

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.403.929 - MS (2018/0309290-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : ENCCON ENGENHARIA COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA  
**ADVOGADOS** : DARION LEÃO LINO - MS005273  
ANNELISE REZENDE LINO FELICIO - MS007145  
ALEXANDRE AUGUSTO REZENDE LINO - MS007144  
**AGRAVADO** : CELSO FERNANDES ESCOBAR  
**ADVOGADO** : MARCOS HENRIQUE GODOY SILVEIRA - MS009653

**DECISÃO**

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – INADIMPLEMENTO NO PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES DE IMÓVEL FINANCIADO – RESCISÃO DO CONTRATO – OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS ESTABELECIDAS PELO JUÍZO SENTENCIANTE – COMPENSAÇÃO AUTORIZADA QUE NÃO ENGLOBA A CONDENAÇÃO DO VENDEDOR NO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS – AUSÊNCIA DE CUMPRIMENTO DESSA OBRIGAÇÃO – CONSTITUIÇÃO EM MORA – DIREITO DE RETENÇÃO DO BEM PELO COMPRADOR RECONHECIDO ATÉ O EFETIVO PAGAMENTO – EXCLUSÃO DA COBRANÇA DO VALOR DA FRUIÇÃO NO PERÍODO DA MORA DO VENDEDOR POR CULPA DESTE – RECURSO DESPROVIDO.

Rescindido o contrato imobiliário e estabelecidas obrigações recíprocas para vendedor e comprador, poderão ser compensadas as verbas autorizadas pelo Juízo, após homologação do cálculo dos créditos e débitos de cada um. Excluída da compensação a indenização por benfeitorias, será constituído em mora o vendedor que não fizer o pagamento respectivo no prazo fixado, não podendo ele ainda cobrar do devedor a obrigação relativa à fruição, no período da mora, quando lhe for assegurada a este o direito de retenção do bem, nessa circunstância.

Nas razões de recurso especial, alega a parte agravante violação dos artigo 368 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial. Sustenta que apenas após a

compensação de crédito e débitos é que poderá se cogitar de eventual mora. Nesses termos, não poderia ter sido constituído em mora.

Assim posta a questão, observo que o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. A respeito do tema em discussão, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 128):

Cumpre esclarecer que ao agravante foram impostas duas obrigações: uma relativa à devolução de todas as prestações pagas pelo agravado, de uma única vez, com o desconto das arras, 10% de multa e o equivalente a 0,5% do valor do imóvel por mês de ocupação indevida (fruição), ou seja, a compensação se limitou a tais verbas; e outra, sem compensação, pertinente ao pagamento da indenização por benfeitoria, que deveria ter sido paga no prazo e no valor fixado pelo Juízo sentenciante, o que evitaria a constituição em mora do recorrente.

Como ele não procedeu ao pagamento da referida indenização, o recorrido ficou desobrigado de pagar o valor da fruição sobre todo o período posterior ao trânsito em julgado da sentença liquidanda, em que se manteve na posse do bem.

Tais fatos é que levaram o Julgador singular a determinar a remessa dos autos à contadora do Juízo, para retificação do cálculo, estabelecendo o período de incidência da fruição a contar da data da entrega 15.12.1995 até o trânsito em julgado da sentença, já que o recorrente não cumpriu sua obrigação de pagar a indenização por benfeitorias, o que possibilitou ao recorrido a retenção do imóvel até que recebesse o crédito mencionado.

A mora da agravante, portanto, decorre da falta de pagamento das benfeitorias, conforme determinado em sentença, o que ensejou o direito de retenção que cabe à parte agravada. Não há como afastar essas conclusões em recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7 do STJ.

O dissídio jurisprudencial não ficou caracterizado, pois não destacadas as circunstâncias que assemelhassem os casos confrontados, o que, diante da incidência do enunciado citado, seria mesmo inviável.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Relatora