



Número: **0806527-54.2018.8.14.0028**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

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

Órgão julgador: **Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES**

Última distribuição : **10/09/2021**

Valor da causa: **R\$ 71.256,00**

Processo referência: **0806527-54.2018.8.14.0028**

Assuntos: **Esbulho / Turbação / Ameaça**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABA LTDA - SPE (APELANTE)	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO)
EMERSON BESERRA DA SILVA (APELANTE)	
SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES (APELANTE)	
EMERSON BESERRA DA SILVA (APELADO)	
SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES (APELADO)	
RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABA LTDA - SPE (APELADO)	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
8284253	23/02/2022 09:38	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
8187913	23/02/2022 09:38	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
8189824	23/02/2022 09:38	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
8189829	23/02/2022 09:38	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0806527-54.2018.8.14.0028**

**APELANTE:** RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABA LTDA - SPE, EMERSON BESERRA DA SILVA, SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES

**APELADO:** EMERSON BESERRA DA SILVA, SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES, RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABA LTDA - SPE

**RELATOR(A):** Desembargador LEONARDO DE NORONHA TAVARES

### EMENTA

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS. APELAÇÃO CÍVEL DOS RÉUS. RETENÇÃO DE BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. INCABIMENTO. RECURSO ADESIVO DA VENDEDORA. TAXA DE FRUIÇÃO DE BEM. LOTE NÃO EDIFICADO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA COMPRADORA E EMPOBRECIMENTO INJUSTIFICADO DA VENDEDORA. INOCORRÊNCIAS. CONDENAÇÃO EQUIVOCADA NA SENTENÇA. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DA PARTE SUCUMBENTE. IMPOSSIBILIDADE DE REFORMATIO IN PEJUS. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

- 1- A ausência de comprovação acerca da existência de benfeitorias no imóvel, afasta a possibilidade de sua indenização.
- 2- A taxa de fruição de imóvel não edificado não é devida em razão da falta de usufruto de bem, não caracterizando, assim, enriquecimento sem causa dos compradores e empobrecimento injustificado da vendedora; todavia, tendo havido condenação na sentença, mas ausência de impugnação da parte adversa, impõe-se a respectiva manutenção em face da vedação à reformatio in pejus.
- 3- Recursos conhecidos e desprovidos.



## RELATÓRIO

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA DE MARABÁ/PA

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0806527-54.2018.8.14.0028

APELANTES/APELADOS: EMERSON BESERRA DA SILVA e SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES

APELANTE/APELADO: RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABÁ LTDA - SPE

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Trata-se de RECURSOS DE APELAÇÃO CÍVEL E ADESIVO, interpostos por EMERSON BESERRA DA SILVA e SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES, e, RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABÁ LTDA – SPE, respectivamente, contra sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Marabá, nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS.

A parte dispositiva da sentença restou vazada nos seguintes termos:

“ISTO POSTO, por tudo que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na presente ação para rescindir o contrato celebrado entre as partes, determinando a reintegração de posse (cláusula 16ª, § 6º, letra “a”) e a perda do sinal (cláusula 16ª, § 6º, letra “b”), assegurando aos réus a restituição das parcelas pagas, mediante retenção de 25% (cláusula 16ª, § 6º, letra “c”); da taxa de fruição (cláusula 16ª, § 6º, letra “d”), no percentual ajustado, durante o período de mora (citação e rescisão judicial); de tributos incidentes sobre o imóvel de competência dos réus (cláusula 16ª, § 8º), devidamente corrigido, com juros 1% ao mês e correção monetária com base no INPC, a partir da citação (art. 405, CC ). Concedo tutela específica, fixando o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária, sob pena de cumprimento forçado. Sem custas e honorários, em face da gratuidade.”

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL DE EMERSON BESERRA DA SILVA e SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES:

Em suas razões, sob o ID n. 6309585, os apelantes alegaram que apresentaram provas suficientes da existência de benfeitorias no imóvel em questão, como a indicação de testemunha, fotos e comprovantes de despesas com a respectiva construção.

