



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 191.430 - DF (2012/0126165-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CLEIDE MARIA MARQUES CALAZANS
AGRAVANTE : ANÍSIO ALBUQUERQUE CALAZANS
ADVOGADOS : HEBERT DA SILVA TAVARES - DF008549
CLAUDIO MARANHÃO QUEIROZ E OUTRO(S) - DF015001
AGRAVADO : BRASIF - COMERCIAL EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ROBERTO DE SIQUEIRA CASTRO E OUTRO(S) -
DF020015
FLÁVIA DIAS CHALITA - DF029426
AGRAVADO : PAULO OCTÁVIO - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA CONCORRENTE RECONHECIDA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO DE FIXAÇÃO DE INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE USO DO BEM. PRECEDENTES DA CORTE.

1. A jurisprudência desta Corte orienta que "declarada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel e o retorno das partes ao estado anterior, é cabível a indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida, a fim de evitar enriquecimento ilícito" (REsp 1287191/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 13/11/2014).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 09 de março de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 191.430 - DF (2012/0126165-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por ANÍSIO ALBUQUERQUE CALAZANS e outra contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial com fundamento na insuficiência da demonstração da divergência jurisprudencial e consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência da Corte (fls. 1.727/1.731). A decisão agravada concluiu que em razão da culpa concorrente das partes na rescisão do negócio jurídico, com a devolução integral das parcelas pagas, encontra-se correta a fixação de indenização em favor da construtora pelo período em que o imóvel foi ocupado.

Os agravantes sustentam que a divergência jurisprudencial foi satisfatoriamente demonstrada e é notória. Afirmam que deve ser afastada a indenização, pois "a devolução do imóvel à vendedora, abrindo a possibilidade desta alienar novamente o imóvel e, assim, auferir lucros, é o bastante para se fazer justiça e evitar o enriquecimento sem causa da parte mais forte da relação negocial" (fl. 1.739). Argumentam que não podem ser prejudicados pela demora no trâmite da ação de rescisão contratual. Requerem, ao final, o provimento do recurso.

Intimada, a agravada não se manifestou nos autos (fl. 1.745).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 191.430 - DF (2012/0126165-7)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Primeiramente cumpre transcrever a ementa do acórdão recorrido, proferida pela Quarta Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios à fl. 1.359:

CIVIL E CONSUMIDOR - RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLEMENTO DAS PRESTAÇÕES MENSAS - ENTREGA DE BEM COM ÁREA EFETIVA MENOR DO QUE A CONTRATADA - VENDA AD MENSURAM - INTERPRETAÇÃO FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR - CULPA RECÍPROCA - RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*.

O inadimplemento das parcelas do contrato de compra e venda de imóvel dá ensejo à rescisão do pacto e à reintegração dos vendedores na posse do bem.

A entrega do bem com área efetiva menor do que a contratada também é causa de rescisão contratual por parte dos compradores, mesmo que a diferença não ultrapasse um vigésimo (5%) da extensão total anunciada. Isso porque, nesses casos, sendo o contrato regido pelo Código de Defesa do Consumidor, a venda deve ser sempre considerada *ad mensuram*, não podendo a especificação da área ser considerada meramente enunciativa, a fim de preservar o *pacta sunt servanda*, a boa-fé objetiva, a equidade, a confiança, a lealdade e a segurança nas relações jurídicas, pilares vigentes no novo panorama social do direito contratual e do consumidor.

Dessa forma, caracterizada a culpa recíproca na rescisão do pacto, devem as partes retornar ao *status quo ante*, com a devolução do sinal e das parcelas pagas aos compradores, após o abatimento do valor dos aluguéis, a título de ocupação do imóvel, e dos encargos incidentes, tais como IPTU, TLP, condomínio, entre outros.

Conforme exposto na decisão agravada, no caso em exame foi reconhecida a culpa concorrente das partes na rescisão do contrato de compra e venda em razão de diferença de área apurada no imóvel prometido à venda e, de outro lado, o inadimplemento das parcelas ajustadas pelos autores. Diante desse quadro, o acórdão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrido determinou a rescisão do contrato com a restituição de todos os valores relativos à compra do imóvel aos autores e o pagamento de indenização à construtora pelo período em que o imóvel foi ocupado.

Ocorre que a jurisprudência desta Corte é contrária à pretensão dos agravantes, pois entende que "declarada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel e o retorno das partes ao estado anterior, é cabível a indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida, a fim de evitar enriquecimento ilícito" (REsp 1287191/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 13/11/2014).

