, pela ratio decidendi do Acórdão nº 1.635.428/SC, que sedimentou o tema 970, entende-se que a cumulação de tal parcelas restou impossibilitada (AgRg no REsp nº 1.179.783/MS, de 26/04/2016).

Nesse contexto, vejamos precedente da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal, in verbis:



APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. SENTENÇA QUE DETERMINOU A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS COM RETENÇÃO DE DESPESAS PREVISTAS CONTRATUALMENTE. PEDIDO PARA MAJORAR A MULTA COMPENSATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. **TAXA DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. APLICABILIDADE DA RATIO DECIDENDI DO ACÓRDÃO QUE FIRMOU O TEMA 970. PARCELA DE CUNHO INDENIZATÓRIO TAL COMO A CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO IMPLICA EM BIS IN IDEM.** IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(2020.00715745-15, 212.319, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-03-02, Publicado em 2020-03-04)

Logo, havendo multa convencional no sentido de prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe se falar em posterior cumulação com a taxa de fruição, uma vez que esta também se caracteriza como parcela indenizatória, sob pena de configurar bis in idem.

## **DA INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Não podemos olvidar ainda, acerca das benfeitorias úteis e necessárias, caso existentes no imóvel, conforme apontado pela requerida em contestação.

A realização de benfeitorias pode consistir na sua conservação, melhoramento ou embelezamento, e se classificam em necessárias, úteis ou voluptuárias, cuja definição está contida no art. 96 do Código Civil.

Assim, no que atine à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela requerida, ora apelada, visto que a época da assinatura do pacto, o lote adquirido não possuía nenhuma acessão ou benfeitoria, tem-se ser indubitoso o dever de indenizá-las enquanto decorrência lógica da rescisão do contrato e reintegração de posse do vendedor.

Nesse sentido, no contrato firmado entre as partes, há a possibilidade de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, de modo que estas devem ser apuradas em liquidação de sentença e devidamente indenizadas a ora apelante, em obediência aos princípios da boa-fé, vedação do enriquecimento sem causa e da manutenção do equilíbrio entre as partes, caso a parte interessada comprove a realização das alegadas benfeitorias em conformidade com a lei nº. 6.766/79 e o contrato, podendo compensar com os valores que terá que restituir à requerida.

No mais, reputa-se de boa-fé a posse da requerida pelo menos ao tempo em que estava adimplente, vez que outorgada mediante contrato de financiamento, celebrado com a autora,



tendo o direito a ser ressarcida pelas benfeitorias úteis e necessárias, se demonstradas sua regularidade, em atenção ao art. 34, § 1º, da Lei nº 6.766/79.

Nessa direção, vejamos o posicionamento dos Tribunais pátrios:

**APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO IMÓVEL - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL CONFESSADO PELOS REQUERIDOS - (...) APELO 2 - BENFEITORIAS - DESNECESSIDADE DE PEDIDO VIA RECONVENÇÃO - CONSEQUÊNCIA LÓGICA DA RESCISÃO DO CONTRATO - RETORNO DAS PARTES AO "STATUS QUO ANTE" - APURAÇÃO DE VALORES EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO DISPOSTO NO ARTIGO 34 DA LEI 6.766/79. (...). III - Rescindido o contrato de compromisso de compra de venda de lote, a indenização por benfeitorias edificadas sobre o terreno é de cabimento automático - logo independentemente de reconvenção ou pedido contraposto (quando possível) -, por se tratar de consequência lógica do acolhimento do pedido de rescisão do contrato (com o retorno das partes ao status quo ante) e assim deve ser a fim de se evitar o enriquecimento ilícito de uma parte em detrimento da outra. O seu valor pode e deve ser aferido em sede de liquidação de sentença. IV - Por conseguinte, não assiste razão no que diz respeito à ausência de comprovação da regularidade das benfeitorias à luz do artigo 34 da Lei 6.766/79. [...]. Todavia, a ausência de pagamento de indenização ou, ainda, compensação a título de benfeitoria, não suporta a mesma conclusão sob pena de enriquecimento ilícito. RECURSO DE APELAÇÃO 1 NÃO CONHECIDO. RECURSO DE APELAÇÃO 2 NÃO PROVIDO."**

(TJ-PR – AC 1162072-5, 11ª CC, Rel. Des. Gamaliel Seme Scaff, DJE: 17/03/2015). (Grifei).

Outrossim, oportuno salientar não ser cabível condicionar a reintegração de posse em epigrafe ao pagamento dos valores a serem recebidos a título de indenização pelas benfeitorias em comento, visto que medida reintegratória na hipótese é uma mera decorrência lógica da resilição do ajuste, uma vez que reconhecido o inadimplemento, a causa que legitimava a permanência no bem deixou de existir, enquanto que a referida indenização, exige a previa



apuração do quantum em sede de liquidação.

## DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PROVIMENTO**, para reformar in totum a sentença ora vergastada, julgando parcialmente procedente a demanda a fim de 1) declarar rescindido contrato firmado entre as partes, objeto da lide; 2) como consequência, reintegrar a posse do imóvel à autora; 3) determinar a restituição das parcelas pagas (excluídos eventuais juros e multa de atraso) à parte requerida, em valor único (Tema 577-RR/STJ), sobre o qual deve incidir apenas a correção monetária pelo IGPM, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão contratual deu-se por seu inadimplemento, podendo o promissário vendedor reter o percentual de 20% (vinte por cento) sobre esse valor, levando-se em conta as despesas realizadas pelo vendedor com publicidade, tributárias e administrativas, dentre outras e o percentual de 10% (dez por cento) sobre esse valor (item C) a título de multa compensatória pela rescisão; 4) A requerente deverá indenizar a ré das benfeitorias úteis e necessárias (ou acessões), caso comprovado nos autos sua efetiva e regular realização, a serem apuradas em liquidação de sentença, podendo compensar com os valores que terá que restituir à requerida, tudo na forma do contrato e da Lei 6.766/79.

Em razão do provimento do recurso, com a reforma integral da sentença e parcial procedência da demanda, configurada está a sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC, pelo que condeno as partes ora litigantes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC, tornando suspensa a exigibilidade do ônus sucumbencial em relação à parte requerida, por ser beneficiária da justiça gratuita, nos termos do art. 98, § 3º do CPC.

**É COMO VOTO.**

Belém, 22/02/2022



## **RELATÓRIO**

Tratam os presentes autos de recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **L.M.S.E. EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inconformado com a sentença prolatada pelo Juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Parauapebas/PA que, nos autos da **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADO COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE**, julgou improcedente o pedido contido na inicial, condenando a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º do CPC, tendo como ora apelada **MARIA TELMA SANTOS**.

Em sua inicial, a empresa autora alegou ter realizado compromisso de compra e venda com a ré, tendo, porém, a adquirente deixado de pagar as prestações, mesmo tendo sido notificada a purgar a mora, razão pela qual postulou a rescisão do contrato com reintegração de posse.

O feito seguiu seu tramite até a prolação da sentença (ID Nº. 5329689), que julgou o feito totalmente improcedente.

Inconformada, L.M.S.E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA interpôs o presente recurso de apelação (ID Nº. 5329692), pleiteando, em resumo, a necessidade de decretação judicial da rescisão do termo firmado entre as partes por força da inadimplência da parte apelada, com a regular expedição do respectivo mandado de reintegração de posse.

Requer, ainda, o reconhecimento da validade do contrato firmado, em especial, os termos inerentes à rescisão e aplicação de juros (cláusulas 15ª, 16ª e 17ª), bem como a condenação da apelada de honorários advocatícios na proporção de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Em sede de contrarrazões (ID Nº. 5329706), a apelada refuta todos os argumentos trazidos pela recorrente, pugnando pela manutenção da sentença ora vergastada em todos os seus termos.

Instada a se manifestar, a Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo conhecimento e desprovimento do recurso (ID Nº. 7068965)

**É o Relatório.**





Assinado eletronicamente por: MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES - 22/02/2022 12:38:53

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2202221238531150000008025378>

Número do documento: 2202221238531150000008025378

## **VOTO**

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pela apelante, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

## **MÉRITO**

### **DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE**

Analisando detidamente os autos, observa-se que os documentos juntados evidenciam o inadimplemento contratual por parte da adquirente, ora apelada, fato, inclusive, incontroverso nos autos.

A empresa autora, ora apelante, por sua vez, procedeu à notificação extrajudicial da parte requerida, conforme documentos acostados com a inicial, tendo ainda a apelada sido regularmente citada nos presentes autos.

Ressalta-se que na peça contestatória, a ora recorrida reconhece a existência da relação jurídica entabulada entre as partes, bem como o inadimplemento, embora tente atribuir à autora a culpa por sua inadimplência.

Nessa esteira, embora o esforço da parte requerida em justificar o descumprimento de suas prestações, o fato é que o contrato não guarda vícios de nulidade, salvo a ponderação a ser feita mais a frente sobre as despesas decorrentes da inadimplência.

Salienta-se que se a requerida, ora apelada, entende que há desequilíbrio contratual o caminho a ser trilhado é a renegociação da dívida ou repactuação do contrato e, não sendo favoráveis as condições, poderia, inclusive, ingressar com revisão de contrato, e não simplesmente deixar de pagar.