Aduziram que compraram o lote, em absoluta boa-fé, construíram no local, mesmo detendo a



posse precária, e que deveriam ser indenizados pela benfeitoria existente, nos termos do art. 34 da Lei n. 6.766/79 e art. 1.255 do CC, sob pena de enriquecimento ilícito da parte adversa.

Ao final, pugnaram pelo provimento do recurso.

Contrarrrazões, sob o ID n. 6309595, em que a apelada sustentou acerca da possibilidade de indenização apenas das benfeitorias necessárias e úteis, nos termos do contrato e da legislação em vigor; todavia, que, para tanto, deveriam ter sido juntados os documentos indispensáveis, enumerando-os de acordo com o seu entendimento; bem como que, não teriam sido atendidas às normas legais de edificação, e não teriam, em caso de posicionamento distinto, qualquer valor econômico.

Discorreu, ademais, que caso fosse considerada útil a benfeitoria, o respectivo valor de indenização deveria ser negociado entre as partes, e não havendo consenso, conforme preço médio de mercado, alcançado a partir da elaboração de laudos técnicos de avaliação, cujos custos deveriam ser suportados por quem deu causa à rescisão.

Ao final, pugnou pelo desprovimento do recurso.

#### RECURSO ADESIVO DE RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABÁ LTDA - SPE:

Em suas razões, sob o ID n. 6309590, o apelante afirmou, em suma, que o magistrado de origem, equivocadamente, teria condenado ao pagamento da taxa de fruição do bem, somente no período entre a citação até a rescisão judicial do contrato; contudo, que seria devida a indenização, a partir do inadimplemento das prestações, devendo, ainda, ser pago o valor de acordo com a norma legal, e nos termos do contrato firmado entre as partes.

Ao final, pleiteou pelo provimento de seu recurso.

Contrarrrazões, sob o ID n. 6309599, em que os apelados se cingiram apenas a afirmar que não existiria nenhum motivo para a reforma guerreada, em face das provas carreadas aos autos, e diante da legislação, doutrina e jurisprudência aplicadas à matéria.

É o relatório, pelo que determinei a inclusão do feito em pauta de julgamento (VIDEOCONFERÊNCIA).

#### VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES: (RELATOR).

Conheço dos recursos, eis que presentes os seus requisitos de admissibilidade.

Por lógica processual, passo a apreciar a Apelação Cível interposta por EMERSON BESERRA DA SILVA e SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES:

Compulsando os autos, vislumbro que os apelantes colacionaram apenas algumas fotos do que seria uma casa, em construção, abandonada; e 2 (dois) recibos, constatando sobre o recebimento de valores para a construção de uma casa, entretanto, sem qualquer indicação de endereço para a aferição da localização desta (ID n. 6309568).



Ademais, instadas as partes a produzirem provas, os apelantes mantiveram-se inertes (ID n. 6309580).

Nesse sentido, entendo que os documentos apresentados pelos apelantes são insuficientes para de fato comprovar a existência das benfeitorias que pretendiam ser indenizados; restando necessária a produção de provas, cuja incumbência cabia aos apelantes, nos termos do art. 373, I, do CPC/2015, os quais não as produziram.

Assim, não produzindo provas documentais suficientes e não requerendo a produção de outras, em momento oportuno, a teor do art. 223 do CPC/2015, mister o reconhecimento da ausência de comprovação do alegado direito à retenção de benfeitorias.

A jurisprudência do STJ coaduna a esse entendimento, senão vejamos:

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/15. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS EM AÇÃO POSSESSÓRIA. NECESSIDADE DE FORMULAÇÃO DE PEDIDO AINDA QUE APÓS A CONTESTAÇÃO. PROVA DA EXISTÊNCIA E DISCRIMINAÇÃO DAS BENFEITORIAS. NECESSIDADE.

