

Superior Tribunal de Justiça

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília (DF), 12 de junho de 2018 (Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.613.613 RJ (2016/0064287-0)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por [REDACTED] e [REDACTED] com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Noticiamos autos que as ora recorrentes propuseram denominada "ação de anulação de negócio jurídico com devolução de quantia paga c/c indenização por danos materiais e morais" contra [REDACTED], por si e representando [REDACTED]

Segundo a narrativa da sentença,

"(...)

(...) Na inicial de fls. 02/17, as autoras alegaram que através de assinatura de instrumento particular de sinal princípio de pagamento, em 02 de julho de 2004, os réus lhes prometeram vender um imóvel situado no loteamento Maravista, Itaipu, Niterói, pelo valor de R\$ 130.000,00. Aduziram que, em 13 de agosto de 2004, data aprazada para assinatura de instrumento particular de compra e venda com financiamento, pacto adjeto de hipoteca e outras avenças contratado com o Banco Real - ABN AMRO Bank ficou ajustada a novação, com o preço de venda de R\$ 80.000,00. Entretanto, alegaram que mesmo após diversas tentativas de contato com os réus, eles desapareceram, causando um atraso no andamento do financiamento devido à falta de assinatura. No dia 30 de agosto de 2004, alegaram que o estabelecimento notarial as informou que o registro do contrato só seria averbado após a liberação da GRPU/SPU por causa de proibição legal pré-existente e da característica foreira do imóvel, pois teria sido construído em terreno acrescido de marinha, o que não havia sido informado pelos réus. Além disso, aduziram que descobriram estar o referido imóvel em área citada em ação civil pública promovida pelo MPF, tendo cassado os alvarás já emitidos para obras no local até a conclusão de estudos relativos ao impacto ambiental. Alegaram ainda que como o imóvel foi construído sobre a área alagada, sofreram diversos prejuízos causados pela umidade e infiltrações e que o réu é atuante no mercado imobiliário, sabendo de todos os problemas relativos ao imóvel e tendo omitido tais informações. Por último, aduziram que efetuaram a notificação extrajudicial aos réus, constituindo-os em mora em relação aos efeitos do inadimplemento contratual e dando por rescindido o contrato, solicitando a assinatura do distrato junto ao ANB-AMRO BANK. Diante do exposto, as autoras requereram a decretação por sentença do desfazimento do negócio jurídico realizado e a efetiva declaração de rescisão contratual e devolução do valor pago a título de sinal, no valor de R\$ 60.000,00; a condenação à indenização pelos danos materiais no importe de R\$ 10.789,56 e danos morais no valor de 50 salários mínimos. Com a inicial vieram documentos de fls. 18/329.

Devidamente citados, os réus apresentaram a contestação às fls. 395/416 em que arguiram preliminar de litisconsórcio passivo necessário deles com o Banco ABN AMRO REAL S/A; no mérito, alegaram que não receberam os

Superior Tribunal de Justiça

R\$ 70.000,00 restantes e que não puderam usufruir do imóvel tendo em vista que as autoras lá residiam, que mostraram todos os documentos referentes ao imóvel; que nunca atrasaram a celebração do negócio, pois o que estava pendente eram os documentos da 2ª autora; que foram surpreendidos em relação à característica foreira do imóvel; que se trata de fato superveniente/casofortuito; que o ofício que indicasse o imóvel foreiro é arbitrário, ilegal e ineficaz; que não sabiam da ação civil pública e que ela não atinge o imóvel; que as autoras realizaram notificações contraditórias que demonstram atitude maliciosa; que as únicas benfeitorias realizadas foram a colocação de grama e a grama; que também sofreram danos morais e que não é cabível o CDC ao caso. Além disso, ajuizaram a reconvenção. Documentos às fls. 417/424.