Ademais, no que concerne a aplicação de juros capitalizados, observa-se que o Contrato de Compra e Venda fora celebrado com fundamento na Lei nº. 9.514/97, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e traz previsão de livre pactuação das condições das operações, inclusive a capitalização de juros.

Nesse sentido, o art. 5º, §2º da Lei nº. 9.514/97 equipara os comerciantes de imóveis com pagamento parcelado às entidades autorizadas a operar pelo SFI. Assim, uma vez que o



contrato objeto da inicial é regido pela Lei no 9.514/97, não se há de falar em ilegalidade da capitalização de juros, uma vez que expressamente autorizada pela referida Lei.

De mais a mais, observa-se que o contrato firmado entre as partes se subsume aos exatos termos da Súmula nº. 539, segundo a qual preleciona ser necessária previsão expressa para capitalização de juros com periodicidade inferior à anual, conforme o caso em questão.

A respeito do assunto, colaciono Jurisprudência Pátria, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL [...] **CAPITALIZAÇÃO DE JUROS – CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CELEBRADO COM BASE NA LEI Nº 9.514/97 – EQUIPARAÇÃO DOS COMERCIANTES DE IMÓVEIS COM PAGAMENTO PARCELADO ÀS ENTIDADES AUTORIZADAS A OPERAR NO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI) – EXPRESSA AUTORIZAÇÃO LEGAL PARA A INCIDÊNCIA DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS.** PLEITO DE RECONHECIMENTO DA ABUSIVIDADE DA COBRANÇA DO VALOR REFERENTE AO IPTU – IMPROCEDÊNCIA [...]. RECURSO DOS AUTORES (APELAÇÃO 2) PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR - 17ª C.Cível - 0076807-76.2015.8.16.0014 - Londrina - Rel.: Desembargador Rui Bacellar Filho - J. 30.09.2019)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. COMPRA E VENDA. **CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. EQUIPARAÇÃO DOS COMERCIANTES DE IMÓVEIS COM PAGAMENTO PARCELADO ÀS ENTIDADES AUTORIZADAS A OPERAR NO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI). EXPRESSA AUTORIZAÇÃO LEGAL PARA A INCIDÊNCIA DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. CAPITALIZAÇÃO ANUAL DENTRO DOS LIMITES LEGAIS.** RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 4ª C. Cível - 0000616-61.2018.8.16.0021 - Cascavel - Rel.: JUÍZA DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU CRISTIANE SANTOS LEITE - J. 09.02.2021) (TJ-PR - APL: 00006166120188160021 Cascavel 0000616-61.2018.8.16.0021 (Acórdão), Relator: Cristiane Santos Leite, Data de Julgamento: 09/02/2021, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 10/02/2021)

Ademais, tanto os juros quanto os demais encargos estão expressamente previstos no instrumento de contrato e não existe nenhuma vedação ao seu emprego, mesmo nas relações subsumidas ao Código de Defesa do Consumidor.



Oportuno ressaltar que a intervenção do Poder Judiciário nos contratos, à luz da teoria da imprevisão ou da teoria da onerosidade excessiva, exige a demonstração de mudanças supervenientes das circunstâncias iniciais vigentes à época da realização do negócio, oriundas de evento imprevisível (teoria da imprevisão) e de evento imprevisível e extraordinário (teoria da onerosidade excessiva), que comprometa o valor da prestação, demandando tutela jurisdicional específica, o que não é o caso dos autos.

Além disso, os encargos da inadimplência, como juros da mora e juros compensatórios, além da multa, são perfeitamente cumuláveis, pois se prestam a reparar a parte lesada com o descumprimento contratual da outra parte.

Desta feita, incontroversa, portanto, a inadimplência da devedora, torna-se imperiosa a rescisão contratual e logicamente o retorno das partes ao estado anterior, o que implica, necessariamente, no deferimento da reintegração da posse no imóvel pela promitente vendedora que, segundo restou incontroverso nos autos, ainda consta como sua legítima possuidora indireta.

Corroborando o entendimento supra, vejamos o precedente pertinente ao tema:

**PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C COBRANÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. RESCISÃO QUE SE IMPÕE. RECURSO NÃO PROVIDO. [...].**

Restou caracterizado o inadimplemento contratual por parte dos réus, que não provaram a quitação total do preço avençado. O Código Civil de 2002 prestigia a manutenção dos negócios jurídicos, de sorte que a nulidade do contrato de compra e venda não impede a sua conversão em promessa de compra e venda, conforme permitido pelo art. 170 do CC/02. Não violação ao artigo 108 do CC.