1. Ação de resolução de contrato c/c reintegração de posse com pedido de antecipação de tutela c/c indenização por danos materiais, ajuizada em 09/08/2016. Autos conclusos para esta Relatora em 12/09/2019. Julgamento sob a égide do CPC/15.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. Nas ações possessórias e considerando a natureza dúplice dessas, não é possível afastar a ocorrência de julgamento extra petita (fora do pedido) da indenização por benfeitorias, em benefício do réu revel, ante a não apresentação de contestação ou da ausência de formulação de pedido indenizatório em momento posterior.

**5. O deferimento do pleito de indenização por benfeitorias pressupõe a necessidade de comprovação da existência delas e da discriminação de forma correta.** A fase de liquidação de sentença não é momento processual adequado para o reconhecimento da existência de benfeitorias a serem indenizadas, tendo o objetivo - apenas - de especificar o quantum debeatur (apuração do valor da indenização).”

6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 1836846/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/09/2020, DJe 28/09/2020).

Assim, nego provimento ao recurso dos apelantes.

RECURSO ADESIVO DE RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABÁ LTDA – SPE:

*Ab initio*, anoto que não seria cabível o pagamento da taxa de fruição de bem, de lote não edificado, em consonância ao entendimento do Tribunal da Cidadania, o qual partiu da premissa de que não haveria enriquecimento sem causa do comprador e o empobrecimento injustificado do vendedor, diante da inexistência de usufruto de imóvel pela sua não edificação, senão vejamos:

“RECURSO ESPECIAL Nº 1942111 - SP (2021/0170092-3) DECISÃO.



...

A irresignação merece prosperar em parte. 1. Com efeito, "Consoante entendimento desta Corte, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedente." (AgInt no REsp 1896690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021). No mesmo sentido: AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCP. COMPRA E VENDA DE TERRENO VAZIO EM LOTEAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL DIANTE DA INADIMPLÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVEITO COM A CESSÃO DE SEU USO. DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

...

2. A Terceira Turma desta Corte firmou entendimento no sentido de que, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1941068/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2021, DJe 29/09/2021).

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TERRENO SEM EDIFICAÇÃO. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO/FRUIÇÃO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA. REEXAME FÁTICO PROBATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO MANTIDA. 1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de quantias pagas. 2. O desfazimento do negócio jurídico de compra e venda de imóvel motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato, podendo sujeitar o promissário comprador ao pagamento da taxa de ocupação pelo tempo que ocupou o imóvel. 3. A taxa de ocupação evita que o comprador se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor, se relacionando, pois, à vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes. 4. São requisitos do nascimento da obrigação em decorrência da vedação ao enriquecimento sem causa: a) enriquecimento de alguém; b) empobrecimento correspondente de outrem; c) relação de causalidade entre ambos. Precedente da Corte Especial. 5. **No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência.** 6. **Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado.** 7. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 8. A ausência de juntada do inteiro teor dos julgados apresentados a cotejo ou de indicação do repositório oficial de que extraídos os arestos desatende o disposto no art. 266, § 1º, c/c art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. 9. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 10. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte. 11. Agravo interno em Recurso especial não provido. (AgInt no REsp 1943713/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/09/2021, DJe 22/09/2021) O acórdão recorrido, portanto, encontra-se em dissonância com a jurisprudência desta Casa, merecendo reforma. 2. Do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial a fim de excluir da condenação a contraprestação pela fruição dos lotes. Restam prejudicadas as demais teses veiculadas no



recurso especial.” (STJ - REsp: 1942111 SP 2021/0170092-3, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Publicação: DJ 19/11/2021).

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1875056 - MS (2021/0109515-3) DECISÃO JUCELINO DOS ANJOS DE OLIVEIRA (JUCELINO) ajuizou ação de desfazimento contratual c/c restituição de valores e pedido de tutela provisória de urgência contra HEDGE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.

...

DECIDO.

...

