



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 611.557 - SP (2014/0284005-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **JOÃO HERRMANN NETO - ESPÓLIO**
REPR. POR : **JUSSARA NEPTUNE HERRMANN - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **MARCELO HARTMANN**
AGRAVADO : **GUIDO HERWEG**
AGRAVADO : **HEINRICH ADOLF HERWEG**
AGRAVADO : **ANNA MARIA HERWEGG**
AGRAVADO : **HELENA MARTHA GREINER MADEIRA HERWEG**
AGRAVADO : **DIETER HERWEG**
AGRAVADO : **ELSA MARIA GAMEIRO GONÇALVES HERWEG**
AGRAVADO : **KLAUS HERWEG**
AGRAVADO : **JACQUELINE FORTUNATO HERWEG**
AGRAVADO : **CURT HERWEG**
AGRAVADO : **ELIANE PORÓCA HERWEG**
ADVOGADO : **MARCOS ALVES DE SOUZA**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RESCISÃO POR CULPA DOS COMPRADORES. REEXAME DE PROVAS E DO PACTO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL SEM CONTRAPRESTAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO COM PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRADO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inadimplemento incontroverso e a prova dos autos indica que a culpa pela rescisão foi exclusivamente do comprador. Demonstrada a utilização do imóvel sem a respectiva contraprestação, inclusive com a percepção de renda oriunda de contratos de arrendamento.
2. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas, impõem reexame da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a *"multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel."* (REsp 953.907/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2010, DJe 09/04/2010).
4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 26 de maio de 2015(data do julgamento)

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 611.557 - SP (2014/0284005-0)

AGRAVANTE	: JOÃO HERRMANN NETO - ESPÓLIO
REPR. POR	: JUSSARA NEPTUNE HERRMANN - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: MARCELO HARTMANN
AGRAVADO	: GUIDO HERWEG
AGRAVADO	: HEINRICH ADOLF HERWEG
AGRAVADO	: ANNA MARIA HERWEGG
AGRAVADO	: HELENA MARTHA GREINER MADEIRA HERWEG
AGRAVADO	: DIETER HERWEG
AGRAVADO	: ELSA MARIA GAMEIRO GONÇALVES HERWEG
AGRAVADO	: KLAUS HERWEG
AGRAVADO	: JACQUELINE FORTUNATO HERWEG
AGRAVADO	: CURT HERWEG
AGRAVADO	: ELIANE PORÓCA HERWEG
ADVOGADO	: MARCOS ALVES DE SOUZA

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto por JOÃO HERRMANN NETO - ESPÓLIO em face de decisão deste Relator (fls. 921-925), que negou provimento ao seu agravo pelos seguintes fundamentos: a) ausência de ofensa do art. 535, I e II, do CPC; b) incidência da Súmulas 5 e 7 desta Corte, no tocante à rescisão do contrato de promessa de compra e venda; c) a incidência da Súmula 83 do STJ, no tocante à possibilidade de indenização pelo uso do imóvel, em se tratando de rescisão de promessa de compra e venda, quando o comprador deixar de cumprir suas obrigações e continua usufruindo do imóvel.

Nas razões recursais, o agravante alega que a hipótese dos autos teria uma peculiaridade que diferencia as situações invocadas nos precedentes citados, uma vez que foi o promitente vendedor (agravado) e não o promitente comprador (agravante) quem descumpriu as regras contratuais rescisórias. Assevera que não obstante o inadimplemento do espólio do agravado, seus herdeiros concordaram com a devolução da posse do imóvel. No entanto, teriam se recusado a respeitar as regras rescisórias, ou seja, devolver os valores pagos (descontada a cláusula penal).

Aduz, que não seria cabível indenização suplementar diferente daquela pactuada entre as partes; por isso não seria devida a compensação pelo uso do imóvel que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ultrapasse o valor da cláusula penal.

Argumenta, ainda, que a decisão agravada não se pronunciou acerca da ofensa do art. 1.214 do Código Civil, defendendo que a boa fé do agravante deriva da verificação jurídica. Insiste no argumento de que a legislação franqueia ao possuidor de boa fé o direito aos frutos percebidos.