**Diante do inadimplemento substancial da obrigação, inadimplemento até mesmo confessado, bem como da ausência de purga da mora pelos devedores, impõe-se a rescisão contratual e consequente reintegração na posse, bem como pagamento pela utilização do imóvel. Correta a decisão que rescindiu o contrato em razão do inadimplemento dos réus.** Ato contínuo, uma vez rescindido o contrato de promessa de compra e venda do imóvel, sua consequência lógica é a reintegração da parte autora na posse do bem, pois, uma vez reconhecido o inadimplemento, a causa que legitimava a permanência no bem deixou de existir. Majoração dos honorários recursais para 12% sobre o valor da condenação. Recurso não provido.

(TJ-RJ - APL: 00377180820148190011, Relator: Des(a). Lindolpho Moraes Marinho, Décima Sexta Câmara Cível, Data de Julgamento: 29/01/2019). (Grifei).



No mesmo sentido, decidiu esta Colenda Turma em julgado recente de caso similar, cujo voto condutor foi de minha relatoria:

**PROCESSUAL CIVIL – APELAÇÃO EM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE/TERRENO – PRELIMINAR: NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA, REJEITADA – MATÉRIA EXCLUSIVAMENTE DE DIREITO – MÉRITO: INADIMPLENTO DA RECORRENTE – CARACTERIZAÇÃO – RESCISÃO DO CONTRATO DETERMINADA PELO MAGISTRADO A QUO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – DECORRÊNCIA LÓGICA DA RESCISÃO – POSSIBILIDADE DE RETENSÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS POR PARTE DA RECORRIDA – INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO – LEGALIDADE – INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS – POSSIBILIDADE - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

(TJ-PA – APC 0006608-34.2017.814.0040. Relatora Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. Segunda Turma de Direito Privado. Julgado em 01/09/2020). (Grifei).

#### **DA RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS E DA RETENÇÃO:**

No que concerne à restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, isto é, ora apelada, observa-se ser pacífico tratar-se de um direito garantido pelos artigos 51, II e 53 do CDC.

Evidente, assim, o direito da parte ré, promitente compradora à devolução das parcelas que pagou, ainda que tenha dado causa à rescisão contratual. Embora tal possibilidade esteja prevista no contrato firmado entre as partes, as cláusulas contratuais relativas à restituição das importâncias pagas pelos compradores em caso de rescisão contratual por inadimplemento contratual, entendo que a forma de arbitramento utilizada pelo demandante é desarrazoada e prejudicial ao consumidor.

Assim, uma vez reconhecida a resolução dos contratos de compromisso de compra e venda de bem imóvel por motivo de inadimplemento volitivo, a promitente compradora tem direito à devolução dos valores pagos, sobre os quais deve incidir apenas a correção monetária, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão contratual deu-se por seu inadimplemento.



Ainda sobre a devolução das parcelas (saldo), nota-se que a cláusula 16ª, § 5º, “a” do contrato estabelece que a restituição do saldo será em parcelas mensais e sucessivas, cujo número será o mesmo das parcelas já pagas pelo comprador. Nesse sentido, aplica-se a tese firmada em recurso repetitivo (Tema 577-RR/STJ), em homenagem ao disposto no art. 927, inciso III, do Código de Processo Civil, para declarar a abusividade da cláusula, determinando que o saldo a ser devolvido deve ser de forma imediata em valor único.

A respeito da matéria, colaciono o Julgado do Superior Tribunal de Justiça:

**“Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes. Em tais avenças, 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”.** (Tema 577 dos recursos especiais repetitivos, cujo paradigma foi o REsp 1300418/SC, tendo a 2ª Seção do STJ firmado em 13/11/2013)

Ressalta-se que embora no acórdão paradigma o caso trate de contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional, o referido precedente pode ser usado na espécie porque a tese firmada não faz restrição e toca na forma de restituição das parcelas pagas em caso de rescisão de contrato submetido ao Código de Defesa do Consumidor.

Já no que tange ao direito de retenção pela empresa autora, ora apelante, como é sabido, o Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula 543, perfilhou entendimento no sentido de ser justo e razoável que o vendedor retenha parte das prestações pagas pelo consumidor como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador.

***STJ – Súmula 543: 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.***



O texto da súmula pacificou o entendimento de que quando a vendedora der causa a rescisão deverá restituir a integralidade do valor pago em uma única parcela e de imediato, porém no caso da rescisão motivada pelo promitente comprador a devolução deve ser parcial.

Assim, plenamente viável a retenção de parte das parcelas pagas em caso de resolução contratual em razão de inadimplemento contratual do consumidor comprador.