Nas razões do seu recurso, HEDGE alegou a violação do art. 1.022, II, do NCPD sustentando que houve negativa de prestação jurisdicional, porquanto não apreciada a questão relacionada com a possibilidade de cobrança da taxa de fruição, mesmo não tendo realizado edificações no imóvel. Contudo, verifica-se que o TJMS se pronunciou sobre o tema, assim consignando: **É é justamente diante desta premissa que é de manter a sentença no capítulo que afastou a taxa de fruição não parece razoável a cobrança de fruição, em que pese o disposto no parágrafo quarta da cláusula terceira. E isso porque não é possível concluir a possibilidade de proveito econômico da mera posse, que é precária e resolúvel (item II - fl. 37 e 93), de um lote terreno sem construções, sem contar que qualquer tipo de utilização, no caso, seria dificultado pela necessidade de prévia concordância da Requerida, conforme a cláusula vigésima, que inclusive estipula penalidades pela não observância (parágrafo primeiro). Anota-se ainda que a cláusula que prevê a fruição tem termos dúbios e, portanto, com aplicação da norma mais favorável consumidor, nos termos do art. 47 da Lei n. 8.078/90 (e-STJ, fls. 189/190 - com destaques no original).** Dessa forma, tem-se que o TJMS decidiu a lide de forma fundamentada e integral ao manter o afastamento da taxa de fruição do imóvel. Portanto, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do NCPD, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já foi analisada.

...

**A Terceira Turma do STJ já se posicionou no mesmo sentido por entender que é indevida a taxa de ocupação após o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, visto que a resolução contratual não enseja qualquer enriquecimento por parte do comprador desistente nem empobrecimento do vendedor.** A propósito, confira-se o seguinte precedente: RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL. RETORNO. STATUS QUO ANTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. 25%. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. PRÉQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA.

...

(REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 26/3/2021 - sem destaques no original Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em consonância com o entendimento firmado nesta Turma, não merece provimento a irresignação



apresentada. Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º do NCPC c/c art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/03/2016, DJe 18/03/2016), CONHEÇO do agravo para NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial. MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de JUCELINO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.” (STJ - AREsp: 1875056 MS 2021/0109515-3, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Publicação: DJ 09/08/2021).

Todavia, considerando o princípio da vedação da reformatio in pejus, a sentença deve ser mantida, *in totum*, em face da condenação da parte na taxa de fruição do bem.

Assim, nego provimento ao recurso.

Ademais, deixo de arbitrar honorários nesta instância recursal, em face do não acolhimento dos recursos movidos por ambas as partes, em analogia, ao decidido no AgInt nos EREsp 1539725/DF.

Ante o exposto, nego provimento aos recursos interpostos, nos termos da fundamentação.

Este é o voto.

Belém (Pa), 22 de fevereiro de 2022.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR

Belém, 23/02/2022





SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA DE MARABÁ/PA

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0806527-54.2018.8.14.0028

APELANTES/APELADOS: EMERSON BESERRA DA SILVA e SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES

APELANTE/APELADO: RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABÁ LTDA - SPE

RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

### RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Trata-se de RECURSOS DE APELAÇÃO CÍVEL E ADESIVO, interpostos por EMERSON BESERRA DA SILVA e SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES, e, RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABÁ LTDA – SPE, respectivamente, contra sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Marabá, nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS.

A parte dispositiva da sentença restou vazada nos seguintes termos:

“ISTO POSTO, por tudo que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na presente ação para rescindir o contrato celebrado entre as partes, determinando a reintegração de posse (cláusula 16ª, § 6º, letra “a”) e a perda do sinal (cláusula 16ª, § 6º, letra “b”),assegurando aos réus a restituição das parcelas pagas, mediante retenção de 25% (cláusula16ª, § 6º, letra “c”); da taxa de fruição (cláusula 16ª, § 6º, letra “d”), no percentual ajustado, durante o período de mora (citação e rescisão judicial); de tributos incidentes sobre o imóvel de competência dos réus (cláusula 16ª, § 8º), devidamente corrigido, com juros 1% ao mês e correção monetária com base no INPC, a partir da citação (art. 405, CC ).Concedo tutela específica, fixando o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária, sob pena de cumprimento forçado. Sem custas e honorários, em face da gratuidade.”