Reconvenção às fls. 425/430 em que arguíram a preliminar de litisconsórcio necessário; alegaram que não receberam os R\$ 70.000,00 restantes; que o impedimento do financiamento foi um fato superveniente e impossível de ter sido previsto; que não possuem qualquer responsabilidade quanto às dificuldades ocorridas devido à força maior. Diante do exposto, requereram expedição de ofício ao RGI para a anotação da compra e venda e esclarecimentos quanto ao aforamento, oferecendo os vendedores em depósito caso seja necessário o pagamento de laudêmio; ou que seja rescindido o contrato com a devolução do numerário, deduzindo-se o valor locatício do imóvel. Documentos às fls. 431/433 (e-STJ fls. 1.113-1.114).

O juiz de primeiro grau julgou procedentes em parte os pedidos para

"(...) declarar a rescisão do negócio jurídico objeto da presente, sem ônus para os autores. Condeno os réus ao pagamento do sinal no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) acrescido de juros de 1% ao mês e correção a contar da data do pagamento.

Condeno os réus no pagamento do dano moral fixo em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescido de juros de 1% ao mês a contar da citação e correção a contar da data do pagamento.

Condeno os réus no pagamento do dano moral fixo em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescido de juros de 1% ao mês a contar da citação e correção a contar da presente.

Condeno os réus no pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação.

Consequentemente, julgo improcedente o pedido reconvenicional, condenando os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da reconvenção" (e-STJ fls. 1.116-1.117).

Os réus interpuseram recurso de apelação (e-STJ fls. 1.118-1.147) e as autoras recorreram desfavoravelmente (e-STJ fls. 1.164-1.172).

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro negou provimento ao recurso das autoras e conferiu parcial provimento ao apelo dos réus para condenar as autoras ao pagamento de taxa de ocupação em valor a ser apurado em liquidação de sentença com juros de morada, citação e correção monetária de cada vencimento.

Superior Tribunal de Justiça

O aresto ficou assimementado:

"APELAÇÕES CÍVEIS.

AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS.

RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SOB A ALEGAÇÃO DE VÍCIO REDIBITÓRIO.

RECONVENÇÃO PUGNANDO PELA TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL.

DECADÊNCIA AFASTADA.

SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL, RESCINDINDO A COMPRA E VENDA, SEM ÔNUS PARA AS AUTORAS, CONDENANDO OS RÉUS À DEVOLUÇÃO DO SINAL E À INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS E DANOS MORAIS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO RECONVENCIONAL.

AGRAVOS RETIDOS NÃO CONHECIDOS.

ART. 523, § 1º, DO CPC.

1. As partes ajustaram em instrumento particular de recibo de sinal o princípio de pagamento firmado em 02/07/2004 que a imissão na posse das Autoras, ora terceira e quarta Apelantes, dar-se-ia no ato da assinatura da escritura que concretizasse a alienação, o que de fato ocorreu por meio do instrumento particular de venda e compra com financiamento pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, assinado em 09/08/2004.

2. A presente ação foi proposta em 07/07/2005 dentro do prazo decadencial de 1 ano, previsto no art. 445 do CC, para que a irrisignação fundada em vício redibitório fosse deduzida em Juízo.

3. A existência de Ação Civil Pública envolvendo a área de terra onde o imóvel está localizado e a averbação de que o referido imóvel seria foreiro à União, registrada na matrícula do imóvel posteriormente ao negócio jurídico tabulado entre as partes, não podem ser consideradas vício redibitório.

4. Inteligência do art. 441 do CC.

5. Prova pericial realizada em 18/08/2010 que constatou que a umidade e as infiltrações no imóvel eram causadas sem razão da baixa qualidade do aterramento e da impermeabilização do terreno.

6. Vício redibitório demonstrado.

7. A legítima expectativa inicial das Autoras, ora terceira e quarta Apelantes, de adquirirem um imóvel para nele residirem e gozarem da tranquilidade esperada, em razão da aquisição, foi frustrada e não pode ser considerada corriqueira ou inerente ao contrato de compra e venda de um imóvel, razão pela qual reclama reparação.

