



Número: **0801447-39.2019.8.14.0040**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **14/04/2021**

Valor da causa: **R\$ 116.271,98**

Processo referência: **0801447-39.2019.8.14.0040**

Assuntos: **Esbulho / Turbação / Ameaça**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO (APELANTE)	HELDER IGOR SOUSA GONCALVES (ADVOGADO)
L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELADO)	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5844932	04/08/2021 13:10	Acórdão	Acórdão
5813488	04/08/2021 13:10	Relatório	Relatório
5813489	04/08/2021 13:10	Voto do Magistrado	Voto
5813491	04/08/2021 13:10	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0801447-39.2019.8.14.0040

APELANTE: MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO

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

RELATOR(A): Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL N. 0801447-39.2019.8.14.0040

APELANTE: MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO

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

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA – REJEITADA – DESNECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE PROVA TÉCNICA E/OU TESTEMUNHAL – MATÉRIA UNICAMENTE DE DIREITO – MÉRITO – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE/TERRENO – CARACTERIZAÇÃO DE INADIMPLEMTO 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
JÁ DETERMINADA PELO JUÍZO PRIMEVO – APURAÇÃO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE
SENTENÇA – CONDICIONAMENTO DA REINTEGRAÇÃO AO PAGAMENTO DA
INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS – IMPOSSIBILIDADE – SENTENÇA ESCORREITA –
RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.**

1. **Preliminar de Nulidade de Sentença por Cerceamento de Defesa:** Lide em epígrafe que se restringe a análise do contrato firmado entre as partes, especialmente a observância ou não de suas disposições, onde não se faz necessária a realização de prova técnica e/ou testemunhal, posto que as questões levantadas se referem apenas a interpretação de previsões legais e jurisprudenciais em confronto com o pacto firmado, representando questões de direito. **Preliminar Rejeitada.**
2. **Mérito**
 - 2.1. 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.
 - 2.2. 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).
 - 2.3. 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.
 - 2.4. Juízo primevo que, acertadamente, ao declarar rescindido o contrato entabulado entre os litigantes, já impôs à empresa autora/apelada o dever de indenizar a requerida/apelante as benfeitorias realizadas no imóvel, cujo importe deve ser apurado em liquidação de sentença.
 - 2.5. Outrossim, entendo ser incabível o pedido da apelante de condicionar a reintegração de posse em epígrafe ao pagamento dos valores a serem recebidos a título de indenização pelas benfeitorias em comento, visto que a 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 de sentença.



2.6. Recurso de Apelação **Conhecido e Improvido**, mantendo incólume a sentença vergastada.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO, sendo apelante MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO 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 NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora–Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora

RELATÓRIO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0801447-39.2019.8.14.0040

APELANTE: MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO

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

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO**, inconformada com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Parauapebas/PA que, nos autos da **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS**, ajuizada contra si por **L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, julgou procedente o pleito exordial.

Em sua inicial, narrou a empresa autora/apelada ter firmado com a



requerida/apelante, compromisso de compra e venda de um lote 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 indeferiu o pedido liminar formulado pela empresa requerente (ID 4910993). Em sede de audiência (ID. 4910997), restou infrutífera a tentativa de acordo.

A requerida apresentou contestação (ID. 4910999).

O feito seguiu seu tramite até a prolação da sentença (ID 4911012), 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, 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.

Condenou, ainda, a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa, face o deferimento dos benefícios da gratuidade.

Inconformada, a requerida **MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO** interpôs Recurso de Apelação (ID. 4911014).

Alega, preliminarmente, a nulidade de sentença por cerceamento de defesa face a ocorrência de decisão surpresa, visto que a causa não se encontraria madura a quando da prolação da sentença, sendo indispensável na hipótese a realização de audiência de instrução e julgamento.

No mérito, argui a impossibilidade de rescindir o contrato face sua natureza cativa, tampouco, com efeitos retroativos, sobretudo, por se tratar de relação consumerista.

Aduz ser absolutamente incabível a determinação de retenção sobre os valores pagos a serem restituídos com incidência de cláusula penal, tampouco, a fixação de taxa de fruição, face a vedação de interpretação menos favorável ao consumidor, em observância ao art. 47 do CDC.

Arroza que a liquidação do valor pecuniário devido a apelante relativo as benfeitorias úteis e necessárias introduzidas no lote urbano deverá ser efetivada previamente a qualquer pretensão de retomada do bem.

Pleiteia, assim, pelo provimento do recurso para que seja anulada a sentença, ou, alternativamente reformada, julgando totalmente improcedente a pretensão exordial, ou, ainda, na hipótese de manutenção da rescisão contratual que seja determinado o ressarcimento integral



dos valores pagos e das benfeitoras implementadas no lote urbano.

