



07/08/2025

Número: **0014643-80.2017.8.14.0040**

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\$ 84.848,93**

Processo referência: **0014643-80.2017.8.14.0040**

Assuntos: **Esbulho / Turbação / Ameaça**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELANTE)	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO)
ODILMA SOUSA SILVA (APELADO)	
ABISAI CASTRO FERREIRA (APELADO)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28980026	06/08/2025 13:30	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0014643-80.2017.8.14.0040

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

APELADO: ODILMA SOUSA SILVA, ABISAI CASTRO FERREIRA
REPRESENTANTE: DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO PARA

RELATOR(A): Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE

EMENTA

EMENTA:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. REINTEGRAÇÃO DE POSSE CONDICIONADA À INDENIZAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Trata-se de agravo interno interposto por L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática que deu parcial provimento às apelações interpostas por ambas as partes, reconhecendo o direito dos compradores à retenção por benfeitorias realizadas no imóvel e fixando taxa de fruição de 0,25% sobre o valor contratual atualizado. A agravante pleiteia a reintegração imediata da posse, sem condicionamento à indenização por benfeitorias, alegando posse precária dos agravados em virtude de inadimplemento contratual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

- (i) Saber se o inadimplemento contratual afasta o direito de retenção por benfeitorias úteis e necessárias realizado por possuidor de boa-fé;
- (ii) Saber se é legítima a reintegração de posse do imóvel antes da indenização pelas benfeitorias realizadas pelos compradores.

III. RAZÕES DE DECIDIR



1. A jurisprudência consolidada do STJ reconhece o direito de retenção pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas por possuidor de boa-fé, mesmo após a rescisão do contrato por inadimplemento.
2. O art. 1.219 do Código Civil consagra tal prerrogativa, sendo vedado ao vendedor reaver o bem valorizado sem indenizar quem construiu, sob pena de enriquecimento ilícito.
3. A cláusula contratual que pretenda afastar o direito de retenção não prevalece sobre a norma cogente de proteção ao possuidor de boa-fé.
4. A decisão monocrática está em consonância com a jurisprudência dominante e com os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso conhecido e desprovido.

Tese: O comprador inadimplente, na condição de possuidor de boa-fé, tem direito à indenização prévia pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas, sendo a reintegração de posse condicionada ao cumprimento dessa obrigação, nos termos do art. 1.219 do Código Civil. Entretanto, deverá responsabilizar-se pelos encargos inerentes ao exercício dessa posse.

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 presente 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 25ª Sessão Ordinária da 1ª Turma de Direito Privado - Plenário Virtual, com início às 14h do dia 28/07/2025 e encerramento às 14h do dia 04/08/2025.

Belém/PA, datado e assinado eletronicamente.

Des. JOSÉ ANTONIO CAVALCANTE

Relator



RELATÓRIO

Vistos os autos.

Trata-se de recurso de **AGRAVO INTERNO** (ID. 22532523), interposto por L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, nos autos da Apelação Cível nº 0014643-80.2017.8.14.0040, contra decisão monocrática (ID. 18700812 [<https://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/Processo/ConsultaProcesso/Detalhe/listAutosDigitais.seam?idProcesso=135637&ca=34ae7117be96ced30dd07b7e64a81422a242732d745282ad5d99fc46c16dbfb1a1d236d85eba54f26ca556a3d7ce5e60&aba=J>]) que deu parcial provimento ao recurso da parte ré ODILMA SOUSA SILVA e ABISAI CASTRO FERREIRA, ora agravada, para reconhecer o direito de retenção por benfeitorias, a ser exercido antes da desocupação do imóvel, e também deu parcial provimento ao recurso da autora, ora agravante, para fixar a incidência da taxa de fruição de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato, a contar da edificação do lote até sua devolução.

A decisão agravada reformou parcialmente a sentença de primeiro grau que havia julgado procedente a ação de reintegração de posse cumulada com indenização por perdas e danos, determinando a rescisão contratual, a reintegração do imóvel à autora, a restituição parcial das parcelas pagas com retenções, o pagamento de taxa de fruição pelos réus e a eventual indenização por benfeitorias úteis e necessárias, desde que comprovadas em sede de liquidação.