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL DE EMERSON BESERRA DA SILVA e SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES:

Em suas razões, sob o ID n. 6309585, os apelantes alegaram que apresentaram provas suficientes da existência de benfeitorias no imóvel em questão, como a indicação de testemunha, fotos e comprovantes de despesas com a respectiva construção.

Aduziram que compraram o lote, em absoluta boa-fé, construíram no local, mesmo detendo a posse precária, e que deveriam ser indenizados pela benfeitoria existente, nos termos do art. 34 da Lei n. 6.766/79 e art. 1.255 do CC, sob pena de enriquecimento ilícito da parte adversa.

Ao final, pugnaram pelo provimento do recurso.



Contrarrazões, sob o ID n. 6309595, em que a apelada sustentou acerca da possibilidade de indenização apenas das benfeitorias necessárias e úteis, nos termos do contrato e da legislação em vigor; todavia, que, para tanto, deveriam ter sido juntados os documentos indispensáveis, enumerando-os de acordo com o seu entendimento; bem como que, não teriam sido atendidas às normas legais de edificação, e não teriam, em caso de posicionamento distinto, qualquer valor econômico.

Discorreu, ademais, que caso fosse considerada útil a benfeitoria, o respectivo valor de indenização deveria ser negociado entre as partes, e não havendo consenso, conforme preço médio de mercado, alcançado a partir da elaboração de laudos técnicos de avaliação, cujos custos deveriam ser suportados por quem deu causa à rescisão.

Ao final, pugnou pelo desprovimento do recurso.

#### RECURSO ADESIVO DE RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABÁ LTDA - SPE:

Em suas razões, sob o ID n. 6309590, o apelante afirmou, em suma, que o magistrado de origem, equivocadamente, teria condenado ao pagamento da taxa de fruição do bem, somente no período entre a citação até a rescisão judicial do contrato; contudo, que seria devida a indenização, a partir do inadimplemento das prestações, devendo, ainda, ser pago o valor de acordo com a norma legal, e nos termos do contrato firmado entre as partes.

Ao final, pleiteou pelo provimento de seu recurso.

Contrarrazões, sob o ID n. 6309599, em que os apelados se cingiram apenas a afirmar que não existiria nenhum motivo para a reforma guerreada, em face das provas carreadas aos autos, e diante da legislação, doutrina e jurisprudência aplicadas à matéria.

É o relatório, pelo que determinei a inclusão do feito em pauta de julgamento (VIDEOCONFERÊNCIA).



O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES: (RELATOR).

Conheço dos recursos, eis que presentes os seus requisitos de admissibilidade.

Por lógica processual, passo a apreciar a Apelação Cível interposta por EMERSON BESERRA DA SILVA e SARA GRAZIELLI DE CASTRO MENDES:

Compulsando os autos, vislumbro que os apelantes colacionaram apenas algumas fotos do que seria uma casa, em construção, abandonada; e 2 (dois) recibos, constatando sobre o recebimento de valores para a construção de uma casa, entretanto, sem qualquer indicação de endereço para a aferição da localização desta (ID n. 6309568).

Ademais, instadas as partes a produzirem provas, os apelantes mantiveram-se inertes (ID n. 6309580).

Nesse sentido, entendo que os documentos apresentados pelos apelantes são insuficientes para de fato comprovar a existência das benfeitorias que pretendiam ser indenizados; restando necessária a produção de provas, cuja incumbência cabia aos apelantes, nos termos do art. 373, I, do CPC/2015, os quais não as produziram.

Assim, não produzindo provas documentais suficientes e não requerendo a produção de outras, em momento oportuno, a teor do art. 223 do CPC/2015, *mister* o reconhecimento da ausência de comprovação do alegado direito à retenção de benfeitorias.

A jurisprudência do STJ coaduna a esse entendimento, senão vejamos:

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/15. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS EM AÇÃO POSSESSÓRIA. NECESSIDADE DE FORMULAÇÃO DE PEDIDO AINDA QUE APÓS A CONTESTAÇÃO. PROVA DA EXISTÊNCIA E DISCRIMINAÇÃO DAS BENFEITORIAS. NECESSIDADE.