Em contrarrazões (ID 4911016), 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 distribuição a relatoria do feito.

Instada as partes sobre a possibilidade de conciliação (ID 4924341), apenas a parte autora/apelada manifestou interesse na composição (ID 4940155).

O presente feito fora pautado para julgamento em sessão do plenário virtual a ser realizada em 28/06/2021, no entanto, o patrono da empresa recorrida atravessou petição (ID 5492148), afirmando interesse em realizar sustentação oral, razão pela qual o feito foi retirado da pauta de julgamento virtual e devidamente incluído na pauta presencial a ser realizada na data de hoje, 03/08/2021.

É o relatório.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora

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 preferir voto.

Antes de adentrar o mérito da demanda, analiso a questão preliminar suscitada pela ora apelante.

PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA

Consta das razões preliminares deduzidas pela apelante a nulidade de sentença por cerceamento de defesa, visto que seria indispensável na hipótese a realização de audiência de instrução e julgamento.

Analisando os autos, verifica-se que a presente lide se restringe a análise do contrato firmado entre as partes, especialmente a observância ou não de suas disposições, onde não se faz necessária a realização de prova técnica e/ou testemunhal, posto que as questões levantadas se referem apenas a interpretação de previsões legais e jurisprudenciais em confronto com o



pacto firmado, representando questões de direito.

Ademais, é facultado ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao processo, indeferindo as que reputar desnecessárias ou protelatórias.

Com efeito, observa-se que a inicial veio instruída com todas as provas necessárias ao julgamento da lide, asseverando ainda que a empresa apelada trouxe aos autos o contrato e outros documentos os quais permitem extrair os elementos necessários ao julgamento do pedido.

Nessa senda, vejamos a orientação jurisprudencial pátria:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE COBRANÇA. ENSINO PARTICULAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. As partes devem ter a oportunidade de produzir as provas que entenderem necessárias para o reconhecimento de seu direito, sob pena de **cerceamento de defesa. No caso concreto, desnecessária a produção de prova oral, motivo pelo qual o julgamento antecipado da lide não implica cerceamento de defesa.** [...]. APELAÇÃO DESPROVIDA.

(TJ-RS - Apelação Cível Nº 70074804717, Décima Nona Câmara Cível, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 23/11/2017). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. PROPRIEDADE E DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS. JULGAMENTO ANTECIPADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. Não há cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide quando a matéria de mérito é unicamente de direito ou sendo de direito e de fato há prova suficiente para o julgamento do processo. **Aplicação do art. 355, I, do CPC/15.** - Circunstância dos autos em que a arguição preliminar é insubsistente. REIVINDICATÓRIA A ação reivindicatória funda-se no direito de seqüela e requisita prova do domínio do reivindicante, individualização do bem e posse injusta do réu. - Circunstância dos autos em que presente os requisitos se impõe manter a sentença de procedência. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70075680017, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 23/11/2017)

Desse modo, não há que se falar em nulidade da sentença por cerceamento de defesa, eis que as provas dos autos são suficientes para o julgamento da ação, restando controvertida apenas matéria de direito.



DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO** a **PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA**.

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal a impossibilidade de rescisão do contrato e da reintegração de posse; bem como ser incabível a retenção de valores e a fixação de taxa de fruição.

Consta das razões deduzidas pela ora apelante a impossibilidade de rescindir o contrato face sua natureza cativa, tampouco, com efeitos retroativos, sobretudo, por se tratar de relação consumerista; ser absolutamente incabível a determinação de retenção sobre os valores pagos a serem restituídos com incidência de cláusula penal, tampouco, a fixação de taxa de fruição, face a vedação de interpretação menos favorável ao consumidor, em observância ao art. 47 do CDC; bem como que a liquidação do valor pecuniário devido a apelante relativos as benfeitorias úteis e necessárias introduzidas no lote urbano deverá ser efetivada previamente a qualquer pretensão de retomada do bem.

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 4910972), 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. 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 conseqüente 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. 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. 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

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.

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).

Do exame dos autos, verifica-se que sentença vergastada, acertadamente, ao declarar rescindido o contrato entabulado entre os litigantes, impôs a empresa autora/apelada o dever de indenizar a requerida/apelada as benfeitorias realizadas no imóvel, cujo importe deve ser apurado em liquidação de sentença, senão vejamos:

"[...]

E) A autora deverá indenizar a parte requerida 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.

[...]"

Outrossim, entendo ser incabível o pedido da apelante de 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 previa apuração do quantum em sede de liquidação.