Em suas razões recursais de ID. 22532523, o agravante sustenta que a decisão monocrática merece reforma por condicionar a reintegração de posse ao pagamento de indenização pelas benfeitorias, em descompasso com o contrato firmado entre as partes e com a jurisprudência predominante. Alega que, nos termos da cláusula 16ª, §1º, alínea "a", do contrato, o inadimplemento do comprador implica perda da posse precária e autoriza a reintegração imediata do vendedor, sendo a constituição em mora formalmente realizada.

Requer, ao final, o provimento do presente agravo para que seja reformada a decisão monocrática, a fim de se reconhecer a validade da rescisão contratual e a imediata reintegração de posse da agravante no imóvel, independentemente do pagamento por benfeitorias, bem como a condenação da parte agravada ao pagamento



de honorários recursais.

Instada a se manifestar, a parte agravada apresentou contrarrazões no evento de ID. 23650882, alegando que o Agravo Interno é meramente protelatório, carecendo de impugnação específica aos fundamentos da decisão monocrática, que reconheceu, com base no art. 1.219 do Código Civil, o direito de retenção pelas benfeitorias realizadas pelos agravados. Requerem o desprovemento do recurso e a majoração da verba sucumbencial.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. DESEMBARGADOR JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE, RELATOR:

1. Análise de Admissibilidade

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e comprovado recolhimento do preparo recursal. Portanto, preenchidos os pressupostos *extrínsecos* (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e preparo) e *intrínsecos* (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); SOU PELO SEU CONHECIMENTO.

2. Análise das razões recursais

Conforme relatado, o presente recurso de Agravo Interno visa a reforma de decisão monocrática que, ao analisar simultaneamente apelações interpostas por ambas as partes, deu parcial provimento a cada recurso, reconhecendo o direito de retenção das benfeitorias úteis e necessárias pelas partes rés, ora agravadas, e fixando a taxa de fruição em 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato, a partir da edificação do lote até sua efetiva devolução.

A Agravante insiste na tese de que a inadimplência dos compradores



transmudou a natureza da posse para precária, o que autorizaria a retomada imediata do bem. Contudo, sem razão.

Conforme fundamentado na decisão monocrática, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica e consolidada no sentido de que, em casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, o comprador, ainda que inadimplente, tem o direito de ser indenizado pelas benfeitorias necessárias e úteis que realizou no imóvel.

Desta forma, a manutenção integral da decisão monocrática é medida que se impõe, porquanto alinhada com as provas dos autos, com a legislação aplicável e com a jurisprudência pacífica, não havendo no presente agravo qualquer argumento novo capaz de infirmar seus fundamentos, devendo a decisão em comento ser mantida na sua integralidade.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLENTO DO COMPRADOR. RESCISÃO DECLARADA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RETENÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. MULTA COMPENSATÓRIA. TAXA DE FRUIÇÃO. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME Apelação Cível interposta por L.M.S.E. Empreendimentos Imobiliários Ltda. em face de sentença que, nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse contra Lismar do Carmo Silva e Maria Divina Pereira Coelho Silva, julgou improcedente o pedido. A autora alegou inadimplemento por parte dos adquirentes em contrato de compra e venda de imóvel no Residencial Cidade Jardim, com financiamentos e renegociações inadimplidos .

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão:

- (i) a necessidade de rescisão contratual por inadimplemento e reintegração de posse;
- (ii) a possibilidade de retenção de valores pagos, aplicação de multa compensatória e taxa de fruição, além da indenização por benfeitorias realizadas no imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A rescisão contratual é cabível em razão do inadimplemento incontroverso por parte dos adquirentes, conforme art . 475 do Código Civil, permitindo a resolução do contrato e a reintegração da posse.