Ainda nesse sentido:

DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CELEBRADO ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI 8.078/90. INADIMPLEMENTO. RESOLUÇÃO. CLÁUSULA PENAL. PREVISÃO DE PERDA DE TODAS AS PRESTAÇÕES PAGAS PELOS PROMISSÁRIOS-COMPRADORES INADIMPLENTES. REDUÇÃO PELO JUDICIÁRIO. POSSIBILIDADE. ART. 924, CC. PRECEDENTES. LIMITE DA REDUÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I - ESTIPULADA, EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, PENA CONVENCIONAL DE PERDA DE TODAS AS PRESTAÇÕES PAGAS PELOS COMPROMISSÁRIOS-COMPRADORES, O JUIZ, DECLARANDO RESOLVIDO O AJUSTE, PODE, AUTORIZADO PELO DISPOSTO NO ART. 924, CC, REDUZIR-LA A PATAMAR QUE ENTENDA JUSTO.

II - DE TAL REDUÇÃO, CONTUDO, NÃO PODE RESULTAR CONDENAÇÃO DOS PROMISSÁRIOS ADQUIRENTES A QUANTIA INSUFICIENTE A FAZER FACE, PELO MENOS, AS EFETIVAS PERDAS E DANOS EXPERIMENTADAS PELA PROMITENTE VENDEDORA, SOB PENA DE PLACITAR-SE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

III - HIPÓTESE EM QUE, DETERMINADA A DEVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES (EXCETO AS ARRAS) AOS COMPROMISSÁRIOS-COMPRADORES, A ESTES INCUMBE ARCAR COM O PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS RELATIVOS AO PERÍODO DE OCUPAÇÃO, DEVIDOS DESDE A IMISSÃO NA POSSE ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL.

(REsp 49.933/SP, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, DJ 5.9.1994);



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 (fornecedor), 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.

(...)

5. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 955.134/SC, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 29.8.2012);

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. DIREITO DA CONSTRUTORA EM SER INDENIZADA PELO TEMPO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL.

1 - A rescisão judicial do negócio, por iniciativa do promitente-comprador, sendo-lhe deferida a devolução integral das parcelas pagas, bem como a restituição em dobro da quantia considerada indevida, após o uso prolongado do imóvel, enseja ressarcimento à vendedora, em face do que poderia auferir a título de aluguéis durante o período de ocupação do imóvel. Precedentes.

2 - Agravo regimental desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgRg nos EDcl no Ag 909.924/MG, Relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, DJe 9.11.2009);

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO 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.

2. Nos termos da reiterada jurisprudência desta Corte, o promitente-comprador tem direito à devolução dos valores pagos, com a retenção de 25% em favor da empresa alienante.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag 1.010.279/MG, Relator Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, DJe 25.5.2009).

Ressalto que a indenização pelo período de uso do imóvel pelos compradores a fim de evitar enriquecimento indevido é devido, inclusive, nos casos em que a culpa na rescisão do negócio é imputado somente à construtora, ainda mais no presente caso, em que foi reconhecida a culpa concorrente das partes.

Não prospera, portanto, a irresignação dos agravantes. O recurso, na realidade, não trouxe nenhum elemento ou argumento novo capaz de alterar a decisão agravada, que ora confirmo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0126165-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 191.430 / DF**

Números Origem: 20010110648925 20010110648925AGS 648921220018070001

PAUTA: 09/03/2017

JULGADO: 09/03/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CLEIDE MARIA MARQUES CALAZANS
AGRAVANTE	: ANÍSIO ALBUQUERQUE CALAZANS
ADVOGADOS	: HEBERT DA SILVA TAVARES - DF008549 CLAUDIO MARANHÃO QUEIROZ E OUTRO(S) - DF015001
AGRAVANTE	: BRASIF - COMERCIAL EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA
ADVOGADOS	: CARLOS ROBERTO DE SIQUEIRA CASTRO E OUTRO(S) - DF020015 FLÁVIA DIAS CHALITA - DF029426
AGRAVADO	: OS MESMOS
AGRAVADO	: PAULO OCTÁVIO - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CLEIDE MARIA MARQUES CALAZANS
AGRAVANTE	: ANÍSIO ALBUQUERQUE CALAZANS
ADVOGADOS	: HEBERT DA SILVA TAVARES - DF008549 CLAUDIO MARANHÃO QUEIROZ E OUTRO(S) - DF015001
AGRAVADO	: BRASIF - COMERCIAL EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA
ADVOGADOS	: CARLOS ROBERTO DE SIQUEIRA CASTRO E OUTRO(S) - DF020015 FLÁVIA DIAS CHALITA - DF029426
AGRAVADO	: PAULO OCTÁVIO - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.