No caso *sub examine*, o promitente comprador, portanto, tem direito à devolução dos valores pagos, sobre os quais deve incidir apenas a correção monetária, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão contratual deu-se por seu inadimplemento, podendo o requerente exercer o seu direito de retenção, que visando manter o equilíbrio entre as partes no retorno ao estado “quo ante” e evitar enriquecimento ilícito do promissário vendedor, fixa-se em 20% (vinte por cento) do valor a ser restituído, levando-se em conta as despesas realizadas pelas vendedoras com publicidade, tributárias e administrativas, dentre outras despesas administrativas.

Salienta-se que tal percentual se encontra dentro do limite consagrado pelo próprio STJ para a hipótese, que é de 25% (vinte e cinco por cento).

Nesse sentido, vejamos precedente jurisprudencial da Corte Cidadã:

**DIREITO CIVIL PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE ATÉ 25% EM BENEFÍCIO DO VENDEDOR.**

1. **A rescisão de contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas - que pode variar de 10% a 25% - como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados.** Precedentes.

2. No caso, o Tribunal a quo, com base no contexto fático-probatório dos autos, entendeu que a previsão de perda da totalidade das parcelas pagas seria abusiva (fl. 165), devendo ser retidos 10% sobre esse valor, percentual que reputou suficiente para reparar todos os prejuízos da empresa recorrente. Incidência da Súmula 7 do STJ.

3. Recurso especial a que se nega seguimento.

(STJ - Resp nº 1269059 SP 2011/0158858-9, Relator: Ministro Luís Felipe Salomão, Data de Publicação: DJ 17/06/2015). (Grifei).



## DA TAXA DE FRUIÇÃO E DA SUA CUMULAÇÃO COM A MULTA COMPENSATÓRIA

No caso em comento, oportuno destacar que o contrato firmado pelas partes prevê indenização de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao mês do valor atualizado do contrato, a título de ressarcimento pela ocupação, exploração e aluguel do lote/terreno (fruição), durante o período compreendido entre a data da assinatura e rescisão deste contrato ou a devolução da posse precária à vendedora, considerando o que ocorrer por último.

Noutra ponta, quanto a taxa de fruição, deve ser destacado que esta possui como fato gerador a posse, uso e gozo exercidos por terceiro sobre o bem da apelada, isto porque, a aplicação da taxa de fruição objetiva estabelecer o equilíbrio no desfazimento do negócio, buscando o retorno ao *status quo ante*, sob pena de configurar-se o enriquecimento imotivado, critério este acolhido no direito pátrio, por aplicação dos arts. 884[1] a 886[2] do Código Civil.

Ocorre que, indevida se mostra a aplicação de taxa de fruição no percentual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato cumulado com a multa compensatória, por configurar bis in idem.

A respeito da matéria, o Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento, por meio dos Recursos Especiais Representativos de Controvérsia nº 1.635.428/SC (Tema 970), de proibição da cumulação de lucros cessantes com cláusula penal moratória, visto estas terem a mesma finalidade de indenizar o consumidor pelo adimplemento tardio da obrigação:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE.

1. A tese a ser firmada para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(STJ. REsp nº 1.635.428/SC. Segunda Seção. Min. Rel. Luis Felipe Salomão. Data do julgamento 22/05/2019. DJe 25/06/2019) (grifo nosso).

Assim, é defeso pleitear indenização por lucros cessantes pelo período da mora, quando



o contrato prever cláusula penal moratória. Desse modo, não pode a empresa autora pleitear taxa de fruição pelo período de mora do consumidor, dado que já existe cláusula penal com a mesma finalidade indenizatória/compensatória.

Dessa forma, pela ratio decidendi do Acórdão nº 1.635.428/SC, que sedimentou o tema 970, entende-se que a cumulação de tal parcelas restou impossibilitada (AgRg no REsp nº 1.179.783/MS, de 26/04/2016).

Nesse contexto, vejamos precedente da 1ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal, in verbis:

**APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. SENTENÇA QUE DETERMINOU A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS COM RETENÇÃO DE DESPESAS PREVISTAS CONTRATUALMENTE. PEDIDO PARA MAJORAR A MULTA COMPENSATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. APLICABILIDADE DA RATIO DECIDENDI DO ACÓRDÃO QUE FIRMOU O TEMA 970. PARCELA DE CUNHO INDENIZATÓRIO TAL COMO A CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO IMPLICA EM BIS IN IDEM. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

(2020.00715745-15, 212.319, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR, Órgão Julgador 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2020-03-02, Publicado em 2020-03-04)

Logo, havendo multa convencional no sentido de prefixar em patamar razoável a indenização, não cabe se falar em posterior cumulação com a taxa de fruição, uma vez que esta também se caracteriza como parcela indenizatória, sob pena de configurar bis in idem.

## **DA INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Não podemos olvidar ainda, acerca das benfeitorias úteis e necessárias, caso existentes no imóvel, conforme apontado pela requerida em contestação.

A realização de benfeitorias pode consistir na sua conservação, melhoramento ou embelezamento, e se classificam em necessárias, úteis ou voluptuárias, cuja definição está contida no art. 96 do Código Civil.

Assim, no que atine à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela requerida, ora apelada, visto que a época da assinatura do pacto, o lote adquirido não possuía nenhuma acessão ou benfeitoria, tem-se ser indubitável o dever de indenizá-las enquanto



decorrência lógica da rescisão do contrato e reintegração de posse do vendedor.

Nesse sentido, no contrato firmado entre as partes, há a possibilidade de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, de modo que estas devem ser apuradas em liquidação de sentença e devidamente indenizadas a ora apelante, em obediência aos princípios da boa-fé, vedação do enriquecimento sem causa e da manutenção do equilíbrio entre as partes, caso a parte interessada comprove a realização das alegadas benfeitorias em conformidade com a lei nº. 6.766/79 e o contrato, podendo compensar com os valores que terá que restituir à requerida.

No mais, reputa-se de boa-fé a posse da requerida pelo menos ao tempo em que estava adimplente, vez que outorgada mediante contrato de financiamento, celebrado com a autora, tendo o direito a ser ressarcida pelas benfeitorias úteis e necessárias, se demonstradas sua regularidade, em atenção ao art. 34, § 1º, da Lei nº 6.766/79.

Nessa direção, vejamos o posicionamento dos Tribunais pátrios:

**APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO IMÓVEL - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL CONFESSADO PELOS REQUERIDOS - (...) APELO 2 - BENFEITORIAS - DESNECESSIDADE DE PEDIDO VIA RECONVENÇÃO - CONSEQUÊNCIA LÓGICA DA RESCISÃO DO CONTRATO - RETORNO DAS PARTES AO "STATUS QUO ANTE" - APURAÇÃO DE VALORES EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO DISPOSTO NO ARTIGO 34 DA LEI 6.766/79. (...). III - Rescindido o contrato de compromisso de compra de venda de lote, a indenização por benfeitorias edificadas sobre o terreno é de cabimento automático - logo independentemente de reconvenção ou pedido contraposto (quando possível) -, por se tratar de consequência lógica do acolhimento do pedido de rescisão do contrato (com o retorno das partes ao status quo ante) e assim deve ser a fim de se evitar o enriquecimento ilícito de uma parte em detrimento da outra. O seu valor pode e deve ser aferido em sede de liquidação de sentença. IV - Por conseguinte, não assiste razão no que diz respeito à ausência de comprovação da regularidade das benfeitorias à luz do artigo 34 da Lei 6.766/79. [...]. Todavia, a ausência de pagamento de indenização ou, ainda, compensação a título de benfeitoria, não suporta a mesma conclusão sob pena de enriquecimento ilícito. RECURSO DE APELAÇÃO 1 NÃO CONHECIDO. RECURSO DE APELAÇÃO 2 NÃO PROVIDO."**

(TJ-PR – AC 1162072-5, 11ª CC, Rel. Des. Gamaliel Seme Scaff, DJE: 17/03/2015). (Grifei).



Outrossim, oportuno salientar não ser cabível condicionar a reintegração de posse em epigrafe ao pagamento dos valores a serem recebidos a título de indenização pelas benfeitorias em comento, visto que medida reintegratória na hipótese é uma mera decorrência lógica da resilição do ajuste, uma vez que reconhecido o inadimplemento, a causa que legitimava a permanência no bem deixou de existir, enquanto que a referida indenização, exige a previa apuração do quantum em sede de liquidação.

## DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PROVIMENTO**, para reformar in totum a sentença ora vergastada, julgando parcialmente procedente a demanda a fim de 1) declarar rescindido contrato firmado entre as partes, objeto da lide; 2) como consequência, reintegrar a posse do imóvel à autora; 3) determinar a restituição das parcelas pagas (excluídos eventuais juros e multa de atraso) à parte requerida, em valor único (Tema 577-RR/STJ), sobre o qual deve incidir apenas a correção monetária pelo IGPM, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão contratual deu-se por seu inadimplemento, podendo o promissário vendedor reter o percentual de 20% (vinte por cento) sobre esse valor, levando-se em conta as despesas realizadas pelo vendedor com publicidade, tributárias e administrativas, dentre outras e o percentual de 10% (dez por cento) sobre esse valor (item C) a título de multa compensatória pela rescisão; 4) A requerente deverá indenizar a ré das benfeitorias úteis e necessárias (ou acessões), caso comprovado nos autos sua efetiva e regular realização, a serem apuradas em liquidação de sentença, podendo compensar com os valores que terá que restituir à requerida, tudo na forma do contrato e da Lei 6.766/79.

