



21/07/2025

Número: **0802169-39.2020.8.14.0040**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE**

Última distribuição : **17/12/2024**

Valor da causa: **R\$ 150.000,00**

Processo referência: **0802169-39.2020.8.14.0040**

Assuntos: **Compra e Venda**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
EVANUBIA SOUSA ARAUJO (APELANTE)	ANTONIO ARAUJO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
CRISTIANA VIEIRA ARAUJO (APELANTE)	ANTONIO ARAUJO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
J.H.B IMOBILIARIA VALE DOS CARAJAS LTDA - EPP (APELADO)	ANDREIA BARBOSA DE OLIVEIRA (ADVOGADO) MARCELO SANTOS MILECH (ADVOGADO) ADEMIR DONIZETI FERNANDES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28414343	16/07/2025 14:03	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0802169-39.2020.8.14.0040

APELANTE: EVANUBIA SOUSA ARAUJO, CRISTIANA VIEIRA ARAUJO

APELADO: J.H.B IMOBILIARIA VALE DOS CARAJAS LTDA - EPP

RELATOR(A): Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE

EMENTA

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO Nº 0802169-39.2020.8.14.0040

AGRAVANTE: J.H.B IMOBILIÁRIA VALE DOS CARAJÁS LTDA – EPP

AGRAVADAS: EVANUBIA SOUSA ARAÚJO e CRISTIANA VIEIRA ARAÚJO

RELATOR: Desembargador JOSÉ ANTÔNIO FERREIRA CAVALCANTE

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO. NULIDADE DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO IRREGULAR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. TAXA DE FRUIÇÃO FIXADA EM 0,5%. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS COMPROVADAS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que reconheceu a nulidade do contrato de compra e venda, em razão da irregularidade do loteamento e da ausência de registro imobiliário, determinando a restituição integral das parcelas pagas pelas agravadas, a fixação da taxa de fruição em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato e a indenização por benfeitorias realizadas no imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO



2. Há três questões em discussão: (I) a possibilidade de indenização por benfeitorias quando não comprovadas por meio de documentos formais, como notas fiscais ou laudos técnicos; (II) a fixação da taxa de fruição em 0,5%, diante da jurisprudência do STJ que adota 1% como parâmetro razoável; (II) a limitação da taxa de fruição a 50% do valor a ser restituído, à luz do artigo 944 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A decisão monocrática corretamente reconheceu a comprovação das benfeitorias pelas agravadas por meio de documentação fotográfica, cabendo à agravante o ônus de contestação específica, nos termos do artigo 373, II, do CPC, ônus esse não cumprido.

4. A fixação da taxa de fruição em 0,5% foi fundamentada na média dos valores de aluguel na região e no princípio do equilíbrio contratual, afastando a tese de que o percentual de 1% seria regra absoluta na jurisprudência do STJ.

5. A limitação da taxa de fruição a 50% do valor restituído respeita o artigo 944 do Código Civil, assegurando a proporcionalidade da indenização e prevenindo enriquecimento sem causa da parte vendedora.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo interno conhecido e desprovido.

Tese de julgamento:

1. O comprador faz jus à indenização por benfeitorias realizadas no imóvel, desde que haja prova suficiente nos autos, não sendo exigível, necessariamente, a comprovação por meio de notas fiscais ou laudos técnicos.

2. A taxa de fruição pode ser fixada em percentual inferior a 1%, conforme as circunstâncias do caso concreto, observando-se a média de valores de aluguel na região e o equilíbrio contratual.

3. A limitação da taxa de fruição a 50% do valor restituído atende ao princípio da proporcionalidade da indenização, conforme artigo 944 do Código Civil.

Dispositivos relevantes citados: Lei 6.766/79, art. 37; CC, art. 944; CPC, art. 373, II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1643771/PR; TJ-SP, Apelação Cível 1006592-24.2021.8.26.0320; TJ-GO, Agravo Interno 5260855-27.2019.8.09.0051.

Vistos os autos.



Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em conhecer e negar provimento ao recurso de Agravo Interno em Apelação, à unanimidade de votos, para manter a decisão agravada, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exmo. Sr. Desembargador Constantino Augusto Guerreiro, na 22ª Sessão Ordinária da 1ª Turma de Direito Privado - Plenário Virtual, com início às 14h do dia 07/07/2025 e encerramento às 14h do dia 14/07/2025.

