

RECURSO ESPECIAL Nº 1.437.826 - PR (2014/0040671-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : MMD INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : ODACYR CARLOS PRIGOL E OUTRO(S) - PR014451
ANDRÉ OTÁVIO LUZ E OUTRO(S) - PR037519
MARIANA BASTOS DALLA VECCHIA SELKE - PR044112
RECORRIDO : EUNICE DE SOUZA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ fls. 77/78):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR - PEDIDO JULGADO PARCIALMENTE PROCEDENTE - PLEITO DE REFORMA DA SENTENÇA QUANTO A RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - INOVAÇÃO RECURSAL - PEDIDO NÃO FORMULADO PERANTE O PRIMEIRO GRAU DE JURISDIÇÃO - NÃO CONHECIMENTO - SENTENÇA *EXTRA PETITA* - INOCORRÊNCIA - ANÁLISE DE MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA AFETA AO CONSUMIDOR - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS ASSEGURADA COM DIREITO DE RETENÇÃO - ALUGUERES DEVIDOS COM INÍCIO NA DATA DO INADIMPLEMENTO ATÉ O TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO QUE RECONHECE O DIREITO DE RETENÇÃO - APURAÇÃO DOS VALORES EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos declaratórios foram rejeitados (e-STJ fls. 107/115).

O recurso especial (e-STJ fls. 119/129), fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, aponta ofensa aos arts. 389, 395, 402 e 444 do CC/2002, sob o argumento de que os alugueres devidos em virtude de ocupação do imóvel deve ser computado até a devida desocupação.

Aponta dissídio jurisprudencial sobre o tema, defendendo a tese de que essa indenização deve ser paga até a data da desocupação, não somente até o trânsito em julgado, sob pena de enriquecimento ilícito.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fl. 147).

É o relatório.

Decido.

O recurso merece provimento.

Trata-se de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lotes por inadimplemento da compromissária-compradora.

No especial, a recorrente sustenta que o termo final da contagem da indenização por lucros cessantes seria a efetiva desocupação, ao contrário do trânsito em julgado determinado pelo acórdão recorrido.

A jurisprudência desta Corte tem entendido que o pagamento dos alugueres como forma de indenização deve ocorrer até a desocupação do bem, conforme se observa dos seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SINAL. VALOR DADO A TÍTULO DE ARRAS CONFIRMATÓRIAS E INÍCIO DE PAGAMENTO. RETENÇÃO. REDUÇÃO EQUITATIVA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. CONECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES.

1. Nos termos do Enunciado nº 165, da III Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, a previsão de redução equitativa, contida no artigo 413, do Código Civil, também se aplica ao sinal, sejam as arras confirmatórias ou penitenciais.

2. O direito de recebimento de indenização a título de aluguel do promissário comprador que, mesmo dando causa à rescisão, permanece na posse do imóvel, decorre da privação do promitente vendedor do uso do imóvel, à luz do disposto nos artigos 402, que trata das perdas e danos, 419, que trata da indenização suplementar às arras confirmatórias, além dos artigos 884 e 885, que versam sobre o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, todos do Código Civil.

3. Nesse contexto, o encargo locatício mostra-se devido durante todo o período de ocupação, ainda que não haja pedido expresso na petição inicial, visto que é conectário lógico do retorno ao status quo ante pretendido com a ação de rescisão de promessa de compra e venda, sob pena de premiar os inadimplentes com moradia graciosa e estimular a protelação do final do processo.

4. Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial.

(AgInt no REsp 1.167.766/ES, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2017, DJe 1º/2/2018 – grifei.)

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO. RECONVENÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. ALUGUÉIS. CABIMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VEDAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Trata-se de ação que busca o desfazimento de negócio jurídico de compra e venda de imóvel com a devolução dos valores pagos e a condenação por danos materiais e morais e de pedido reconvenicional que pretende a dedução do valor correspondente à taxa de ocupação do imóvel pelo período de tempo em que as autoras nele permaneceram.

3. As questões controvertidas no presente recurso especial podem ser assim resumidas: (i) se é devida a condenação ao pagamento de taxa de ocupação (aluguéis) pelo período em que as autoras permaneceram na posse do bem imóvel no caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda com o retorno das partes ao estado anterior; (ii) se o acórdão recorrido padece de vício por deficiência de fundamentação e (iii) se ficou caracterizada hipótese de sucumbência recíproca quanto ao pedido reconvenicional.

4. Segundo a jurisprudência desta Corte, a utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento da vendedora, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio, sob pena de enriquecimento sem causa.

5. O pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal

Superior Tribunal de Justiça

segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação.

6. Não viola os artigos 131, segunda parte, 165 e 458, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973 o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelos recorrentes, para decidir de modo claro a controvérsia posta.

7. O acolhimento de pedido alternativo formulado em reconvenção caracteriza hipótese de sucumbência total das autoras/reconvindas quanto ao pedido reconvenicional.

8. Recurso especial não provido.

(REsp 1.613.613/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/6/2018, DJe 18/6/2018 – grifei.)

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para determinar que a indenização seja calculada até a efetiva desocupação do bem.

Publique-se e intimem-se.

Brasília-DF, 27 de novembro de 2019.

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator