



Número: **0002004-93.2018.8.14.0040**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **13/11/2019**

Valor da causa: **R\$ 53.984,50**

Processo referência: **0002004-93.2018.8.14.0040**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MARIA FRANCISCA DOS SANTOS PEREIRA (APELANTE)	
L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELADO)	JADIR LOIOLA RODRIGUES JUNIOR (ADVOGADO) ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO) IVONILDES GOMES PATRIOTA (ADVOGADO)
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (AUTORIDADE)	MARIO NONATO FALANGOLA (PROCURADOR)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
8270340	22/02/2022 12:40	Acórdão	Acórdão
8251455	22/02/2022 12:40	Relatório	Relatório
8252465	22/02/2022 12:40	Voto do Magistrado	Voto
8251449	22/02/2022 12:40	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0002004-93.2018.8.14.0040

APELANTE: MARIA FRANCISCA DOS SANTOS PEREIRA
REPRESENTANTE: DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO PARA

APELADO: L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE/TERRENO – CARACTERIZAÇÃO DE INADIMPLEMENTO DA APELANTE – RESCISÃO DO CONTRATO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – DECORRÊNCIA LÓGICA DA RESILIÇÃO – RETORNO AO *STATUS QUO ANTE* – POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS POR PARTE DA RECORRIDA – INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO – LEGALIDADE – INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS - CABIMENTO – APURAÇÃO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - NECESSIDADE DE REFORMA DA SENTENÇA NESSA PARTE - IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DE CLAÚSULAS ABUSIVAS EM SEDE DE CONTESTAÇÃO E APELAÇÃO – INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1- O descumprimento contratual pela apelante, consubstanciado na falta de quitação das prestações mensais pela compra do imóvel restou incontroverso nos autos, de sorte que, reconhecido o inadimplemento, configurado está o ato ilícito capaz de caracterizar o esbulho no qual se fundamenta o pleito de reintegração de posse postulado pela empresa autora/apelada.

2- Constatado que a resilição do contrato em comento decorreu do inadimplemento da



compradora, fixou o magistrado primevo a retenção de valores no percentual de 20% (vinte por cento) do montante pago por esta, patamar que se encontra dentro do limite consagrado pelo STJ para a hipótese, que é de 25% (vinte e cinco por cento).

3- Taxa de fruição que possui como fato gerador a posse, uso e gozo exercidos por terceiro sobre o bem da apelada, com escopo de estabelecer o equilíbrio no desfazimento do negócio e o retorno ao *status quo ante*, sob pena de configurar-se enriquecimento imotivado, critério este acolhido no direito pátrio, por aplicação dos arts. 884 a 886 do Código Civil

4- No que atine à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela apelante, 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, devendo a sentença ora vergastada, em relação a tal matéria, ser reformada.

5-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 ao compromissário comprador, 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.

6- No que concerne a alegação de cláusulas abusivas, entende-se que a apelante, na verdade, utiliza o presente recurso com o objetivo de revisar as cláusulas tidas como abusivas, o que se mostra inviável em sede da via eleita. Como bem ressaltado pelo juízo de 1º grau, a parte requerida, ora recorrente, deveria ter ingressado com uma reconvenção ou até mesmo ajuizado ação própria para tal desiderato. Ademais, a revisão do contrato se mostra inviável, considerando que a rescisão se operou com o decurso do prazo para a purgação da mora.

7- Recurso conhecido e parcialmente provido, tão somente para reconhecer o direito da parte requerida, ora apelante, às benfeitorias úteis e necessárias, a ser apurada em sede de liquidação de sentença, caso a parte interessada comprove a realização das alegadas benfeitorias em conformidade com a lei nº. 6.766/79 e o contrato, mantendo a sentença ora vergastada nos seus demais termos.

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

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 PARCIAL 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 **MARIA FRANCISCA DOS SANTOS PEREIRA** inconformada com a Sentença prolatada pelo Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Parauapebas/PA que, nos autos da **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADO COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE**, julgou procedente o pleito exordial, tendo como ora apelada **L. M. S. E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Em sua inicial, narrou a empresa autora/apelada ter firmado com a requerida/apelante, compromisso de compra e venda de um lote/terreno no Residencial Cidade Jardim, tendo esta, entretanto, deixado de adimplir as parcelas ajustadas e, embora notificada, não teria purgado a mora.