Belém/PA, datado e assinado eletronicamente.

Des. JOSÉ ANTONIO CAVALCANTE

Relator

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo Interno interposto por J.H.B IMOBILIÁRIA VALE DOS CARAJÁS LTDA - EPP em face da decisão monocrática (ID 16829128), que negou provimento ao Recurso de Apelação, mantendo o Acórdão que reconheceu: (I) A nulidade do contrato firmado entre as partes, em razão da irregularidade do loteamento e ausência de registro imobiliário, nos termos do artigo 37 da Lei 6.766/79; (II) O direito das agravadas à restituição integral das parcelas pagas, em observância à Súmula 543 do STJ; (III) A fixação da taxa de fruição em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, tendo em vista o valor médio do aluguel na região e o princípio do equilíbrio contratual; (IV) A indenização das benfeitorias realizadas no imóvel, tendo em vista a comprovação fotográfica juntada aos autos e a ausência de provas contrárias por parte da agravante; (V) A rejeição da pretensão de indenização por danos morais, sob o entendimento de que a frustração contratual não gera, por si só, direito à reparação extrapatrimonial.

A agravante sustenta em suas razões (ID 21938563), em síntese, que a decisão monocrática incorreu em erro ao: (a) Reconhecer a indenização por benfeitorias, pois as agravadas não teriam comprovado sua realização mediante documentos oficiais, como notas fiscais ou laudos técnicos; (b) Fixar a taxa de fruição em apenas 0,5% ao mês, quando o STJ teria consolidado o percentual de 1% como parâmetro razoável; (c) Limitar a taxa de fruição ao



percentual de 50% do valor a ser restituído, alegando violação ao artigo 944 do Código Civil, que estabelece que a indenização deve ser proporcional à extensão do dano.

Sem contrarrazões (ID 22455200)

Vieram conclusos.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. DESEMBARGADOR JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE (RELATOR):

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de Agravo Interno interposto por J.H.B. IMOBILIÁRIA VALE DOS CARAJÁS LTDA - EPP, visando reformar a decisão monocrática que declarou a nulidade do contrato de compra e venda, assegurou a devolução integral das parcelas pagas, fixou a taxa de fruição em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato e reconheceu o direito de indenização pelas benfeitorias comprovadas.

No que se refere à tese de inexistência de benfeitorias, razão não assiste à agravante. Consoante se extrai dos autos, as agravadas apresentaram documentação fotográfica detalhada (IDs 4066159 e 4066160) que evidencia as melhorias efetivamente realizadas no imóvel. A agravante, por sua vez, limitou-se a impugnação genérica, sem produzir qualquer contraprova, não se desincumbindo, assim, do ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 373, II, do CPC.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e dos Tribunais Pátrios confere respaldo à tese de que, comprovadas as benfeitorias ou acessões, é devida a respectiva indenização, sob pena de enriquecimento sem causa, ainda que a edificação tenha sido realizada de forma irregular, desde que sanável ou de boa-fé. Neste sentido:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – LOTEAMENTO - RESCISÃO CONTRATUAL PLEITEADA PELO ADQUIRENTE – INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS E FRUIÇÃO DO IMÓVEL - INCONFORMISMO DAS PARTES – ACOLHIMENTO - Benfeitorias – Incontrovertida construção no lote de terreno - Indenização devida diante da retomada da posse do imóvel –(...)Impossibilidade de apropriação das acessões e benfeitorias realizadas no lote sem a justa indenização, sob pena de enriquecimento sem causa (...) - Indenização pela fruição diante do