8. Danos morais mantidos em R\$ 5.000,00.

9. As Autoras, ora terceira e quarta Apelantes, devem ser ressarcidas pelas benfeitorias realizadas no imóvel, na esteira do art. 1.219 do CC: O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

10. Precedentes desse E. TJERJ.

11. O ressarcimento pelas benfeitorias realizadas, todavia, está vinculado à efetiva comprovação das despesas. Na hipótese presente, não é possível identificar as despesas comprovadas por meio das notas fiscais se referem às benfeitorias indicadas no laudo pericial.

12. Mantida a condenação dos Réus, ora primeiro e segundo Apelantes, a

Superior Tribunal de Justiça

indenizaras Autoras, ora terceira e quarta Apelantes, das despesas comprovadas exclusivamente por meio de notas fiscais e vinculadas às benfeitorias identificadas no laudo pericial, mas sujeitando a quantificação do dano à liquidação.

13. A indenização devida às Autoras, ora terceira e quarta Apelantes, é ilíquida, razão pela qual a correção monetária deve ser contada de cada desembolso, conforme decidido na sentença vergastada. Porém, os juros de mora devem ser contados da citação, na esteira da Súmula nº 163 do E. STF e de precedente do E. STJ.

14. Pedido reconventional de arbitramento de taxa de ocupação procedente, invertendo-se os ônus sucumbenciais arbitrados na sentença.

15. Taxa de ocupação devida pelas Autoras, ora terceira e quarta Apelantes, desde a imissão delas na posse do imóvel até a efetiva desocupação, uma vez que a devolução do sinal pago por elas tornará gratuita a posse exercida, o que configuraria enriquecimento sem causa, incidindo sobre o valor apurado dos juros de mora da citação e correção monetária de cada vencimento.

16. Precedentes do E. TJERJ.

17. Embora a expert do Juízo tenha indicado o valor do locativo no laudo pericial, não se pode perder de vista que eles foram arbitrados com base no mercado imobiliário em setembro de 2010 que, sabidamente, é dinâmico e suscetível a diversos fatores que influenciam diretamente o valor dos aluguéis.

18. Em razão dessas variantes e do lapso temporal havido entre a referida peça técnica e o presente julgamento, impõe-se que o valor do locativo seja apurado em liquidação de sentença.

RECURSO INTERPOSTO PELOS PRIMEIRO E SEGUNDO APELANTES PARCIALMENTE PROVIDO E NEGADO PROVIMENTO AO INTERPOSTO PELAS TERCEIRA E QUARTA APELANTES" (e-STJ fls. 1.210-1.212).

Os embargos de declaração opostos por ambas as partes foram rejeitados (e-STJ fls. 1.258-1.262).

Seguiu-se a interposição de recursos especiais pelas autoras (e-STJ fls. 1.267-1.279) e pelos réus (e-STJ fls. 1.283-1.314) que foram admitidos na origem (e-STJ fls. 1.367-1.378) ensejando a interposição de agravos em recurso especial (e-STJ fls. 1.398-1.412 e 1.556-1.578).

Os agravos em recurso especial foram decididos monocraticamente e aquele interposto pelas autoras foi conhecido para negar provimento ao recurso especial (e-STJ fls. 1.604-1.610) ao passo que aquele interposto pelos réus foi conhecido para não conhecer do recurso especial (e-STJ fls. 1.611-1.616).

Apenas as autoras interpuseram recurso de agravo interno (e-STJ fls. 1.624-1.638) tendo os réus se resignado com a decisão monocrática que não conheceu seu recurso especial.

Na sessão do dia 21/6/2016, a Terceira Turma conferiu provimento ao agravo interno interposto pelas autoras, determinando a sua reatuação como recurso especial para posterior inclusão em pauta de julgamento, independentemente de publicação de acórdão

Superior Tribunal de Justiça

(e-STJ fl. 1.664).