O contrato de compra e venda de imóvel permite a capitalização de juros e a correção monetária, não havendo ilegalidade ou anatocismo na cláusula contratual referente ao IGPM e juros compensatórios.

A retenção de 20% dos valores pagos é legítima, conforme jurisprudência consolidada (Súmula 543 do STJ), para cobrir despesas administrativas e comerciais.

A cobrança da taxa de fruição, em cumulação com a multa compensatória, é devida, considerando-se justa como forma de indenização pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência .

A posse de boa-fé dos adquirentes lhes assegura o direito à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, as quais deverão ser apuradas em liquidação de sentença.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento:

O inadimplemento do comprador justifica a rescisão contratual e a reintegração de posse em favor do vendedor .

É legítima a retenção de até 20% dos valores pagos pelo comprador inadimplente a título de despesas administrativas e multa compensatória.

A taxa de fruição pode ser cumulada com a multa compensatória em casos de inadimplemento do comprador, visando evitar o enriquecimento sem causa.

O comprador de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, apuradas em liquidação de sentença.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art . 5º, XXXVI; CC, arts. 475, 478, 884, 1.219; CDC, arts. 51, II, 53; Lei 6 .766/1979.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula nº 543; STJ, REsp nº 1300418/SC; STJ, REsp nº 2.024.829/SC.

(TJ-PA - APELAÇÃO CÍVEL: 08092758620198140040 22408299, Relator.: ALEX PINHEIRO CENTENO, Data de Julgamento: 01/10/2024, 2ª Turma de Direito Privado) – grifo nosso

Mais do que isso, o art. 1.219 do Código Civil assim dispõe:

" O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis. "



No caso em tela, é inegável que os Agravados, ao edificarem no lote adquirido, agiram como possuidores de boa-fé, pois sua posse era amparada por um contrato válido e vigente. A inadimplência posterior, que levou à rescisão, não tem o condão de apagar a boa-fé que presidiu a realização das benfeitorias.

Tal prerrogativa não cede sequer à cláusula contratual que, por interpretação extensiva, visasse afastar o exercício da retenção. Isso porque o exercício do direito de retenção em tais hipóteses configura corolário do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

Dessa forma, a decisão monocrática não inovou, mas apenas aplicou o direito à espécie, alinhando o julgamento à orientação das Cortes Superiores. Condicionar a reintegração de posse ao pagamento da indenização não é um favor concedido ao devedor, mas sim uma garantia legal que visa coibir o enriquecimento sem causa do vendedor. Permitir que a Agravante retome o imóvel, agora valorizado pela construção nele erigida, sem antes indenizar quem a construiu, seria uma afronta direta ao princípio da boa-fé objetiva e à vedação do enriquecimento ilícito. Entretanto, deverá o devedor responsabilizar-se pelos encargos inerentes ao exercício dessa posse.

A reintegração de posse e a indenização por benfeitorias são, portanto, obrigações interdependentes e que devem ser cumpridas de forma simultânea, como forma de garantir o retorno equânime das partes ao estado anterior.

Nesse sentido, a jurisprudência do STJ e deste Tribunal:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. Ação de rescisão cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023.2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador.3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. 4. No recurso sob julgamento, a superveniência de edificação para residência no lote negociado não é



motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, **o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil** .5. Recurso especial conhecido e provido para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel.

(STJ - REsp: 2113745 SP 2023/0439294-7, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 14/05/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/05/2024) – grifo nosso