Em seguida repisa os argumentos deduzidos do apelo especial. Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada, a fim de conhecer e dar provimento ao recurso especial para que os recorridos recebam apenas a indenização previamente ajustada pelas partes como cláusula compensatória satisfativa.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 611.557 - SP (2014/0284005-0)

RELATOR	: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE	: JOÃO HERRMANN NETO - ESPÓLIO
REPR. POR	: JUSSARA NEPTUNE HERRMANN - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: MARCELO HARTMANN
AGRAVADO	: GUIDO HERWEG
AGRAVADO	: HEINRICH ADOLF HERWEG
AGRAVADO	: ANNA MARIA HERWEGG
AGRAVADO	: HELENA MARTHA GREINER MADEIRA HERWEG
AGRAVADO	: DIETER HERWEG
AGRAVADO	: ELSA MARIA GAMEIRO GONÇALVES HERWEG
AGRAVADO	: KLAUS HERWEG
AGRAVADO	: JACQUELINE FORTUNATO HERWEG
AGRAVADO	: CURT HERWEG
AGRAVADO	: ELIANE PORÓCA HERWEG
ADVOGADO	: MARCOS ALVES DE SOUZA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RESCISÃO POR CULPA DOS COMPRADORES. REEXAME DE PROVAS E DO PACTO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL SEM CONTRAPRESTAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. CUMULAÇÃO COM PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Inadimplemento incontroverso e a prova dos autos indica que a culpa pela rescisão foi exclusivamente do comprador. Demonstrada a utilização do imóvel sem a respectiva contraprestação, inclusive com a percepção de renda oriunda de contratos de arrendamento.

2. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas, impõem reexame da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a *"multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel."* (REsp 953.907/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2010, DJe 09/04/2010).

4. Agravo regimental não provido.

VOTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

2. A pretensão recursal não merece prosperar.

Inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada por seus próprios fundamentos abaixo transcritos:

Observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535, I e II, do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

4. Outrossim, o Tribunal estadual possibilitou a retenção de 20% dos valores pagos no contrato de compromisso de compra e venda, a título cláusula penal, uma vez que o espólio do comprador, ora recorrente, deu causa à rescisão, consoante observa-se do trecho extraído do acórdão recorrido:

Já está firmado nesta Câmara e nesta Corte, especialmente na Seção de Direito Privado, o entendimento de que a rescisão do contrato de compra e venda importa na restituição das partes ao estado anterior à contratação, devendo retirar-se, na medida do possível, todos os efeitos econômicos que o contrato produziu.

Por isso, têm-se decidido pela restituição de parte do valor do preço que foi pago pelos compradores, autorizando-se a retenção pelos vendedores de percentual destinado ao reembolso de despesas de administração e corretagem.

Também se reconhece que aquele que deu causa à rescisão deve pagar a pena pecuniária prevista contratualmente - quando houver - bem como que o comprador inadimplente que permanece na posse do bem vendido deve pagar pela ocupação indevida, entendendo-se, como tal natureza aquela que se inicia quando do vencimento da primeira parcela impaga e termina com a devolução do imóvel.

Há hipóteses ainda, em que o comprador inadimplente deve restituir o imóvel às condições que o recebeu, se houve deteriorização diversa daquela que decorre do uso normal do imóvel.

Por fim, há de ser indenizadas eventuais benfeitorias necessárias.

No caso dos autos o inadimplemento restou incontroverso e a prova dos autos indica que a culpa pela rescisão é, exclusivamente do réu. Também restou demonstrada a utilização do imóvel sem a respectiva contraprestação, inclusive com a percepção de renda oriunda de contratos de arrendamento. (grifou-se)

Não há que se falar em benfeitorias porque as eventuais plantações foram feitas por terceiros, mediante contrato de arrendamento, e já foram colhidas.

Correta, então a sentença quanto à condenação dos vendedores a devolver os valores recebidos do comprador, devidamente atualizados e acrescidos de juros legais, assim como aquela dirigida ao Ré de restituir o imóvel. Correta, também, a fixação da correção monetária e o seu termo a *quo* porque ela apenas recompõe o capital que durante a execução do contrato - e a duração da demanda - esteve em poder dos Autores. os juros decorrem da lei.

[...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Destarte, incide a cláusula penal e os vendedores têm o direito de reter o percentual de 20% dos valores recebidos, restituindo o saldo contra a devolução do imóvel.

Mas não é só esse o efeito econômico que deve ser retirado, porque com o inadimplemento a posse exercida pelo Réu, sem qualquer prestação, torna-se esbulho a exigir a remuneração por essa ocupação indevida.

Tratando-se de área rural que foi explorada pelo Réu, na medida em que há nos autos provas documentais das parcerias ajustadas com terceiros, o produto dessa exploração é decorrente de esbulho e deve ser pago aos Autores. (fl. 647-650)

Cotejando as premissas acima, constata-se que a análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas, impõem reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. Quanto ao argumento do recorrente acerca da impossibilidade de indenização pelo uso do imóvel em valor superior ao da cláusula penal prefixada, o recurso também não merece acolhida, porquanto assente a jurisprudência desta Casa, no sentido de que a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, na hipótese em que o promitente-comprador deixa de cumprir sua obrigação e continua usufruindo do imóvel, enseja ao promitente-vendedor o direito de indenização pelo uso do bem durante o período de inadimplência.