Nas suas razões recursais (e-STJ fls. 1.267-1.279), apontam as autoras, ora recorrentes, além de dissídio jurisprudencial violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigos 884, *caput*, 885, 886 e 1.219 do Código Civil - ao argumentar de que a vedação ao enriquecimento sem causa não poderia ter embasado a decisão que condenou as autoras ao pagamento de aluguéis (taxa de ocupação) tendo em vista a existência de justa causa para a permanência no imóvel objeto do contrato desfeito;

(ii) artigos 131, segunda parte, 165 e 458, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973 - afirmando que o acórdão recorrido seria "*omisso e obscuro, pois não fixa critérios para o pagamento dos aluguéis ou taxa de ocupação devidos após o laudo, e deixa dúvidas quanto ao valor dos aluguéis nos anos anteriores à pericid*" (e-STJ fls. 1.275), e

(iii) artigo 21 do Código de Processo Civil de 1973 - entendendo caracterizada hipótese de sucumbência recíproca.

Foram apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 1.335-1.348).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.613.613 RJ (2016/0064287-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): De início, registre-se que o acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

1. Da delimitação da controvérsia recursal

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 a hipótese de sucumbência recíproca quanto ao pedido reconvenicional.

2. Da alegada ofensa aos artigos 884, caput, 885, 886 e 1.219 do Código Civil

Consoante relatado, trata-se de ação que busca o desfazimento de negócio jurídico de compra e venda de imóvel com devolução dos valores pagos e condenação por danos materiais (indenização por benfeitorias) e morais.

Em reconvenção, no que interessa para o presente julgamento, pugnamos réus pela dedução do valor correspondente à taxa de ocupação do imóvel pelo período de tempo em que as autoras nele permaneceram.

O pedido reconvenicional foi acolhido pelo Tribunal de origem sob os seguintes fundamentos:

"(...)

Por fim, procede a irresignação dos Réus, ora primeiro e segundo Apelantes, quanto à imposição de taxa de ocupação às Autoras, ora terceira e quarta Apelantes, que deve ser contada desde a imissão das Autoras, ora terceira e quarta Apelantes, no imóvel até a efetiva desocupação do imóvel, uma vez que a devolução do sinal pago pelas Autoras, ora terceira e quarta Apelantes, tornar-se-á gratuita a posse exercida por elas, o que configuraria enriquecimento sem causa" (e-STJ fl. 1.225).

Para os recorrentes, a vedação ao enriquecimento sem causa não poderia ter embasado a decisão que condenou as autoras ao pagamento de aluguéis (taxa de ocupação)

Superior Tribunal de Justiça

tendo em vista a existência de justa causa para a permanência do imóvel objeto do contrato desfeito consistente na existência do próprio contrato de compra e venda, bem como no direito à retenção pelas benfeitorias feitas no imóvel.

A seu ver, somente seria possível a fixação de taxa de ocupação ou aluguéis quando a parte que pretende a rescisão é quem deu causa ao desfazimento do negócio, ou seja, quando a rescisão do negócio fosse causada pelo promitente comprador inadimplente e não em casos como o dos autos, em que foi reconhecida a culpa dos alienantes pela rescisão contratual.

A irresignação não merece prosperar.

Isso porque a orientação adotada pelo acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que 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 inadimplência da vendedora, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio, sob pena de enriquecimento sem causa.

São inúmeros os precedentes desta Corte Superior nesse sentido:

"DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA (VENDEDOR). DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO, A TÍTULO DE SUCUMBÊNCIA, DE LAUDO CONFECCIONADO EXTRAJUDICIALMENTE PELA PARTE VENCEDORA. DESCABIMENTO. EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE.

1. Apesar de a rescisão contratual ter ocorrido por culpa da construtora (fornecedora), é devido o pagamento de aluguéis, pelo adquirente (consumidor), em razão do tempo em que este ocupou o imóvel. O pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio. Daí por que se mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa. Precedentes.

2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplência contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa

Superior Tribunal de Justiça

deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel.

3. Descabe, porém, estender em benefício do consumidora cláusula que previa, em prol do fornecedor, a retenção de valores a título de comissão de corretagem e taxa de serviço, uma vez que os mencionados valores não possuem natureza de cláusula penal moratória, mas indenizatória.