EMENTA AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DIREITO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. 1. Descrição do caso: Trata-se de agravo interno interposto por L.M.S .E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática que determinou a manutenção dos agravados, NARCISO DA CONCEIÇÃO PEREIRA e MAGILA DO NASCIMENTO PEREIRA, na posse do imóvel até a indenização prévia das benfeitorias úteis e necessárias realizadas no lote urbano, conforme art. 1 .219 do Código Civil. 2. Questões em discussão: (i) Possibilidade de reintegração de posse do imóvel sem indenização prévia das benfeitorias realizadas; (ii) Alegação de violação à coisa julgada e às cláusulas contratuais por parte da agravante; (iii) Princípios do direito à moradia e da boa-fé objetiva na execução do contrato. 3 . Razões de decidir: **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) é firme no sentido de que a indenização das benfeitorias úteis e necessárias realizadas por possuidor de boa-fé é requisito para a reintegração de posse (art. 1.219 do CC e art. 34 da Lei nº 6 .766/79), evitando o enriquecimento sem causa da parte vendedora.** No caso, não se verifica violação à coisa julgada, uma vez que a decisão agravada observou o direito dos agravados à indenização por benfeitorias, conforme reconhecido em sentença anterior com trânsito em julgado. Ademais, a agravante não comprovou a inexistência ou irregularidade das benfeitorias de forma suficiente a justificar a reintegração sem indenização prévia. 4 . Dispositivo: Recurso de agravo interno conhecido e desprovido. **Mantida a decisão que determina a manutenção dos agravados na posse do imóvel até a efetiva indenização pelas benfeitorias realizadas.** 5. Tese de julgamento: **Para a reintegração de posse do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, é imprescindível a indenização prévia das benfeitorias úteis e necessárias realizadas pelo possuidor de boa-fé, conforme o art . 1.219 do Código Civil e o art. 34 da Lei nº 6.766/79 .** Legislação e Jurisprudência Relevantes: · Art. 1.219 do Código Civil: Direito à indenização das benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé. · Art . 34 da Lei nº 6.766/79: Indenização de benfeitorias em casos de rescisão por inadimplemento. · Jurisprudência: STJ e tribunais estaduais sobre indenização de benfeitorias e direito de retenção. ACÓRDÃO Vistos, etc . Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, na 36ª Sessão Ordinária de 2024, realizada por meio da ferramenta plenário virtual, sistema PJE, à unanimidade, em



conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora. Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Sr. Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO. Belém (PA), data registrada no sistema. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE Desembargadora Relatora

(TJ-PA - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 08091688920248140000 22531467, Relator.: MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE, Data de Julgamento: 30/09/2024, 1ª Turma de Direito Privado) – grifo nosso

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALEGAÇÃO EM DEFESA DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. ART. 1.219 DO CC. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. RECURSO PROVIDO. R;">1 – Tendo sido alegada em defesa matéria acerca de retenção do imóvel por benfeitorias, a teor do disposto no art. 1.219 do Código Civil, há verossimilhança na alegação da agravante. Assim, deve ser reformada a decisão hostilizada, que havia mantido a determinação prévia de expedição de mandado reintegração de posse, sob pena de multa 2 – Recurso de Agravo de Instrumento CONHECIDO e PROVIDO. A C Ó R D Ã O Vistos, relatados e discutidos os autos. ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, nos termos do voto da relatora. Desembargadora Luana de Nazareth A. H. Santalices Relatora

(TJ-PA - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 0811776-65.2021.8.14 .0000, Relator.: LUANA DE NAZARETH AMARAL HENRIQUES SANTALICES, Data de Julgamento: 28/11/2023, 2ª Turma de Direito Privado)

Verifica-se, pois, que a Agravante não trouxe aos autos qualquer argumento novo ou fundamento jurídico capaz de infirmar a decisão monocrática, que se encontra devidamente motivada e em consonância com o entendimento jurisprudencial dominante sobre a matéria. As razões recursais denotam mero inconformismo com o resultado do julgamento, o que não justifica a reforma pretendida.

CONCLUSÃO

Assim, pelos motivos expostos, **CONHEÇO** o recurso de Agravo Interno interposto, todavia, **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo integralmente a decisão monocrática ora agravada.

É o voto.



Belém, data registrada no sistema.

Desembargador **JOSÉ ANTÔNIO FERREIRA CAVALCANTE**

Relator

Belém, 06/08/2025



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-18 em 07/08/2025 07:33:17

Número do documento: 25080613302419900000028156617

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080613302419900000028156617>

Assinado eletronicamente por: JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE - 06/08/2025 13:30:24