No caso, o acórdão estadual reconheceu o direito dos recorridos ao recebimento de indenização pela utilização do imóvel por parte do recorrente sem a respectiva contraprestação, consignando que houve percepção da renda oriunda de contratos de arrendamento. (fl. 648). Observa-se que o Tribunal deixou claro que o promitente-comprador se tornou inadimplente e continuou a usufruir do imóvel rural com o produto da exploração.

Nesse contexto, não merece acolhida a pretensão recursal, pois o acórdão estadual está em harmonia com a jurisprudência desta Casa sobre o tema.

A esse respeito, os seguintes os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO NOS MOLDES DOS ARTS. 541, PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E 255, §§ 2º E 3º DO RISTJ. TERMO INICIAL. TAXA E FRUIÇÃO IMÓVEL. DATA DA INADIMPLÊNCIA. PRECEDENTES. SÚMULA Nº 83/STJ.

(...)

2. A rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na hipótese em que o promitente-comprador deixa de pagar a prestação e continua usufruindo do imóvel, enseja ao promitente-vendedor o direito de indenização pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência. Precedentes. Aplicação da Súmula nº 83/STJ.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 199.817/MS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/11/2013, DJe 11/11/2013)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMITENTE COMPRADOR QUE NÃO REÚNE CONDIÇÕES ECONÔMICAS PARA O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. RESÍDUO INFLACIONÁRIO. CLÁUSULA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PENAL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.
(...)

- A multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel.

- Recurso especial conhecido e provido. (REsp 953.907/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2010, DJe 09/04/2010) (grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLENTO DO PROMITENTE-COMPRADOR. INDENIZAÇÃO PELO USO PROLONGADO DO IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL.

1. A desistência do negócio, por parte do promitente-comprador, deu-se após a entrega e uso prolongado do imóvel, circunstância apta a ensejar ressarcimento ao vendedor, em face do que poderia auferir a título de aluguéis durante o período de ocupação do imóvel pela parte inadimplente.

(...)

3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no Ag 1010279/MG, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 12/05/2009, DJe 25/05/2009) (grifou-se)

AGRAVO REGIMENTAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA PELO PROMITENTE COMPRADOR. RESCISÃO DO CONTRATO. INDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL A PARTIR DO MOMENTO EM QUE O COMPRADOR PERMANECEU NO IMÓVEL SEM PAGAR AS PARCELAS.

- É devido o pagamento de indenização pela fruição do bem a partir do momento em que o promitente comprador permanece no imóvel sem pagar as parcelas. (AgRg no AgRg no REsp 982.176/MG, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/02/2008, DJe 03/03/2008)

6. Estando, pois, o acórdão recorrido em harmonia com a orientação firmada nesta Corte Superior, o recurso especial não merece ser conhecido, ante a incidência da Súmula 83/STJ.

Nesse contexto, a ausência de plausibilidade da pretensão veiculada no presente recurso impede a reforma da decisão monocrática.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0284005-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AgRg no AREsp 611.557 / SP**

Números Origem: 00075015820108260453 1012010000832 1032010001514 1072010001407 1213677 13677
15142010 201402840050 4530120100075016 75015820108260453

EM MESA

JULGADO: 26/05/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: JOÃO HERRMANN NETO - ESPÓLIO
REPR. POR	: JUSSARA NEPTUNE HERRMANN - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: MARCELO HARTMANN E OUTRO(S)
AGRAVADO	: GUIDO HERWEG
AGRAVADO	: HEINRICH ADOLF HERWEG
AGRAVADO	: ANNA MARIA HERWEGG
AGRAVADO	: HELENA MARTHA GREINER MADEIRA HERWEG
AGRAVADO	: DIETER HERWEG
AGRAVADO	: ELSA MARIA GAMEIRO GONÇALVES HERWEG
AGRAVADO	: KLAUS HERWEG
AGRAVADO	: JACQUELINE FORTUNATO HERWEG
AGRAVADO	: CURT HERWEG
AGRAVADO	: ELIANE PORÓCA HERWEG
ADVOGADO	: MARCOS ALVES DE SOUZA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: JOÃO HERRMANN NETO - ESPÓLIO
REPR. POR	: JUSSARA NEPTUNE HERRMANN - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: MARCELO HARTMANN
AGRAVADO	: GUIDO HERWEG
AGRAVADO	: HEINRICH ADOLF HERWEG
AGRAVADO	: ANNA MARIA HERWEGG
AGRAVADO	: HELENA MARTHA GREINER MADEIRA HERWEG
AGRAVADO	: DIETER HERWEG
AGRAVADO	: ELSA MARIA GAMEIRO GONÇALVES HERWEG



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVADO : KLAUS HERWEG
AGRAVADO : JACQUELINE FORTUNATO HERWEG
AGRAVADO : CURT HERWEG
AGRAVADO : ELIANE PORÓCA HERWEG
ADVOGADO : MARCOS ALVES DE SOUZA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.