Destarte, entendo que se revela escorreita a sentença vergastada, razão pela qual não há que se falar em sua reforma, devendo, portanto, ser mantida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** do Recurso de Apelação e **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença vergastada em sua integralidade, nos termos da fundamentação.

É como voto.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora

[1] Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

[2] Art. 886. Não caberá a restituição por enriquecimento, se a lei conferir ao lesado outros meios para se ressarcir do prejuízo sofrido.

Belém, 04/08/2021



APELAÇÃO CÍVEL N. 0801447-39.2019.8.14.0040
APELANTE: MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO
APELADO: L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO**, inconformada com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial de Parauapebas/PA que, nos autos da **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS**, ajuizada contra si por **L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, julgou procedente o pleito exordial.

Em sua inicial, narrou a empresa autora/apelada ter firmado com a requerida/apelante, compromisso de compra e venda de um lote 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 indeferiu o pedido liminar formulado pela empresa requerente (ID 4910993).

Em sede de audiência (ID. 4910997), restou infrutífera a tentativa de acordo.

A requerida apresentou contestação (ID. 4910999).

O feito seguiu seu tramite até a prolação da sentença (ID 4911012), 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, 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.

Condenou, ainda, a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários



advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa, face o deferimento dos benefícios da gratuidade.

Inconformada, a requerida **MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO** interpôs Recurso de Apelação (ID. 4911014).

Alega, preliminarmente, a nulidade de sentença por cerceamento de defesa face a ocorrência de decisão surpresa, visto que a causa não se encontraria madura a quando da prolação da sentença, sendo indispensável na hipótese a realização de audiência de instrução e julgamento.

No mérito, argui a impossibilidade de rescindir o contrato face sua natureza cativa, tampouco, com efeitos retroativos, sobretudo, por se tratar de relação consumerista.

Aduz ser absolutamente incabível a determinação de retenção sobre os valores pagos a serem restituídos com incidência de cláusula penal, tampouco, a fixação de taxa de fruição, face a vedação de interpretação menos favorável ao consumidor, em observância ao art. 47 do CDC.

Arrazoa que a liquidação do valor pecuniário devido a apelante relativo as benfeitorias úteis e necessárias introduzidas no lote urbano deverá ser efetivada previamente a qualquer pretensão de retomada do bem.

Pleiteia, assim, pelo provimento do recurso para que seja anulada a sentença, ou, alternativamente reformada, julgando totalmente improcedente a pretensão exordial, ou, ainda, na hipótese de manutenção da rescisão contratual que seja determinado o ressarcimento integral dos valores pagos e das benfeitorias implementadas no lote urbano.

Em contrarrazões (ID 4911016), 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 distribuição a relatoria do feito.

Instada as partes sobre a possibilidade de conciliação (ID 4924341), apenas a parte autora/apelada manifestou interesse na composição (ID 4940155).

O presente feito fora pautado para julgamento em sessão do plenário virtual a ser realizada em 28/06/2021, no entanto, o patrono da empresa recorrida atravessou petição (ID 5492148), afirmando interesse em realizar sustentação oral, razão pela qual o feito foi retirado da pauta de julgamento virtual e devidamente incluído na pauta presencial a ser realizada na data de hoje, 03/08/2021.

É o relatório.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora



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.

Antes de adentrar o mérito da demanda, analiso a questão preliminar suscitada pela ora apelante.

PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA

Consta das razões preliminares deduzidas pela apelante a nulidade de sentença por cerceamento de defesa, visto que seria indispensável na hipótese a realização de audiência de instrução e julgamento.

Analisando os autos, verifica-se que a presente lide se restringe a análise do contrato firmado entre as partes, especialmente a observância ou não de suas disposições, onde não se faz necessária a realização de prova técnica e/ou testemunhal, posto que as questões levantadas se referem apenas a interpretação de previsões legais e jurisprudenciais em confronto com o pacto firmado, representando questões de direito.

Ademais, é facultado ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao processo, indeferindo as que reputar desnecessárias ou protelatórias.

Com efeito, observa-se que a inicial veio instruída com todas as provas necessárias ao julgamento da lide, asseverando ainda que a empresa apelada trouxe aos autos o contrato e outros documentos os quais permitem extrair os elementos necessários ao julgamento do pedido.

Nessa senda, vejamos a orientação jurisprudencial pátria:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE COBRANÇA. ENSINO PARTICULAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. As partes devem ter a oportunidade de produzir as provas que entenderem necessárias para o reconhecimento de seu direito, sob pena de **cerceamento de defesa. No caso concreto, desnecessária a produção de prova oral, motivo pelo qual o julgamento antecipado da lide não implica cerceamento de defesa.** [...]. APELAÇÃO DESPROVIDA.

