



Número: **0007111-21.2018.8.14.0040**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

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

Última distribuição : **26/10/2021**

Valor da causa: **R\$ 454.551,32**

Processo referência: **0007111-21.2018.8.14.0040**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
BEATRIZ ANDRADE DA SILVA (APELANTE)	HELDER IGOR SOUSA GONCALVES (ADVOGADO)
L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELADO)	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO)
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (AUTORIDADE)	MARIA TERCIA AVILA BASTOS DOS SANTOS (PROCURADOR)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
8166311	16/02/2022 11:12	Acórdão	Acórdão
8138528	16/02/2022 11:12	Relatório	Relatório
8138532	16/02/2022 11:12	Voto do Magistrado	Voto
8138526	16/02/2022 11:12	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0007111-21.2018.8.14.0040

APELANTE: BEATRIZ ANDRADE DA SILVA

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 – PRELIMINAR DE IMPOSSIBILIDADE DE JUSTIÇA GRATUITA REJEITADA – PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA – APRECIÇÃO CONJUNTA DAS APELAÇÕES - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE/TERRENO – CARACTERIZAÇÃO DE INADIMPLENTO DA REQUERIDA – 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 REQUERIDA – NÃO CABIMENTO DE CUMULAÇÃO DA TAXA DE FRUIÇÃO COM MULTA COMPENSATÓRIA – TEMA 970 DO STJ – REFORMA DA SENTENÇA NESTA PARTE - INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS - CABIMENTO – APURAÇÃO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM SEDE RECURSAL – NÃO CABIMENTO - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSOS CONHECIDOS, NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELA AUTORA E PARCIALMENTE PROVIDO O INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA.

1-Preliminar de Impossibilidade de Concessão da Justiça gratuita:

1.2- Diante dos documentos juntados aos autos e dos fatos alegados, não só se mostra possível como também devido a concessão do benefício da justiça gratuita à parte



requerida, eis que sua situação, efetivamente, autoriza o reconhecimento do benefício, sendo que a reforma de tal decisum, por certo, impediria o acesso ao Judiciário, violando-se mandamento Constitucional.

1.3-Preliminar rejeitada.

2-Preliminar de Nulidade da Sentença Por Cerceamento de Defesa:

2.1- 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 produção de outras provas ou ainda 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.

2.2-Ademais, descabida a alegação de ofensa ao “princípio da não surpresa”, inscrito nos artigos 9 e 10 do CPC, eis que a faculdade do “julgamento antecipado da lide” é conferida ao magistrado por meio de lei, sendo aplicável de pronto, sem a necessidade de prévia oitiva das partes, pois não corresponde a um fundamento jurídico novo, isto é, não corresponde à circunstância fática cuja possibilidade de subsunção ao direito devesse ter sido oportunizado à parte emitir manifestação.

2.3-Preliminar rejeitada.

3-Mérito: Rescisão do contrato por inadimplemento do promitente comprador/reintegração de posse/retenção de parcelas pagas/ cumulação da taxa de fruição com multa compensatória / benfeitorias.

3.1-O descumprimento contratual pela requerida, 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.

3.2- 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).

3.3-A sentença recorrida, por sua vez, condenou a requerida ao pagamento da multa contratual e da taxa de fruição. Ocorre que, a condenação à taxa de fruição no percentual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cumulado com a condenação ao pagamento da multa compensatória, incorre em bis in idem.

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

3.5- 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.

3.6-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.

3.7- No que concerne ao pedido de majoração dos honorários advocatícios em sede recursal, incabível a majoração pleiteada pela autora, eis que houve parcial provimento do recurso da requerida, que alterou ponto substancial da sentença ora vergastada.

4- Recursos conhecidos, desprovido o interposto pela parte autora e parcialmente provido o interposto pela parte requerida, tão somente para reformar a sentença no tocante à condenação da ré ao pagamento da taxa de fruição, mantendo a decisão guerreada nos seus demais termos.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO, sendo apelante/apelada L.M.S.E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e apelada/apelante BEATRIZ ANDRADE DA SILVA.