Em razão do provimento do recurso, com a reforma integral da sentença e parcial procedência da demanda, configurada está a sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC, pelo que condeno as partes ora litigantes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC, tornando suspensa a exigibilidade do ônus sucumbencial em relação à parte requerida, por ser beneficiária da justiça gratuita, nos termos do art. 98, § 3º do CPC.

**É COMO VOTO.**



## EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE/TERRENO – CARACTERIZAÇÃO DE INADIMPLENTO DA REQUERIDA – CONTRATO QUE NÃO GUARDA VÍCIOS DE NULIDADE SALVO PONDERAÇÃO SOBRE AS DESPESAS DECORRENTES DA INADIMPLÊNCIA – CABIMENTO DA APLICAÇÃO DE JUROS CAPITALIZADOS – OBSERVÂNCIA AO DISPOSTO NO ART 5º, §2º DA LEI Nº. 9.514/97 – LIVRE PACTUAÇÃO DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES - RESCISÃO DO CONTRATO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – DECORRÊNCIA LÓGICA DA RESILIÇÃO – RETORNO AO *STATUS QUO ANTE* – DIREITO À RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM ÚNICA PARCELA – APLICAÇÃO POR ANALOGIA AO TEMA 577 DO STJ - POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO – NÃO CABIMENTO DE CUMULAÇÃO DA TAXA DE FRUIÇÃO COM MULTA COMPENSATÓRIA – TEMA 970 DO STJ – INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS - CABIMENTO – APURAÇÃO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – REFORMA DA SENTENÇA – PARCIAL PROCEDÊNCIA DA DEMANDA – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

1-Analisando detidamente os autos, observa-se que os documentos juntados evidenciam o inadimplemento contratual por parte da adquirente, ora apelada, fato, inclusive, incontroverso nos autos.

2-Nessa esteira, embora o esforço da parte requerida em justificar o descumprimento de suas prestações, o fato é que o contrato não guarda vícios de nulidade, salvo a ponderação a ser feita mais a frente sobre as despesas decorrentes da inadimplência.

3-Ademais, no que concerne a aplicação de juros capitalizados, observa-se que o Contrato de Compra e Venda fora celebrado com fundamento na Lei nº. 9.514/97, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e traz previsão de livre pactuação das condições das operações, inclusive a capitalização de juros.

4- Nesse sentido, o art. 5º, §2º da Lei nº. 9.514/97 equipara os comerciantes de imóveis com pagamento parcelado às entidades autorizadas a operar pelo SFI. Assim, uma vez que o contrato objeto da inicial é regido pela Lei no 9.514/97, não se há de falar em ilegalidade da capitalização de juros, uma vez que expressamente autorizada pela referida Lei.

5-Desta feita, incontroversa, portanto, a inadimplência da devedora, torna-se imperiosa a rescisão contratual e logicamente o retorno das partes ao estado anterior, o que implica, necessariamente, no deferimento da reintegração da posse no imóvel pela promitente vendedora que, segundo restou incontroverso nos autos, ainda consta como sua legítima possuidora indireta.

6-No que concerne à restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, isto é, ora apelada, observa-se ser pacífico tratar-se de um direito garantido pelos artigos 51, II e 53 do CDC.

7-Assim, uma vez reconhecida a resolução dos contratos de compromisso de compra e venda de bem imóvel por motivo de inadimplemento volitivo, a promitente compradora tem direito à devolução dos valores pagos, sobre os quais deve incidir apenas a correção monetária, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão contratual deu-se por seu inadimplemento.



**8-Ainda sobre a devolução das parcelas (saldo), nota-se que a cláusula 16ª, § 5º, “a” do contrato estabelece que a restituição do saldo será em parcelas mensais e sucessivas, cujo número será o mesmo das parcelas já pagas pelo comprador. Nesse sentido, aplica-se a tese firmada em recurso repetitivo (Tema 577-RR/STJ), em homenagem ao disposto no art. 927, inciso III, do Código de Processo Civil, para declarar a abusividade da cláusula, determinando que o saldo a ser devolvido deve ser de forma imediata em valor único.**

**9-Ressalta-se que embora no acórdão paradigma o caso trate de contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional, o referido precedente pode ser usado na espécie porque a tese firmada não faz restrição e toca na forma de restituição das parcelas pagas em caso de rescisão de contrato submetido ao Código de Defesa do Consumidor.**