1. Ação de resolução de contrato c/c reintegração de posse com pedido de antecipação de tutela c/c indenização por danos materiais, ajuizada em 09/08/2016. Autos conclusos para esta Relatora em 12/09/2019. Julgamento sob a égide do CPC/15.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. Nas ações possessórias e considerando a natureza dúplice dessas, não é possível afastar a ocorrência de julgamento extra petita (fora do pedido) da indenização por benfeitorias, em benefício do réu revel, ante a não apresentação de contestação ou da ausência de formulação de pedido indenizatório em momento posterior.

**5. O deferimento do pleito de indenização por benfeitorias pressupõe a necessidade de comprovação da existência delas e da discriminação de forma correta.** A fase de liquidação de sentença não é momento processual adequado para o reconhecimento da existência de benfeitorias a serem indenizadas, tendo o objetivo - apenas - de especificar o quantum debeat (apuração do valor da indenização).”

6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 1836846/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/09/2020, DJe 28/09/2020).



Assim, nego provimento ao recurso dos apelantes.

## RECURSO ADESIVO DE RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABÁ LTDA – SPE:

*Ab initio*, anoto que não seria cabível o pagamento da taxa de fruição de bem, de lote não edificado, em consonância ao entendimento do Tribunal da Cidadania, o qual partiu da premissa de que não haveria enriquecimento sem causa do comprador e o empobrecimento injustificado do vendedor, diante da inexistência de usufruto de imóvel pela sua não edificação, senão vejamos:

“RECURSO ESPECIAL Nº 1942111 - SP (2021/0170092-3) DECISÃO.

...

A irresignação merece prosperar em parte. 1. Com efeito, "Consoante entendimento desta Corte, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedente." (AgInt no REsp 1896690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021). No mesmo sentido: AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCP. COMPRA E VENDA DE TERRENO VAZIO EM LOTEAMENTO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL DIANTE DA INADIMPLÊNCIA DO ADQUIRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVEITO COM A CESSÃO DE SEU USO. DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

...

2. A Terceira Turma desta Corte firmou entendimento no sentido de que, na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1941068/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2021, DJe 29/09/2021).

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TERRENO SEM EDIFICAÇÃO. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO/FRUIÇÃO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA. REEXAME FÁTICO PROBATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. DECISÃO MANTIDA. 1. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução de quantias pagas. 2. O desfazimento do negócio jurídico de compra e venda de imóvel motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato, podendo sujeitar o promissário comprador ao pagamento da taxa de ocupação pelo tempo que ocupou o imóvel. 3. A taxa de ocupação evita que o comprador se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor, se relacionando, pois, à vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes. 4. São requisitos do nascimento da obrigação em decorrência da vedação ao enriquecimento sem causa: a) enriquecimento de alguém; b) empobrecimento correspondente de outrem; c) relação de causalidade entre ambos. Precedente da Corte Especial. 5. **No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência.** 6. **Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o**



tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado. 7. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 8. A ausência de juntada do inteiro teor dos julgados apresentados a cotejo ou de indicação do repositório oficial de que extraídos os arestos desatende o disposto no art. 266, § 1º, c/c art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. 9. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 10. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte. 11. Agravo interno em Recurso especial não provido. (Aglnt no REsp 1943713/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/09/2021, DJe 22/09/2021) O acórdão recorrido, portanto, encontra-se em dissonância com a jurisprudência desta Casa, merecendo reforma. 2. Do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial a fim de excluir da condenação a contraprestação pela fruição dos lotes. Restam prejudicadas as demais teses veiculadas no recurso especial.” (STJ - REsp: 1942111 SP 2021/0170092-3, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Publicação: DJ 19/11/2021).

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1875056 - MS (2021/0109515-3) DECISÃO JUCELINO DOS ANJOS DE OLIVEIRA (JUCELINO) ajuizou ação de desfazimento contratual c/c restituição de valores e pedido de tutela provisória de urgência contra HEDGE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA.