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 DOS RECURSOS, NEGAR PROVIMENTO AO INTERPOSTO PELA AUTORA E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO INTERPOSTO PELA REQUERIDA, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recursos de **APELAÇÃO CÍVEL** interpostos por **L.M.S.E.**



EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E BEATRIZ ANDRADE DA SILVA inconformados com a Sentença prolatada pelo Juízo da 1ª 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, para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da lide, reintegrando na posse do imóvel a autora, bem como determinando a restituição das parcelas pagas e, ainda, condenando a parte ré a pagar taxa de fruição mensal, no percentual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco) incidente sobre o valor atualizado do contrato, a partir da inadimplência até a efetiva desocupação, com limitação de 50% (cinquenta por cento) do valor a ser restituído a título de parcelas pagas. Condenou a autora a indenizar a parte requerida das benfeitorias úteis e necessárias, bem assim, condenou a ré ao pagamento de custas, despesas e honorários advocatícios na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, suspendendo, entretanto, sua exigibilidade, em razão do benefício da justiça gratuita.

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

O feito seguiu seu tramite até a prolação da sentença (ID N°. 6844529), 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.

Inconformados, L.M.S.E EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E BEATRIZ ANDRADE DA SILVA interpuseram recursos de apelação (ID N°. 6844531 / ID N°. 6844537).

L.M.S.E EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, preliminarmente, alega a impossibilidade de concessão da justiça gratuita em favor da ré, e no mérito, o não cabimento de limitação em relação à condenação do pagamento da taxa de fruição, pugnando, ainda, pela condenação da parte requerida ao pagamento de sucumbência em segundo grau, no patamar de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

BATRIZ ANDRADE DA SILVA, preliminarmente, alega a nulidade de sentença por cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide.



No mérito, que a sentença ora vergastada seja reformada no que atine à declaração da rescisão contratual, posto que tal não se faz possível nos moldes em que pleiteado pela empresa Apelada, pugnando também pela reforma no que concerne à necessidade de indenização das acessões edificadas no lote, fazendo constar que a indenização quanto às parcelas pagas e benfeitorias edificadas no lote seja realizada previamente à retomada da posse do bem

Em sede de contrarrazões (ID Nº. 6844543), L.M.S.E. EMPREEDNIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA refutou os argumentos trazidos pela parte ré, em sede de apelação, pugnando pela manutenção da sentença ora vergastada.

Não foram apresentadas as contrarrazões por parte da requerida (ID Nº. 6844546).

Instada a se manifestar, a Douta Procuradoria de Justiça afirmou não possuir interesse público que justifique sua intervenção (ID Nº. 7289919)

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.

Prima facie, convém esclarecer que as apelações serão apreciadas em conjunto.

DA IMPOSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DA JUSTIÇA GRATUITA:

Analisando detidamente os autos, observa-se que o Juízo de 1º grau, ao prolatar a sentença ora guerreada, concedeu o benefício da justiça gratuita em favor da parte requerida, nos termos do art. 98 do CPC, tendo a autora pleiteado a sua reforma.

Ocorre que, diante dos documentos juntados aos autos e dos fatos alegados, não só se



mostra possível como também devido a concessão do benefício da justiça gratuita à parte requerida, eis que sua situação, efetivamente, autoriza o reconhecimento do benefício, sendo que a reforma de tal decism, por certo, impediria o acesso ao Judiciário, violando-se mandamento Constitucional.

Assim, **rejeito a preliminar de impossibilidade de concessão de tal benesse suscitada pela requerente.**

DA PRELIMINAR DE NULIDADE POR CERCEAMENTO DE DEFESA E OFENSA AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA

Alega a requerida nulidade da sentença por erro de procedimento, eis que o julgamento antecipado da lide teria representado julgamento surpresa, de causa não madura, na qual havia necessidade de produção de novas provas.

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 produção de outras provas ou ainda 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.

Nesse sentido, as provas constantes dos autos são suficientemente capazes de embasar o juízo de valor para o deslinde da causa.

Ademais, não configura cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova. Cabe ao juiz decidir sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias.

A respeito do assunto, colaciono entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. INDEFERIMENTO DE PROVA ORAL. **JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE**. CERCEAMENTO DE DEFESA. ARRAS. DEVOLUÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o art. 330, I, do CPC/1973 é facultado ao juízo proferir sentença, desde que não haja necessidade de produzir provas em audiência. Por sua vez, o art. 131 do CPC/1973, que trata do princípio da livre persuasão racional, estabelece que cabe ao magistrado avaliar as provas requeridas e



rejeitar aquelas que protelariam o andamento do processo, em desrespeito ao princípio da celeridade processual.