4. O art. 20, caput e § 2º, do Código de Processo Civil enumera apenas as consequências da sucumbência, devendo o vencido pagar ao vencedor as 'despesas' que este antecipou, não alcançando indistintamente todos os gastos realizados pelo vencedor, mas somente aqueles 'endoprocessuais' ou em razão do processo, quais sejam, 'custas dos atos do processo', 'a indenização de viagem, diária de testemunha e remuneração do assistente técnico'. Assim, descabe o ressarcimento, a título de sucumbência, de valores despendidos pelo vencedor com a confecção de laudo extrajudicial, mediante a contratação de perito de sua confiança. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 955.134/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2018, DJe 29/08/2018, grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 128 E 460 DO CPC/73. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os arts. 128 e 460 do CPC/73 não foram prequestionados, tampouco ocorreu a oposição de embargos de declaração na eg. Instância a quo.

Assim, o apelo nobre esbarra, indubitavelmente nos óbices das Súmulas 282 e 356/STF.

2. **Esta eg. Corte Superior firmou entendimento de que o usufruto de imóvel objeto de contrato entre a construtora e o adquirente mesmo que rescindido por inadimplemento da construtora enseja a retribuição proporcional pelo tempo de permanência de forma a não permitir enriquecimento em causa do consumidor.** Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1.290.443/SC, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 25/04/2018, grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE BIS IN IDEM COM CLÁUSULA PENAL.

1. Não há se falar em bis in idem na condenação ao pagamento dos aluguéis cumulada com cláusula penal. **O pagamento de aluguéis é devido não porque se enquadrastes na categoria de perda e danos decorrentes do ilícito, mas por imperativo legal segundo o qual a ninguém é dado enriquecer-se**

Superior Tribunal de Justiça

sem causa custade outrem.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 394.466/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/12/2018, DJe 10/12/2018, grifou-se)

"CIVIL E PROCESSUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADIMPLÊNCIA DO ADQUIRENTE. SITUAÇÃO PECULIAR. OCUPAÇÃO DA UNIDADE POR LARGO PERÍODO. USO. DESGASTE.

I. Rescindindo o contrato por inadimplemento, o uso indevido do imóvel por considerável tempo leva a fixar-se o ressarcimento pela ocupação indevida a título de aluguel a ser apurado em liquidação de sentença. Precedentes.

II. Agravo improvido.

(AgRg no REsp 887.516/DF, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 06/08/2009, DJe 08/09/2009, grifou-se)

"CIVIL E PROCESSUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DO ADQUIRENTE. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PENALIZAÇÃO CONTRATUAL. SITUAÇÃO PECULIAR. OCUPAÇÃO DA UNIDADE POR LARGO PERÍODO. USO. DESGASTE.

I. Não padece de nulidade o acórdão estadual que enfrenta as questões essenciais ao julgamento da demanda, apenas com conclusão desfavorável à parte.

II. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, com retenção pelo vendedor de 25% sobre o valor pago, a título de ressarcimento das despesas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem na alienação, nos termos dos precedentes do STJ a respeito do tema (2ª Seção, EREsp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, unânime, DJU de 09.12.2002; 4ª Turma, REsp n. 196.311/MG, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, unânime, DJU de 19.08.2002; 4ª Turma, REsp n. 723.034/MG, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, unânime, DJU de 12.06.2006, dentre outros).

III. Caso, todavia, excepcional, em que ocorreu a reintegração da posse após a entrega da unidade aos compradores e o uso do imóvel por considerável tempo, a proporcionar enriquecimento injustificado situação que leva a fixar-se, além da retenção aludida, um ressarcimento a título de aluguel a ser apurado em liquidação de sentença.

IV. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido parcialmente.

(REsp 331.923/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 25/05/2009, grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRADIÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INEXISTÊNCIA. REQUALIFICAÇÃO JURÍDICA DOS FATOS. SUCUMBÊNCIA. DISTRIBUIÇÃO. USO DO IMÓVEL ANTES DA RESCISÃO CONTRATUAL. VALOR LOCATÍCIO.

1. A contradição que dá ensejo aos embargos de declaração é a interna, ou seja, aquela que se verifica entre as premissas ou entre estas e a conclusão do julgado embargado. Precedentes.