Pleiteou, assim, a procedência da exordial para que fosse declarada a rescisão do contrato com a consequente reintegração de posse, bem como a incidência dos encargos previstos no ajuste.

O magistrado deferiu o pedido liminar formulado pela empresa autora.

A requerida apresentou contestação.

O feito seguiu seu tramite até a prolação da sentença (ID 1631726), que julgou procedente a exordial para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da lide; determinar a reintegração de posse em favor da empresa autora com restituição dos valores pagos pela requerida, ressalvando a possibilidade de retenção pelo autora do percentual de 10% (dez por cento) sobre esse valor em razão das despesas tributárias e administrativas, bem assim o percentual de 10% (dez por cento) a título de multa compensatória pela rescisão; condenou a parte requerida ao pagamento de taxa de fruição, mensal, no percentual de 0,25% incidente sobre o valor atualizado do contrato, a partir da inadimplência até a efetiva desocupação, limitando-se, porém, a 50% (cinquenta por cento) do valor a ser restituído a título de parcelas pagas; e, por fim, condenou, ainda, a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor a ser restituído à ré, com exigibilidade suspensa, face o deferimento dos benefícios da gratuidade.

Inconformada, a requerida **MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO** interpôs Recurso de Apelação (ID Nº. 1631730).



determinou que a autora indenizasse a parte requerida as benfeitorias úteis e necessárias (ou acessões), caso comprovado nos autos sua efetiva e regular realização, a serem apuradas em liquidação de sentença, podendo haver compensação com os valores a serem restituídos à requerida.

No mérito, argue a impossibilidade de ter sido determinado a reintegração de posse, haja vista existir relação jurídica entre os litigantes, o que afasta qualquer conduta de esbulho ou turbação.

Sustenta a existência de benfeitorias necessárias e úteis construídas de boa fé, para assegurar o direito de retenção, salientando que não pode o juízo de 1º grau, sem nenhuma perícia ou avaliação técnica, declarar que as benfeitorias não são de valor algum, bem como que não foi a apelante que realizou as obras.

Ressalta que no imóvel, objeto da discussão, construiu uma edificação residencial avaliada em aproximadamente R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), afirmando, portanto, ter direito à indenização.

Alega ainda, que o contrato de adesão firmado entre as partes possui cláusulas manifestamente abusivas, e que tal situação coloca a ré inequivocadamente em situação exageradamente desvantajosa, sendo o motivo determinante para o inadimplemento das respectivas parcelas.

Aduz que a condenação da parte apelante no percentual de 10% (dez por cento) sobre as parcelas pagas é demais elevado, principalmente, quando considerada a cumulação na condenação com outras indenizações.

Por fim, pleiteia que a apelação seja recebida no efeito suspensivo, e no mérito, seja provida, a fim de reformar integralmente a sentença ora vergastada, com a inversão do ônus sucumbencial, condenando a autora ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Em contrarrazões (ID 1631732), argui a apelada, não assistir razão a apelante em suas alegações, razão pela qual, pugna pelo desprovimento do recurso e manutenção da sentença.

Coube-me, por prevenção, a relatoria do feito.

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

Cinge-se a controvérsia recursal a possibilidade ou não de rescisão do contrato e da reintegração de posse em razão do inadimplemento contratual por parte da ora apelante, bem como da possibilidade de retenção de valores e indenização em favor da apelada; sobre a possibilidade ou não de declaração de cláusulas abusivas e o cabimento ou não de indenização das benfeitorias realizadas pela parte autora.

Do Inadimplemento Contratual e da Reintegração de Posse

Com feito, acerca da reintegração de posse, de pronto, cumpre registrar que o descumprimento contratual pela apelante, consubstanciado na falta de quitação das prestações mensais pela compra do imóvel restou incontroverso nos autos, de sorte que, reconhecido o inadimplemento, configurado está o ato ilícito capaz de caracterizar o esbulho no qual se fundamenta o pleito de reintegração de posse postulado pela parte empresa autora/apelada.

Cumpre ressaltar que o esbulho ventilado nos autos independe da existência de ato físico de violência ou clandestinidade, visto que a precariedade que qualifica a posse exercida pela requerida/apelante, oriunda de seu inadimplemento, é suficiente para atestar a ilicitude de sua presença no imóvel indicado nos autos.