2. No caso, depreende-se que o Colegiado Estadual julgou a lide com base no substrato fático-probatório dos autos, cujo reexame é vedado em âmbito de Recurso Especial, ante o óbice do enunciado da Súmula 7 deste Tribunal. Sendo o magistrado o destinatário da prova, compete a ele o exame acerca da necessidade ou não da produção do aporte requerido.

3. Em relação à necessidade ou não de devolução do valor pago a título de arras, o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo, mais uma vez, o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 1096303/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO , QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 29/08/2017) - Destaquei.

Quanto à alegação de ofensa ao princípio da não surpresa, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do AgInt no REsp 1701258 / SP, assim entendeu:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANOS. INCORPORAÇÃO DE REDE PARTICULAR DE ENERGIA ELÉTRICA. PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. AUSÊNCIA DE OFENSA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. VINTENÁRIA OU TRIENAL. TERMO INICIAL. MOMENTO DA INCORPORAÇÃO. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. TEORIA DA CAUSA MADURA. NÃO APLICAÇÃO. ARTS. 515, § 1º, E 516 DO CPC/73. IMPOSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO. DEFERIMENTO. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. TESES DO RECURSO ESPECIAL QUE DEMANDAM REEXAME DE CONTEXTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA Nº 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CPC E SÚMULA N. 182/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O "fundamento" ao qual se refere o art. 10 do CPC/2015 é o fundamento jurídico - circunstância de fato qualificada pelo direito, em que se baseia a pretensão ou a defesa, ou que possa ter influência no julgamento, mesmo que superveniente ao ajuizamento da ação - não se confundindo com o fundamento legal (dispositivo de lei regente da matéria). A aplicação do princípio da não surpresa não impõe, portanto, ao julgador que informe previamente às partes quais os dispositivos legais passíveis de aplicação para o exame da causa. O conhecimento geral da lei é presunção *jure et de jure*.



2. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Nos termos do art. 1021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015 e da Súmula 182/STJ, é inviável o agravo interno que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no REsp 1701258 / SP, Rel. Min. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, j. 23/10/2018, DJe 29/10/2018) - Destaquei.

Assim, descabida a alegação de ofensa ao “princípio da não surpresa”, inscrito nos artigos 9 e 10 do CPC, eis que a faculdade do “julgamento antecipado da lide” é conferida ao magistrado por meio de lei, sendo aplicável de pronto, sem a necessidade de prévia oitiva das partes, pois não corresponde a um fundamento jurídico novo, isto é, não corresponde à circunstância fática cuja possibilidade de subsunção ao direito devesse ter sido oportunizado à parte emitir manifestação.

Ante o exposto, rejeito a preliminar de nulidade da sentença suscitada pela parte requerida.

MÉRITO

DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE

Com feito, acerca da reintegração de posse, de pronto, cumpre registrar que o descumprimento contratual pela parte requerida, 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.

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, 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 Nº. 6844477), 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: **INADIMPLEMENTO DA RECORRENTE – CARACTERIZAÇÃO – RESCISÃO DO CONTRATO DETERMINADA PELO MAGISTRADO A QUO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – DECORRÊNCIA LÓGICA DA RESCISÃO – POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE PARTE DAS PARCELAS PAGAS POR PARTE DA RECORRIDA – INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO – LEGALIDADE – INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS – POSSIBILIDADE - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

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

DA RETENÇÃO, DA TAXA DE FRUIÇÃO E DA SUA CUMULAÇÃO COM A MULTA COMPENSATÓRIA:

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.

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



devolução da posse precária à vendedora, considerando o que ocorrer por último.

A sentença recorrida, por sua vez, condenou a requerida ao pagamento da multa contratual e da taxa de fruição. Ocorre que, a condenação à taxa de fruição no percentual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cumulado com a condenação ao pagamento da multa compensatória, incorre em bis in idem.

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

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

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

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

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

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

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

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

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.



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

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

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

Desta feita, a sentença guerreada merece reforma neste ponto.

Quanto à alegação da não limitação até 50% do valor das parcelas pagas pelo requerido para aplicação da taxa de fruição, em razão do julgamento que ora se faz, tal matéria encontra-se prejudicada.