(TJ-RS - Apelação Cível Nº 70074804717, Décima Nona Câmara Cível,



Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 23/11/2017). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. PROPRIEDADE E DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS. JULGAMENTO ANTECIPADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. Não há cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide quando a matéria de mérito é unicamente de direito ou sendo de direito e de fato há prova suficiente para o julgamento do processo. Aplicação do art. 355, I, do CPC/15. - Circunstância dos autos em que a arguição preliminar é insubsistente. REIVINDICATÓRIA A ação reivindicatória funda-se no direito de seqüela e requisita prova do domínio do reivindicante, individualização do bem e posse injusta do réu. - Circunstância dos autos em que presente os requisitos se impõe manter a sentença de procedência. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70075680017, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 23/11/2017)

Desse modo, não há que se falar em nulidade da sentença por cerceamento de defesa, eis que as provas dos autos são suficientes para o julgamento da ação, restando controvertida apenas matéria de direito.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO a PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA.**

MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal a impossibilidade de rescisão do contrato e da reintegração de posse; bem como ser incabível a retenção de valores e a fixação de taxa de fruição.

Consta das razões deduzidas pela ora apelante a impossibilidade de rescindir o contrato face sua natureza cativa, tampouco, com efeitos retroativos, sobretudo, por se tratar de relação consumerista; ser absolutamente incabível a determinação de retenção sobre os valores pagos a serem restituídos com incidência de cláusula penal, tampouco, a fixação de taxa de fruição, face a vedação de interpretação menos favorável ao consumidor, em observância ao art. 47 do CDC; bem como que a liquidação do valor pecuniário devido a apelante relativos as benfeitorias úteis e necessárias introduzidas no lote urbano deverá ser efetivada previamente a qualquer pretensão



de retomada do bem.

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 4910972), 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. 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: 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 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

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.

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).

Do exame dos autos, verifica-se que sentença vergastada, acertadamente, ao declarar rescindido o contrato entabulado entre os litigantes, impôs a empresa autora/apelada o dever de indenizar a requerida/apelada as benfeitorias realizadas no imóvel, cujo importe deve ser apurado em liquidação de sentença, senão vejamos:

"[...]

E) A autora deverá indenizar a parte requerida 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.

[...]".

Outrossim, entendo ser incabível o pedido da apelante de 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.

Destarte, entendo que se revela escorreita a sentença vergastada, razão pela qual não há que se falar em sua reforma, devendo, portanto, ser mantida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** do Recurso de Apelação e **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença vergastada em sua integralidade, nos termos da fundamentação.

É como voto.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES



Desembargadora – Relatora

[1] Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

[2] Art. 886. Não caberá a restituição por enriquecimento, se a lei conferir ao lesado outros meios para se ressarcir do prejuízo sofrido.



APELAÇÃO CÍVEL N. 0801447-39.2019.8.14.0040
APELANTE: MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO
APELADO: L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA – REJEITADA – DESNECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE PROVA TÉCNICA E/OU TESTEMUNHAL – MATÉRIA UNICAMENTE DE DIREITO – MÉRITO – 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 JÁ DETERMINADA PELO JUÍZO PRIMEVO – APURAÇÃO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – CONDICIONAMENTO DA REINTEGRAÇÃO AO PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS – IMPOSSIBILIDADE – SENTENÇA ESCORREITA – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. **Preliminar de Nulidade de Sentença por Cerceamento de Defesa:** Lide em epígrafe que se restringe a análise do contrato firmado entre as partes, especialmente a observância ou não de suas disposições, onde não se faz necessária a realização de prova técnica e/ou testemunhal, posto que as questões levantadas se referem apenas a interpretação de previsões legais e jurisprudenciais em confronto com o pacto firmado, representando questões de direito. **Preliminar Rejeitada.**
2. **Mérito**
 - 2.1. 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.
 - 2.2. 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).

- 2.3. 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.
- 2.4. Juízo primevo que, acertadamente, ao declarar rescindido o contrato entabulado entre os litigantes, já impôs à empresa autora/apelada o dever de indenizar a requerida/apelante as benfeitorias realizadas no imóvel, cujo importe deve ser apurado em liquidação de sentença.
- 2.5. Outrossim, entendo ser incabível o pedido da apelante de condicionar a reintegração de posse em epígrafe ao pagamento dos valores a serem recebidos a título de indenização pelas benfeitorias em comento, visto que a 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 de sentença.
- 2.6. Recurso de Apelação **Conhecido e Improvido**, mantendo incólume a sentença vergastada.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO, sendo apelante MARIA ONEIDE RODRIGUES SOBRINHO 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 NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora–Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Desembargadora – Relatora