comprovado exercício da posse pelo comprador - Taxa mensal fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato - Indenização que deve observar o período da ocupação (...) (TJ-SP - Apelação Cível: 1006592-24 .2021.8.26.0320 Limeira, Relator.: Alexandre Coelho, Data de Julgamento: 30/11/2023, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2023)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. ACESSÃO ARTIFICIAL POR CONSTRUÇÃO. DIREITO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR À INDENIZAÇÃO E À RETENÇÃO. ANÁLISE DA REGULARIDADE DA EDIFICAÇÃO. JULGAMENTO: CPC/73. 3 . O art. 34 da Lei 6.766/79 prevê o direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis levadas a efeito no lote, na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento do adquirente, regra essa aplicada também às acessões (art. 1 .255 do CC/02), mas o legislador, no parágrafo único do mesmo dispositivo legal, fez a ressalva de que não serão indenizadas as benfeitorias - ou acessões - feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei. 4(...). 6. O promissário comprador faz jus à indenização pela acessão por ele levada a efeito no lote, desde que comprovada a regularidade da obra que realizou ou demonstrado que a irregularidade eventualmente encontrada é sanável. 7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido. (STJ - Resp: 1643771 PR 2016/0323941-7, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 18/06/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/06/2019)

Assim, não há razão para reformar a decisão monocrática no tocante à indenização pelas benfeitorias, pois houve prova suficiente nos autos e a agravante não cumpriu seu ônus de contestação específica.

No tocante à pretensão de majoração da taxa de fruição de 0,5% para 1% ao mês, também não prospera o argumento recursal. A decisão monocrática fundamentou-se de forma adequada na realidade local, considerando o valor médio de locação na região e o equilíbrio contratual, evitando onerar excessivamente as agravadas, que já contribuíram com o pagamento parcial do contrato. Prevalece, na jurisprudência, que a fixação do percentual da taxa de fruição deve observar as peculiaridades do caso concreto, podendo ser inferior a 1% quando evidenciada a razoabilidade de percentual diverso, como ilustra o seguinte julgado:

EMENTA: AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. TERMO INICIAL. DATA DA INADIMPLÊNCIA . CESSAÇÃO DOS PAGAMENTOS DAS PARCELAS CONTRATADAS. TAXA DE FRUIÇÃO. PERCENTUAL DE 0,5% (MEIO POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL. VALOR SUFICIENTE E PROPORCIONAL . AUSÊNCIA DE ARGUMENTO NOVO(...) III - O termo



inicial da taxa de fruição do imóvel deve corresponder à ocasião em que o promitente-comprador usufruiu injustamente do bem sem qualquer prestação, ou seja, a partir do inadimplemento (cessação dos pagamentos das parcelas contratadas), até a efetiva desocupação do bem. Logo, não há se falar em termo inicial da fruição a partir da data do contrato . IV ? Conforme precedentes do STJ, o percentual de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor atualizado do imóvel é suficiente e proporcional para remunerar o vendedor do bem pela rescisão do contrato firmado entre as partes, entendimento jurisprudencial positivado pela Lei 13.786/2018. Mutatis mutandis, não há se falar em percentual de 1%. V ? Do exame da peça recursal não foi levantada qualquer inovação na situação fático-jurídica a possibilitar a reforma pelo órgão colegiado da decisão hostilizada . AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-GO 5260855-27.2019.8 .09.0051, Relator.: DESEMBARGADOR LUIZ EDUARDO DE SOUSA, 9ª Câmara Cível, Data de Publicação: 16/12/2023).

Logo, o percentual fixado em 0,5% ao mês reflete de maneira justa e equilibrada a compensação pelo uso do imóvel, sem gerar prejuízo desproporcional a nenhuma das partes.

Quanto à alegação de violação ao artigo 944 do Código Civil, não se verifica qualquer desrespeito ao princípio da proporcionalidade da indenização quanto a limitação da taxa de fruição a 50% do valor a ser restituído. Isso porque, a indenização deve ser proporcional ao real prejuízo, e a decisão considerou a compensação já realizada pelo pagamento parcial do contrato; e ainda, a limitação evita que a cobrança da taxa de fruição acarrete enriquecimento ilícito da parte vendedora, especialmente considerando que o contrato foi declarado nulo por irregularidade da própria agravante;

Portanto, a decisão monocrática respeitou plenamente o artigo 944 do Código Civil, afastando qualquer violação ao princípio da justa indenização.

Ante o exposto, conheço e nego provimento ao Agravo Interno.

É como voto.

Belém - PA, data registrada no sistema.

DESEMBARGADOR JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE
Relator



Belém, 16/07/2025



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-18 em 21/07/2025 09:26:35

Número do documento: 25071614031899000000027607659

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25071614031899000000027607659>

Assinado eletronicamente por: JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE - 16/07/2025 14:03:19