Desse modo, tem-se que, diante da inadimplência da requerida/apelante demonstrada nos autos e a previsão contida nas cláusulas 15º, 16º e 17º do contrato firmado entre as partes (ID 1631711), que, dentre outras disposições, autoriza a rescisão do contrato no caso de atraso no pagamento de 03 (três) parcelas, ou, quando transcorrido 60 (sessenta) dias após o vencimento de qualquer parcela, resta incontroverso o direito da empresa autora/apelada à rescisão do contrato, com a conseqüente devolução do bem e reintegração da posse em seu favor.

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, decidi 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).

In casu, a empresa recorrida forneceu os elementos de prova suficientes a demonstrar a inadimplência contratual da requerida/apelante, enquanto esta, por seu turno, não comprovou ter adimplido tal obrigação, o que por si só já é fato suficiente para rescisão contratual, tendo em vista constar no contrato cláusula resolutive por inadimplência, conforme já mencionado alhures.

Dito isso, uma vez caracterizado o inadimplemento contratual, nos termos em que se revela o contrato pactuado entre os litigantes, impõe-se a rescisão do ajuste, observando-se, contudo, a devolução dos valores pagos pela requerida/apelante até o encetativo da inadimplência, com as devidas retenções.

Da Retenção e da Taxa de Fruição

No tocante a alegação da apelante de que em relação a restituição das parcelas pagas, cláusula penal e taxa de fruição, o magistrado teria adotado interpretação menos favorável ao consumidor, em inobservância ao art. 47 do CDC, impõe-se tecer alguns esclarecimentos.

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*, constatado que a rescisão do contrato em comento decorreu do inadimplemento da compradora, ora apelante, fixou o magistrado primevo a retenção de valores no percentual de 20% (vinte por cento) dos valores pagos por esta, patamar que 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).

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.

Neste contexto, vejamos precedente deste Egrégio Tribunal, *in verbis*:

EMENTA: AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. INADIMPLÊNCIA DO



PROMITENTE COMPRADOR. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. DEVOUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO DE PERCENTUAL. CONTRAPARTIDA DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. A insolvência comprovada do promissário comprador dá causa à rescisão do contrato, nos termos do que restou pactuado, constituindo decorrência lógica da rescisão, o retorno das partes ao *statu quo ante*, o que implica na reintegração da posse do imóvel aos promitentes vendedores e na devolução ao comprador dos valores por ele já pagos; 2. **Em caso de rescisão contratual, é devida indenização pelo uso (fruição) do imóvel após o inadimplemento das prestações pelo adquirente, admitindo-se a cumulação da pena convencional com a indenização pela fruição do bem;** 3. Recurso DESPROVIDO. (TJ-PA – AP 2018.03405102-17, 194.664, Rel. Leonardo de Noronha Tavares, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2018-08-20, publicado em 24/08/2018). (Grifei).

Ademais, ressalte-se que a indenização pela fruição da coisa prescinde, até mesmo, de cláusula contratual que a preveja, em razão, como já ressaltado, da adoção do princípio que veda o enriquecimento ilícito, devendo, para tanto, ser mantida a sentença neste ponto.

Da Indenização das Benfeitorias

Não podemos olvidar ainda, acerca das benfeitorias úteis e necessárias, caso existentes no imóvel, conforme apontado pelo requerido 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 apelante, 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, devendo a sentença ora vergastada, em relação a tal matéria, ser reformada.

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 ao compromissário comprador, 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.

Da alegação de Cláusulas Abusivas:

Alega a apelante que o contrato firmado entre as partes se consubstancia em contrato de adesão, possuindo cláusulas abusivas, inclusive, afirmando que as mesmas foram o motivo do inadimplemento ocorrido, pelo que pugnaram pela revisão das referidas cláusulas apontadas como abusivas.

Nesse particular, entende-se que a apelante, na verdade, utiliza o presente recurso com o objetivo de revisar as cláusulas tidas como abusivas, o que se mostra inviável em sede da via eleita. Como bem ressaltado pelo juízo de 1º grau, a parte requerida, ora recorrente, deveria ter ingressado com uma reconvenção ou até mesmo ajuizado ação própria para tal desiderato. Ademais, a revisão do contrato se mostra inviável, considerando que rescisão se operou com o decurso do prazo para a purgação da mora.