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 MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM SEDE RECURSAL:

Incabível a majoração pleiteada pela autora, eis que houve parcial provimento do recurso da requerida, que alterou ponto substancial da sentença ora vergastada.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO DOS RECURSOS, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA**, tão somente para reformar a sentença no tocante à condenação da ré ao pagamento da taxa de fruição, mantendo a decisão guerreada nos seus demais termos.

É COMO VOTO.

Belém, 16/02/2022



RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recursos de **APELAÇÃO CÍVEL** interpostos por **L.M.S.E. EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E BEATRIZ ANDRADE DA SILVA** inconformados com a Sentença prolatada pelo Juízo da 1ª 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, para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da lide, reintegrando na posse do imóvel a autora, bem como determinando a restituição das parcelas pagas e, ainda, condenando a parte ré a pagar taxa de fruição mensal, no percentual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco) incidente sobre o valor atualizado do contrato, a partir da inadimplência até a efetiva desocupação, com limitação de 50% (cinquenta por cento) do valor a ser restituído a título de parcelas pagas. Condenou a autora a indenizar a parte requerida das benfeitorias úteis e necessárias, bem assim, condenou a ré ao pagamento de custas, despesas e honorários advocatícios na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, suspendendo, entretanto, sua exigibilidade, em razão do benefício da justiça gratuita.

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

O feito seguiu seu trâmite até a prolação da sentença (ID Nº. 6844529), 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.

Inconformados, L.M.S.E EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E BEATRIZ ANDRADE DA SILVA interpuseram recursos de apelação (ID Nº. 6844531 / ID Nº. 6844537).

L.M.S.E EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, preliminarmente, alega a impossibilidade de concessão da justiça gratuita em favor da ré, e no mérito, o não cabimento de limitação em relação à condenação do pagamento da taxa de fruição, pugnando, ainda, pela



condenação da parte requerida ao pagamento de sucumbência em segundo grau, no patamar de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

BATRIZ ANDRADE DA SILVA, preliminarmente, alega a nulidade de sentença por cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide.

No mérito, que a sentença ora vergastada seja reformada no que atine à declaração da rescisão contratual, posto que tal não se faz possível nos moldes em que pleiteado pela empresa Apelada, pugnando também pela reforma no que concerne à necessidade de indenização das acessões edificadas no lote, fazendo constar que a indenização quanto às parcelas pagas e benfeitorias edificadas no lote seja realizada previamente à retomada da posse do bem

Em sede de contrarrazões (ID Nº. 6844543), L.M.S.E. EMPREEDNIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA refutou os argumentos trazidos pela parte ré, em sede de apelação, pugnando pela manutenção da sentença ora vergastada.

Não foram apresentadas as contrarrazões por parte da requerida (ID Nº. 6844546).

Instada a se manifestar, a Douta Procuradoria de Justiça afirmou não possuir interesse público que justifique sua intervenção (ID Nº. 7289919)

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.

Prima facie, convém esclarecer que as apelações serão apreciadas em conjunto.

DA IMPOSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DA JUSTIÇA GRATUITA:

Analisando detidamente os autos, observa-se que o Juízo de 1º grau, ao prolatar a sentença ora guerreada, concedeu o benefício da justiça gratuita em favor da parte requerida, nos termos do art. 98 do CPC, tendo a autora pleiteado a sua reforma.

Ocorre que, diante dos documentos juntados aos autos e dos fatos alegados, não só se mostra possível como também devido a concessão do benefício da justiça gratuita à parte requerida, eis que sua situação, efetivamente, autoriza o reconhecimento do benefício, sendo que a reforma de tal decisum, por certo, impediria o acesso ao Judiciário, violando-se mandamento Constitucional.

Assim, **rejeito a preliminar de impossibilidade de concessão de tal benesse suscitada pela requerente.**

DA PRELIMINAR DE NULIDADE POR CERCEAMENTO DE DEFESA E OFENSA AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA

Alega a requerida nulidade da sentença por erro de procedimento, eis que o julgamento antecipado da lide teria representado julgamento surpresa, de causa não madura, na qual havia necessidade de produção de novas provas.

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 produção de outras provas ou ainda 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.