Superior Tribunal de Justiça

2. A atribuição de efeitos jurídicos distintos aos fatos assentados pelas instâncias ordinárias não é incompatível com o recurso especial.

3. **Tendo sido determinada a devolução integral do valor pago pelo imóvel, o valor locatício durante o período em que foi utilizado por forçado contratante de compra e venda rescindido deve ser calculado, em fase de liquidação de sentença, para o efeito de abatimento do valor da indenização devida à autora a fim de evitar enriquecimento ilícito.**

4. Embargos de declaração da Ford Motor rejeitados. Embargos de declaração do Banco Ford acolhidos em parte.

(EDcl nos EDcl no AgRg nos EDcl no REsp 790.903/RJRel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/10/2014, DJe 29/10/2014 grifou-se)

Com efeito, o desfazimento do negócio jurídico de compra e venda do imóvel motivou o retorno das partes ao estado anterior, com, de um lado, a devolução do preço pago e a indenização pelas benfeitorias e, de outro, a restituição do imóvel e o pagamento de aluguéis pelo período de ocupação do bem objeto do contrato rescindido.

Em outras palavras, o descumprimento contratual por parte da vendedora provoca determinadas consequências que, todavia, não isentam o comprador de remuneração proprietária pelo período de ocupação do bem.

Assim, ao contrário do que defendido pelas recorrentes nas suas razões do especial, 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 segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem nenhuma contraprestação.

Por esse motivo, considera-se irrelevante questionar quem teria sido o causador do desfazimento do negócio para fins de estipulação do ressarcimento pela ocupação, como entendeu o acórdão recorrido que, portanto, não está a merecer nenhuma censura.

Nem se argumente que o direito de retenção pelas benfeitorias feitas no imóvel isentaria as ocupantes da retribuição pelo seu uso.

Repise-se que o direito ao pagamento dos aluguéis não passa pela aferição da existência ou não de justa causa ou de boa-fé na ocupação do bem, mas, sim, pelo princípio que veda o enriquecimento de quem auferiu exclusivamente benefício econômico do uso de bem imóvel sem a devida contraprestação ao proprietário impedido, por sua vez, de desfrutar plenamente do seu direito de propriedade.

Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL. DIREITO DE PROPRIEDADE. POSSE DE BOA-FÉ. DIREITO DE RETENÇÃO QUE SE TORNA IRREGULAR COM O USO DA COISA. DEVER DO

Superior Tribunal de Justiça

RETENTOR DE INDENIZAR O PROPRIETÁRIO COMO SE ALUGUEL HOUVESSE.

- O direito de retenção assegurado ao possuidor de boa-fé não é absoluto. Pode ele ser limitado pelos princípios da vedação ao enriquecimento em causa e da boa-fé objetiva, de forma que a retenção não se estenda por prazo indeterminado e interminável.

- **O possuidor de boa-fé tem o direito de retenção sobre a coisa, não sendo obrigado a devolvê-la até que seu crédito seja satisfeito, mas não pode se utilizar dela ou perceber seus frutos. Reter uma coisa, não equivale a servir-se dela. O uso da coisa retida constitui abuso, gerando o dever de indenizar os prejuízos como se aluguel houvesse.**

- **Afigura-se justo que o proprietário deva pagar pelas acessões introduzidas, de boa-fé, no terreno que, por outorgado, os possuidores sejam obrigados a pagar um valor, a ser arbitrado a título de aluguel, pelo uso do imóvel.** Os créditos recíprocos deverão de ser compensados de forma que o direito de retenção será exercido no limite do proveito que os retentores tenham da propriedade alheia.

Recurso Especial provido.

(REsp 613.387/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/10/2008, DJe 10/12/2008, grifou-se)

Também não prospera o pleito de que o pagamento da taxa de ocupação seja proporcional ao valor que restava a pagar, porquanto, independentemente do percentual do preço já pago pelo imóvel, é certo que foi determinada a restituição total desse montante com o retorno das partes ao estado anterior.

Além disso, tendo as autoras usufruído o bem imóvel em sua integralidade o pagamento de aluguel, se dedução de qualquer espécie é consequencialógica.