Por fim, oportuno salientar que a parte autora, mesmo com a parcial reforma da sentença, decaiu em parte mínima do pedido, devendo a ora apelante arcar por inteiro com as despesas e honorários, exigência esta que se encontra suspensa em razão da recorrente ser beneficiária de justiça gratuita.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, tão somente para reconhecer o direito da parte requerida, ora apelante, às benfeitorias úteis e necessárias, a ser apurada em sede de liquidação de sentença, caso a parte interessada comprove a realização das alegadas benfeitorias em conformidade com a lei nº. 6.766/79 e o contrato, mantendo a sentença ora vergastada nos seus demais termos.



Belém, 22/02/2022



Assinado eletronicamente por: MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES - 22/02/2022 12:40:09

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22022212400883300000008043947>

Número do documento: 22022212400883300000008043947

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **MARIA FRANCISCA DOS SANTOS PEREIRA** inconformada com a Sentença prolatada pelo Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Parauapebas/PA que, nos autos da **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADO COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE**, julgou procedente o pleito exordial, tendo como ora apelada **L. M. S. E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Em sua inicial, narrou a empresa autora/apelada ter firmado com a requerida/apelante, compromisso de compra e venda de um lote/terreno no Residencial Cidade Jardim, tendo esta, entretanto, deixado de adimplir as parcelas ajustadas e, embora notificada, não teria purgado a mora.

Pleiteou, assim, a procedência da exordial para que fosse declarada a rescisão do contrato com a consequente reintegração de posse, bem como a incidência dos encargos previstos no ajuste.

O magistrado deferiu o pedido liminar formulado pela empresa autora.

A requerida apresentou contestação.

O feito seguiu seu tramite até a prolação da sentença (ID 1631726), que julgou procedente a exordial para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da lide; determinar a reintegração de posse em favor da empresa autora com restituição dos valores pagos pela requerida, ressaltando a possibilidade de retenção pelo autora do percentual de 10% (dez por cento) sobre esse valor em razão das despesas tributárias e administrativas, bem assim o percentual de 10% (dez por cento) a título de multa compensatória pela rescisão; condenou a parte requerida ao pagamento de taxa de fruição, mensal, no percentual de 0,25% incidente sobre o valor atualizado do contrato, a partir da inadimplência até a efetiva desocupação, limitando-se, porém, a 50% (cinquenta por cento) do valor a ser restituído a título de parcelas pagas; e, por fim, condenou, ainda, a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor a ser restituído à ré, com exigibilidade suspensa, face o deferimento dos benefícios da gratuidade.

Inconformada, a requerida **MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO** interpôs Recurso de Apelação (ID Nº. 1631730).

determinou que a autora indenizasse a parte requerida as benfeitorias úteis e necessárias (ou acessões), caso comprovado nos autos sua efetiva e regular realização, a serem apuradas em liquidação de sentença, podendo haver compensação com os valores a serem restituídos à requerida.

No mérito, argue a impossibilidade de ter sido determinado a reintegração de posse, haja



vista existir relação jurídica entre os litigantes, o que afasta qualquer conduta de esbulho ou turbação.

Sustenta a existência de benfeitorias necessárias e úteis construídas de boa fé, para assegurar o direito de retenção, salientando que não pode o juízo de 1º grau, sem nenhuma perícia ou avaliação técnica, declarar que as benfeitorias não são de valor algum, bem como que não foi a apelante que realizou as obras.

Ressalta que no imóvel, objeto da discussão, construiu uma edificação residencial avaliada em aproximadamente R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), afirmando, portanto, ter direito à indenização.

Alega ainda, que o contrato de adesão firmado entre as partes possui cláusulas manifestamente abusivas, e que tal situação coloca a ré inequivocadamente em situação exageradamente desvantajosa, sendo o motivo determinante para o inadimplemento das respectivas parcelas.

Aduz que a condenação da parte apelante no percentual de 10% (dez por cento) sobre as parcelas pagas é demais elevado, principalmente, quando considerada a cumulação na condenação com outras indenizações.

Por fim, pleiteia que a apelação seja recebida no efeito suspensivo, e no mérito, seja provida, a fim de reformar integralmente a sentença ora vergastada, com a inversão do ônus sucumbencial, condenando a autora ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Em contrarrazões (ID 1631732), argui a apelada, não assistir razão a apelante em suas alegações, razão pela qual, pugna pelo desprovimento do recurso e manutenção da sentença.

Coube-me, por prevenção, a relatoria do feito.

É o Relatório.