**10-Já no que tange ao direito de retenção pela empresa autora, ora apelante, como é sabido, o Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula 543, perfilhou entendimento no sentido de ser justo e razoável que o vendedor retenha parte das prestações pagas pelo consumidor como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador.**

**11-No caso *sub examine*, o promitente comprador, portanto, tem direito à devolução dos valores pagos, sobre os quais deve incidir apenas a correção monetária, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão contratual deu-se por seu inadimplemento, podendo o requerente exercer o seu direito de retenção, que visando manter o equilíbrio entre as partes no retorno ao estado “quo ante” e evitar enriquecimento ilícito do promissário vendedor, fixa-se em 20% (vinte por cento) do valor a ser restituído, levando-se em conta as despesas realizadas pelas vendedoras com publicidade, tributárias e administrativas, dentre outras despesas administrativas.**

**12-No caso em comento, oportuno destacar que o contrato firmado pelas partes prevê indenização de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao mês do valor atualizado do contrato, a título de ressarcimento pela ocupação, exploração e aluguel do lote/terreno (fruição), durante o período compreendido entre a data da assinatura e rescisão deste contrato ou a devolução da posse precária à vendedora, considerando o que ocorrer por último.**

**13-Ocorre que, indevida se mostra a aplicação de taxa de fruição no percentual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato cumulado com a multa compensatória, por configurar bis in idem**

**14-Assim, é defeso pleitear indenização por lucros cessantes pelo período da mora, quando o contrato prever cláusula penal moratória. Desse modo, não pode a empresa autora pleitear taxa de fruição pelo período de mora do consumidor, dado que já existe cláusula penal com a mesma finalidade indenizatória/compensatória.**

**15-No que atine à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela requerida, ora apelada, visto que a época da assinatura do pacto, o lote adquirido não possuía nenhuma acessão ou benfeitoria, tem-se ser indubitoso o dever de indenizá-las enquanto decorrência lógica da rescisão do contrato e reintegração de posse do vendedor.**

**16-Nesse sentido, no contrato firmado entre as partes, há a possibilidade de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, de modo que estas devem ser apuradas em liquidação de sentença e devidamente indenizadas a ora apelante, em obediência aos**



princípios da boa-fé, vedação do enriquecimento sem causa e da manutenção do equilíbrio entre as partes, caso a parte interessada comprove a realização das alegadas benfeitorias em conformidade com a lei nº. 6.766/79 e o contrato, podendo compensar com os valores que terá que restituir à requerida.

17-Outrossim, oportuno salientar não ser cabível condicionar a reintegração de posse em epígrafe ao pagamento dos valores a serem recebidos a título de indenização pelas benfeitorias em comento, visto que medida reintegratória na hipótese é uma mera decorrência lógica da resilição do ajuste, uma vez que reconhecido o inadimplemento, a causa que legitimava a permanência no bem deixou de existir, enquanto que a referida indenização, exige a previa apuração do quantum em sede de liquidação.

18- Em razão do provimento do recurso, com a reforma integral da sentença e parcial procedência da demanda, configurada está a sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC, pelo que condeno as partes ora litigantes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC, tornando suspensa a exigibilidade do ônus sucumbencial em relação à parte requerida, por ser beneficiária da justiça gratuita, nos termos do art. 98, § 3º do CPC.

19- Recurso conhecido e provido, para reformar in totum a sentença ora vergastada, julgando parcialmente procedente a demanda a fim de 1) declarar rescindido contrato firmado entre as partes, objeto da lide; 2) como consequência, reintegrar a posse do imóvel à autora; 3) determinar a restituição das parcelas pagas (excluídos eventuais juros e multa de atraso) à parte requerida, em valor único (Tema 577-RR/STJ), sobre o qual deve incidir apenas a correção monetária pelo IGPM, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, porquanto a rescisão contratual deu-se por seu inadimplemento, podendo o promissário vendedor reter o percentual de 20% (vinte por cento) sobre esse valor, levando-se em conta as despesas realizadas pelo vendedor com publicidade, tributárias e administrativas, dentre outras e o percentual de 10% (dez por cento) sobre esse valor (item C) a título de multa compensatória pela rescisão; 4) A requerente deverá indenizar a ré das benfeitorias úteis e necessárias (ou acessões), caso comprovado nos autos sua efetiva e regular realização, a serem apuradas em liquidação de sentença, podendo compensar com os valores que terá que restituir à requerida, tudo na forma do contrato e da Lei 6.766/79.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO, sendo apelante L.M.S.E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e apelada MARIA TELMA SANTOS.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 2ª Turma de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