Nesse sentido, as provas constantes dos autos são suficientemente capazes de embasar o juízo de valor para o deslinde da causa.

Ademais, não configura cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova. Cabe ao juiz decidir sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias.

A respeito do assunto, colaciono entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE VALORES. INDEFERIMENTO DE PROVA ORAL. **JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE**. CERCEAMENTO DE DEFESA. ARRAS. DEVOLUÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o art. 330, I, do CPC/1973 é facultado ao juízo proferir sentença, desde que não haja necessidade de produzir provas em audiência. Por sua vez, o art. 131 do CPC/1973, que trata do princípio da livre persuasão racional, estabelece que cabe ao magistrado avaliar as provas requeridas e rejeitar aquelas que protelariam o andamento do processo, em desrespeito ao princípio da celeridade processual.

2. No caso, depreende-se que o Colegiado Estadual julgou a lide com base no substrato fático-probatório dos autos, cujo reexame é vedado em âmbito de Recurso Especial, ante o óbice do enunciado da Súmula 7 deste Tribunal. Sendo o magistrado o destinatário da prova, compete a ele o exame acerca da necessidade ou não da produção do aporte requerido.

3. Em relação à necessidade ou não de devolução do valor pago a título de arras, o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo, mais uma vez, o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 1096303/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 29/08/2017) - Destaquei.

Quanto à alegação de ofensa ao princípio da não surpresa, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do AgInt no REsp 1701258 / SP, assim entendeu:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANOS. INCORPORAÇÃO DE REDE



PARTICULAR DE ENERGIA ELÉTRICA. PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. AUSÊNCIA DE OFENSA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. VINTENÁRIA OU TRIENAL. TERMO INICIAL. MOMENTO DA INCORPORAÇÃO. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ. TEORIA DA CAUSA MADURA. NÃO APLICAÇÃO. ARTS. 515, § 1º, E 516 DO CPC/73. IMPOSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO. DEFERIMENTO. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. TESES DO RECURSO ESPECIAL QUE DEMANDAM REEXAME DE CONTEXTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA Nº 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CPC E SÚMULA N. 182/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O "fundamento" ao qual se refere o art. 10 do CPC/2015 é o fundamento jurídico - circunstância de fato qualificada pelo direito, em que se baseia a pretensão ou a defesa, ou que possa ter influência no julgamento, mesmo que superveniente ao ajuizamento da ação - não se confundindo com o fundamento legal (dispositivo de lei regente da matéria). A aplicação do princípio da não surpresa não impõe, portanto, ao julgador que informe previamente às partes quais os dispositivos legais passíveis de aplicação para o exame da causa. O conhecimento geral da lei é presunção *jure et de jure*.

2. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Nos termos do art. 1021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015 e da Súmula 182/STJ, é inviável o agravo interno que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no REsp 1701258 / SP, Rel. Min. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, j. 23/10/2018, DJe 29/10/2018) - Destaquei.

Assim, descabida a alegação de ofensa ao “princípio da não surpresa”, inscrito nos artigos 9 e 10 do CPC, eis que a faculdade do “julgamento antecipado da lide” é conferida ao magistrado por meio de lei, sendo aplicável de pronto, sem a necessidade de prévia oitiva das partes, pois não corresponde a um fundamento jurídico novo, isto é, não corresponde à circunstância fática cuja possibilidade de subsunção ao direito devesse ter sido oportunizado à parte emitir manifestação.

Ante o exposto, rejeito a preliminar de nulidade da sentença suscitada pela parte requerida.



MÉRITO

DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE

Com feito, acerca da reintegração de posse, de pronto, cumpre registrar que o descumprimento contratual pela parte requerida, 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.

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, 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 Nº. 6844477), 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 Morais Marinho, Décima Sexta Câmara Cível, Data de Julgamento: 29/01/2019). (Grifei).

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

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

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

DA RETENÇÃO, DA TAXA DE FRUIÇÃO E DA SUA CUMULAÇÃO COM A MULTA COMPENSATÓRIA:

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.

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

A sentença recorrida, por sua vez, condenou a requerida ao pagamento da multa contratual e da taxa de fruição. Ocorre que, a condenação à taxa de fruição no percentual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cumulado com a condenação ao pagamento da multa compensatória, incorre em bis in idem.

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

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

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



2. No caso concreto, recurso especial não provido.

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

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

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

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

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

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

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

Desta feita, a sentença guerreada merece reforma neste ponto.

Quanto à alegação da não limitação até 50% do valor das parcelas pagas pelo requerido para aplicação da taxa de fruição, em razão do julgamento que ora se faz, tal matéria encontra-se prejudicada.



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 independendo 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 MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM SEDE RECURSAL:

Incabível a majoração pleiteada pela autora, eis que houve parcial provimento do recurso da requerida, que alterou ponto substancial da sentença ora vergastada.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO DOS RECURSOS, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA**, tão somente para reformar a sentença no tocante à condenação da ré ao pagamento da taxa de fruição, mantendo a decisão guerreada nos seus demais termos.



É COMO VOTO.



Assinado eletronicamente por: MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES - 16/02/2022 11:12:00

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22021611120006600000007914294>

Número do documento: 22021611120006600000007914294

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE IMPOSSIBILIDADE DE JUSTIÇA GRATUITA REJEITADA – PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA – APRECIÇÃO CONJUNTA DAS APELAÇÕES - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE/TERRENO – CARACTERIZAÇÃO DE INADIMPLENTO DA REQUERIDA – 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 REQUERIDA – NÃO CABIMENTO DE CUMULAÇÃO DA TAXA DE FRUIÇÃO COM MULTA COMPENSATÓRIA – TEMA 970 DO STJ – REFORMA DA SENTENÇA NESTA PARTE - INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS - CABIMENTO – APURAÇÃO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM SEDE RECURSAL – NÃO CABIMENTO - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSOS CONHECIDOS, NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELA AUTORA E PARCIALMENTE PROVIDO O INTERPOSTO PELA PARTE REQUERIDA.

1-Preliminar de Impossibilidade de Concessão da Justiça gratuita:

1.2- Diante dos documentos juntados aos autos e dos fatos alegados, não só se mostra possível como também devido a concessão do benefício da justiça gratuita à parte requerida, eis que sua situação, efetivamente, autoriza o reconhecimento do benefício, sendo que a reforma de tal decisum, por certo, impediria o acesso ao Judiciário, violando-se mandamento Constitucional.

1.3-Preliminar rejeitada.

2-Preliminar de Nulidade da Sentença Por Cerceamento de Defesa:

2.1- 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 produção de outras provas ou ainda 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.

2.2-Ademais, descabida a alegação de ofensa ao “princípio da não surpresa”, inscrito nos artigos 9 e 10 do CPC, eis que a faculdade do “julgamento antecipado da lide” é conferida ao magistrado por meio de lei, sendo aplicável de pronto, sem a necessidade de prévia oitiva das partes, pois não corresponde a um fundamento jurídico novo, isto é, não corresponde à circunstância fática cuja possibilidade de subsunção ao direito devesse ter sido oportunizado à parte emitir manifestação.

2.3-Preliminar rejeitada.

3-Mérito: Rescisão do contrato por inadimplemento do promitente comprador/reintegração de posse/retenção de parcelas pagas/ cumulação da taxa de fruição com multa compensatória / benfeitorias.

3.1-O descumprimento contratual pela requerida, 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.

3.2- 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).

3.3-A sentença recorrida, por sua vez, condenou a requerida ao pagamento da multa contratual e da taxa de fruição. Ocorre que, a condenação à taxa de fruição no percentual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cumulado com a condenação ao pagamento da multa compensatória, incorre em bis in idem.

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

3.5- 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 indubitável 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.

3.6-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.

3.7- No que concerne ao pedido de majoração dos honorários advocatícios em sede recursal, incabível a majoração pleiteada pela autora, eis que houve parcial provimento do recurso da requerida, que alterou ponto substancial da sentença ora vergastada.

4- Recursos conhecidos, desprovido o interposto pela parte autora e parcialmente provido o interposto pela parte requerida, tão somente para reformar a sentença no tocante à condenação da ré ao pagamento da taxa de fruição, mantendo a decisão guerreada nos seus demais termos.

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



apelada/apelante BEATRIZ ANDRADE DA SILVA.

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 DOS RECURSOS, NEGAR PROVIMENTO AO INTERPOSTO PELA AUTORA E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO INTERPOSTO PELA REQUERIDA, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