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

Cinge-se a controvérsia recursal a possibilidade ou não de rescisão do contrato e da reintegração de posse em razão do inadimplemento contratual por parte da ora apelante, bem como da possibilidade de retenção de valores e indenização em favor da apelada; sobre a possibilidade ou não de declaração de cláusulas abusivas e o cabimento ou não de indenização das benfeitorias realizadas pela parte autora.

Do Inadimplemento Contratual e da Reintegração de Posse

Com feito, acerca da reintegração de posse, de pronto, cumpre registrar que o descumprimento contratual pela apelante, consubstanciado na falta de quitação das prestações mensais pela compra do imóvel restou incontroverso nos autos, de sorte que, reconhecido o inadimplemento, configurado está o ato ilícito capaz de caracterizar o esbulho no qual se fundamenta o pleito de reintegração de posse postulado pela parte empresa autora/apelada.

Cumpre ressaltar que o esbulho ventilado nos autos independe da existência de ato físico de violência ou clandestinidade, visto que a precariedade que qualifica a posse exercida pela requerida/apelante, oriunda de seu inadimplemento, é suficiente para atestar a ilicitude de sua presença no imóvel indicado nos autos.

Desse modo, tem-se que, diante da inadimplência da requerida/apelante demonstrada nos autos e a previsão contida nas cláusulas 15º, 16º e 17º do contrato firmado entre as partes (ID 1631711), que, dentre outras disposições, autoriza a rescisão do contrato no caso de atraso no pagamento de 03 (três) parcelas, ou, quando transcorrido 60 (sessenta) dias após o vencimento de qualquer parcela, resta incontroverso o direito da empresa autora/apelada à rescisão do contrato, com a consequente devolução do bem e reintegração da posse em seu favor.

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. INADIMPLENTO 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: 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).

In casu, a empresa recorrida forneceu os elementos de prova suficientes a demonstrar a inadimplência contratual da requerida/apelante, enquanto esta, por seu turno, não comprovou ter adimplido tal obrigação, o que por si só já é fato suficiente para rescisão contratual, tendo em vista constar no contrato cláusula resolutiva por inadimplência, conforme já mencionado alhures.

Dito isso, uma vez caracterizado o inadimplemento contratual, nos termos em que se revela o contrato pactuado entre os litigantes, impõe-se a rescisão do ajuste, observando-se, contudo, a devolução dos valores pagos pela requerida/apelante até o encetativo da inadimplência, com as devidas retenções.

Da Retenção e da Taxa de Fruição

No tocante a alegação da apelante de que em relação a restituição das parcelas pagas, cláusula penal e taxa de fruição, o magistrado teria adotado interpretação menos favorável ao consumidor, em inobservância ao art. 47 do CDC, impõe-se tecer alguns esclarecimentos.

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*, constatado que a rescisão do contrato em comento decorreu do inadimplemento da compradora, ora apelante, fixou o magistrado primevo a retenção de valores no percentual de 20% (vinte por cento) dos valores pagos por esta, patamar que 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).

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.

Neste contexto, vejamos precedente deste Egrégio Tribunal, *in verbis*:

EMENTA: AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO



DE POSSE E PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO DE PERCENTUAL. CONTRAPARTIDA DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. A insolvência comprovada do promissário comprador dá causa à rescisão do contrato, nos termos do que restou pactuado, constituindo decorrência lógica da rescisão, o retorno das partes ao *statu quo ante*, o que implica na reintegração da posse do imóvel aos promitentes vendedores e na devolução ao comprador dos valores por ele já pagos; 2. **Em caso de rescisão contratual, é devida indenização pelo uso (fruição) do imóvel após o inadimplemento das prestações pelo adquirente, admitindo-se a cumulação da pena convencional com a indenização pela fruição do bem;** 3. Recurso DESPROVIDO.

(TJ-PA – AP 2018.03405102-17, 194.664, Rel. Leonardo de Noronha Tavares, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 2018-08-20, publicado em 24/08/2018). (Grifei).

Ademais, ressalte-se que a indenização pela fruição da coisa prescinde, até mesmo, de cláusula contratual que a preveja, em razão, como já ressaltado, da adoção do princípio que veda o enriquecimento ilícito, devendo, para tanto, ser mantida a sentença neste ponto.

Da Indenização das Benfeitorias

Não podemos olvidar ainda, acerca das benfeitorias úteis e necessárias, caso existentes no imóvel, conforme apontado pelo requerido 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 apelante, 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, devendo a sentença ora vergastada, em relação a tal matéria, ser reformada.