...

DECIDO.

...

Nas razões do seu recurso, HEDGE alegou a violação do art. 1.022, II, do NCPC sustentando que houve negativa de prestação jurisdicional, porquanto não apreciada a questão relacionada com a possibilidade de cobrança da taxa de fruição, mesmo não tendo realizado edificações no imóvel. Contudo, verifica-se que o TJMS se pronunciou sobre o tema, assim consignando: **É é justamente diante desta premissa que é de manter a sentença no capítulo que afastou a taxa de fruição não parece razoável a cobrança de fruição, em que pese o disposto no parágrafo quarta da cláusula terceira. E isso porque não é possível concluir a possibilidade de proveito econômico da mera posse, que é precária e resolúvel (item II - fl. 37 e 93), de um lote terreno sem construções, sem contar que qualquer tipo de utilização, no caso, seria dificultado pela necessidade de prévia concordância da Requerida, conforme a cláusula vigésima, que inclusive estipula penalidades pela não observância (parágrafo primeiro). Anota-se ainda que a cláusula que prevê a fruição tem termos dúbios e, portanto, com aplicação da norma mais favorável consumidor, nos termos do art. 47 da Lei n. 8.078/90 (e-STJ, fls. 189/190 - com destaques no original).** Dessa forma, tem-se que o TJMS decidiu a lide de forma fundamentada e integral ao manter o afastamento da taxa de fruição do imóvel. Portanto, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do NCPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já foi analisada.

...

**A Terceira Turma do STJ já se posicionou no mesmo sentido por entender que é indevida a taxa de ocupação após o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, visito que a resolução contratual não enseja qualquer enriquecimento por parte do comprador desistente nem empobrecimento do vendedor.** A propósito, confira-se o seguinte precedente: RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL. RETORNO. STATUS QUO ANTE. PERCENTUAL DE



RETENÇÃO. 25%. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA.

...

(REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 26/3/2021 - sem destaques no original Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em consonância com o entendimento firmado nesta Turma, não merece provimento a irresignação apresentada. Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º do NCPC c/c art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/03/2016, DJe 18/03/2016), CONHEÇO do agravo para NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial. MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de JUCELINO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC." (STJ - AREsp: 1875056 MS 2021/0109515-3, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Publicação: DJ 09/08/2021).

Todavia, considerando o princípio da vedação da reformatio in pejus, a sentença deve ser mantida, *in totum*, em face da condenação da parte na taxa de fruição do bem.

Assim, nego provimento ao recurso.

Ademais, deixo de arbitrar honorários nesta instância recursal, em face do não acolhimento dos recursos movidos por ambas as partes, em analogia, ao decidido no AgInt nos EREsp 1539725/DF.

Ante o exposto, nego provimento aos recursos interpostos, nos termos da fundamentação.

Este é o voto.

Belém (Pa), 22 de fevereiro de 2022.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES

RELATOR



PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS. APELAÇÃO CÍVEL DOS RÉUS. RETENÇÃO DE BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. INCABIMENTO. RECURSO ADESIVO DA VENDEDORA. TAXA DE FRUIÇÃO DE BEM. LOTE NÃO EDIFICADO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA COMPRADORA E EMPOBRECIMENTO INJUSTIFICADO DA VENDEDORA. INOCORRÊNCIAS. CONDENAÇÃO EQUIVOCADA NA SENTENÇA. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DA PARTE SUCUMBENTE. IMPOSSIBILIDADE DE REFORMATIO IN PEJUS. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

1- A ausência de comprovação acerca da existência de benfeitorias no imóvel, afasta a possibilidade de sua indenização.

2- A taxa de fruição de imóvel não edificado não é devida em razão da falta de usufruto de bem, não caracterizando, assim, enriquecimento sem causa dos compradores e empobrecimento injustificado da vendedora; todavia, tendo havido condenação na sentença, mas ausência de impugnação da parte adversa, impõe-se a respectiva manutenção em face da vedação à reformatio in pejus.

3- Recursos conhecidos e desprovidos.