3. Da alegada ofensa aos artigos 131, segunda parte, 165 e 458, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973

Sob o argumento de que o acórdão recorrido teria sido "*omisso e obscuro*" na fixação dos critérios para o pagamento dos aluguéis, as recorrentes apontam ofensa aos artigos 131, segunda parte, 165 e 458, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973, que preconizam a devida fundamentação de todas as decisões judiciais.

Não colhe a inconformidade.

Isso porque o acórdão recorrido determinou com clareza, que o valor do locativo devido pelas autoras deverá ser apurado em liquidação de sentença:

"(...)

Em razão dessas variantes do lapso temporal havido entre a referida peça técnica e o presente julgamento, impõe-se que o valor do locativo devido pelas Autoras, ora terceira e quarta Apelantes, seja apurado em liquidação de sentença, incidindo sobre o valor definido juros de mora da citação e correção

Superior Tribunal de Justiça

monetária de cada vencimento (e-STJ fl. 1.227).

O que se nota é a mera irresignação das recorrentes com a determinação da apuração dos valores do locativo em liquidação de sentença, quando a sua pretensão, na verdade, era que fossem considerados os valores apurados em laudo pericial desatualizado (porque produzido observando o mercado imobiliário em setembro de 2010), e, por isso, desconsiderado pelo Tribunal local para fins de aferição da taxa de ocupação.

Confira-se:

"(...)

Embora a expert do Juízo tenha indicado o valor do locativo no laudo pericial (fls. 805/806) não se pode perder de vista que eles foram arbitrados com base no mercado imobiliário em setembro de 2010 que sabidamente é dinâmico e suscetível a diversos fatores que influenciam diretamente no valor dos aluguéis (e-STJ fls. 1.226-1.227).

Nesse contexto, não há espaço para falar em deficiência de fundamentação do acórdão recorrido, mas, sim, em simples irresignação da parte com o que foi decidido pela Corte local.

4. Da alegada ofensa ao artigo 21 do Código de Processo Civil de 1973

Não há nenhuma reforma a ser feita no julgado atacado que considerou - diante da procedência do pedido alternativo formulado na reconvenção (de condenação das autoras em alugueis) - caracterizada hipótese de sucumbência total das autoras/reconvindas, invertendo os ônus da sucumbência fixados na sentença quanto ao pedido reconvenicional.

5. Do alegado dissídio jurisprudencial

Afigura-se inadmissível o recurso em exame, com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional porquanto o dissídio jurisprudencial não restou caracterizado na forma exigida pelo artigo 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, haja vista a parte recorrente ter apenas colacionado duas ementas (Apelação Cível nº 19.785/SC e AgRg no EDcl no REsp nº 510.011/RS) sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos confrontados e a divergência de interpretações.

Esta Corte tem reiteradamente decidido que, para comprovação da divergência jurisprudencial, não basta a simples transcrição de ementas, devendo ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

Superior Tribunal de Justiça

A propósito:

"AGRAVO INTERNO. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. NECESSIDADE DE ANÁLISE DE ATO DE GOVERNO LOCAL. SÚMULA 280/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos do art. 541, parágrafo único, do CPC/73 e do art. 255, § 1º, do RISTJ, vigentes à época, a divergência jurisprudencial tem fundamentação na alínea c do permissivo constitucional e exige comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem casos confrontados, não bastando a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretação.

2. Nesse sentido: STJ, AgRg no REsp 1.522.154/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 25/08/2015; AgRg no REsp 1.533.639/MT, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 28/08/2015.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.236.041/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 18/05/2018, grifou-se)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. COBRANÇA NOS MESMOS AUTOS. AUSÊNCIA DE LITIGIOSIDADE. MATÉRIA DE FATO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).
O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidente, portanto, a Súmula 83/STJ.

3. Para a caracterização de dissídio jurisprudencial, nos termos dos artigos 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil de 1973 e 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, não bastando a simples transcrição de ementas.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 305.698/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 27/02/2018, grifou-se)

6. Do dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.