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 ao compromissário comprador, 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 - INADIMPLENTO 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.

Da alegação de Cláusulas Abusivas:

Alega a apelante que o contrato firmado entre as partes se consubstancia em contrato de adesão, possuindo cláusulas abusivas, inclusive, afirmando que as mesmas foram o motivo do inadimplemento ocorrido, pelo que pugnam pela revisão das referidas cláusulas apontadas como abusivas.

Nesse particular, entende-se que a apelante, na verdade, utiliza o presente recurso com o objetivo de revisar as cláusulas tidas como abusivas, o que se mostra inviável em sede da via eleita. Como bem ressaltado pelo juízo de 1º grau, a parte requerida, ora recorrente, deveria ter ingressado com uma reconvenção ou até mesmo ajuizado ação própria para tal desiderato. Ademais, a revisão do contrato se mostra inviável, considerando que rescisão se operou com o decurso do prazo para a purgação da mora.

Por fim, oportuno salientar que a parte autora, mesmo com a parcial reforma da sentença, decaiu em parte mínima do pedido, devendo a ora apelante arcar por inteiro com as despesas e honorários, exigência esta que se encontra suspensa em razão da recorrente ser beneficiária de justiça gratuita.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, tão somente para reconhecer o direito da parte requerida, ora apelante, às benfeitorias úteis e necessárias, a ser apurada em sede de liquidação de sentença, caso a parte interessada comprove a realização das alegadas benfeitorias em conformidade com a lei nº. 6.766/79 e o contrato, mantendo a sentença ora vergastada nos seus demais termos.



EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE/TERRENO – CARACTERIZAÇÃO DE INADIMPLEMENTO DA APELANTE – RESCISÃO DO CONTRATO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – DECORRÊNCIA LÓGICA DA RESILIÇÃO – RETORNO AO *STATUS QUO ANTE* – POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS POR PARTE DA RECORRIDA – INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO – LEGALIDADE – INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS - CABIMENTO – APURAÇÃO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - NECESSIDADE DE REFORMA DA SENTENÇA NESSA PARTE - IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DE CLAÚSULAS ABUSIVAS EM SEDE DE CONTESTAÇÃO E APELAÇÃO – INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1- O descumprimento contratual pela apelante, consubstanciado na falta de quitação das prestações mensais pela compra do imóvel restou incontroverso nos autos, de sorte que, reconhecido o inadimplemento, configurado está o ato ilícito capaz de caracterizar o esbulho no qual se fundamenta o pleito de reintegração de posse postulado pela empresa autora/apelada.

2- Constatado que a resilição do contrato em comento decorreu do inadimplemento da compradora, fixou o magistrado primevo a retenção de valores no percentual de 20% (vinte por cento) do montante pago por esta, patamar que se encontra dentro do limite consagrado pelo STJ para a hipótese, que é de 25% (vinte e cinco por cento).

3- Taxa de fruição que possui como fato gerador a posse, uso e gozo exercidos por terceiro sobre o bem da apelada, com escopo de estabelecer o equilíbrio no desfazimento do negócio e o retorno ao *status quo ante*, sob pena de configurar-se enriquecimento imotivado, critério este acolhido no direito pátrio, por aplicação dos arts. 884 a 886 do Código Civil

4- No que atine à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela apelante, 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, devendo a sentença ora vergastada, em relação a tal matéria, ser reformada.

5-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 ao compromissário comprador, 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.

6- No que concerne a alegação de cláusulas abusivas, entende-se que a apelante, na verdade, utiliza o presente recurso com o objetivo de revisar as cláusulas tidas como abusivas, o que se mostra inviável em sede da via eleita. Como bem ressaltado pelo juízo de 1º grau, a parte requerida, ora recorrente, deveria ter ingressado com uma reconvenção ou até mesmo ajuizado ação própria para tal desiderato. Ademais, a revisão



do contrato se mostra inviável, considerando que a rescisão se operou com o decurso do prazo para a purgação da mora.

7- Recurso conhecido e parcialmente provido, tão somente para reconhecer o direito da parte requerida, ora apelante, às benfeitorias úteis e necessárias, a ser apurada em sede de liquidação de sentença, caso a parte interessada comprove a realização das alegadas benfeitorias em conformidade com a lei nº. 6.766/79 e o contrato, mantendo a sentença ora vergastada nos seus demais termos.

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

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 PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

