



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 963.073 - DF (2007/0144469-2)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
R.P/ACÓRDÃO : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTRO
RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA : MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA : IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLÊNCIA DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. RESSARCIMENTO DO PROMITENTE VENDEADOR PELA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO EM QUE O CONTRATO FOI CUMPRIDO. CABIMENTO.

1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao *status quo ante*, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do compromissário comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção de 20% das prestações pagas, mais as despesas referentes ao recolhimento de impostos, taxas de condomínio, seguro e outros débitos exigidos até o habite-se, mais as perdas e danos pela utilização do imóvel, considerando o valor correspondente à locação durante o período entre a mora e a reintegração.
2. A retenção de percentual sobre o valor das prestações pagas visa, entre outras coisas, a ressarcir o promitente vendedor pela utilização do imóvel durante o período em que o contrato foi cumprido.
3. Recurso especial dos primeiros recorrentes não provido. Recurso especial do segundo recorrente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, prosseguindo no julgamento, após a vista regimental do Sr. Ministro Relator, por unanimidade, negar provimento ao recurso de Laurindo Gentil dos Santos e Outros e, por maioria, dar provimento ao recurso do Distrito Federal. Vencido, neste último, os Srs.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministros Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino. Lavrará o acórdão a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília (DF), 22 de março de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 963.073 - DF (2007/0144469-2)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
RECORRENTE : LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTRO
RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA : MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA : IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- DISTRITO FEDERAL e LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS interpõem Recursos Especiais, com fulcro na alínea *a* do art. 105, inciso III, da Constituição Federal, em ação de rescisão de promessa de compra e venda cumulada com reintegração de posse, julgada parcialmente procedente em primeiro grau.

2.- O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (rel. Des. CARMELITA BRASIL) deu parcial provimento ao recurso do autor, em Acórdão assim ementado (fls. 215):

PROCESSO CIVIL. NULIDADE DA SENTENÇA. VÍCIO: ULTRA PETITA. PRELIMINAR AFASTADA. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROGRAMA HABITACIONAL. INADIMPLÊNCIA DOS PROMISSÁRIOS COMPRADORES. RESCISÃO. INDENIZAÇÃO PELO USO INDEVIDO DO BEM. APELO PARCIALMETNE PROVIDO.

Não padece do vício ultra petita a sentença que, reconhecendo a inadimplência dos promitentes compradores e rescindido o contrato, determina a devolução das parcelas pagas pelos mesmos, impondo a restituição do imóvel ao promitente vendedor, vez que tal medida constitui decorrência lógica do julgado, independentemente de pedido das partes.

Impõe-se a rescisão do contrato de promessa de compra e venda se patente o inadimplemento dos promitentes compradores.

Enquanto não devolvido o imóvel ao promitente vendedor, devem os promissários compradores pagar os lucros cessantes, valor este que, na hipótese, analisadas as peculiaridades do caso, será



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

representado pelas prestações adimplidas pelos mutuários durante a vigência do contrato.

3.- Alega o primeiro recorrente, promitente-vendedor, violação dos artigos 389 e 475, do Código Civil. Afirma que a solução encontrada pelo acórdão de “*não encontra ressonância no direito*” (fls. 251) e levaria ao enriquecimento ilícito. Aduz que, nos termos da lei civil, a indenização deverá ser completa, abrangendo todo o período em que os devedores ocuparam o imóvel. Explica que “*o que aqui busca o ente público é a indenização pelo uso a partir do inadimplemento, sendo razoável a ilação de que no período anterior as prestações pagas se destinaram a cobrir o uso pelos embargados*” (fls. 252).

4.- Os promitentes-compradores também alegam violação dos artigos 389 e 475, do Código Civil, mas para defender a tese de que não houve dano. Afirmam que “*por tratar-se de imóvel destinado a pessoas de baixa renda, com prestações ínfimas e mais a valorização do imóvel e a possibilidade de venda a outra pessoa pelo preço de mercado, não configurou-se o prejuízo ou dano alegado pelo Distrito Federal*”. Aduzem que “*exigir, além da reintegração na posse do imóvel a indenização pelo uso, ou lucros cessantes, é querer enriquecer-se de forma ilícita, uma vez que o Distrito Federal poderá alienar novamente o bem, não lhe restando prejuízo algum*” (fls. 259). Sustentam, ainda, que “*a indenização pelo uso do imóvel não consta como cláusula do contrato e, além disso, na inicial não foi pedido ou provado ter o recorrido sofrido perdas e danos (...)*” (fls. 260).

5.- Em contrarrazões, o Distrito Federal frisa que “*o fato de o imóvel objeto da lide integrar programa habitacional de natureza social não retira do mutuário o dever de cumprir o contrato ao qual se vinculou*” (fls. 276). Os réus, por sua vez, responderam ao recurso do autor repisando as teses do Especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 963.073 - DF (2007/0144469-2)

VOTO (vencido)

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

6.- Insurge-se o Distrito Federal contra acórdão que determinou a retenção das prestações pagas no início do contrato como indenização pelos prejuízos decorridos da rescisão do acordo por culpa dos promitentes-compradores. Afirma que a indenização deve ser mais ampla, abrangendo todo o período do inadimplemento. Para tanto, alega violação dos artigos 389 e 475, do Código Civil, que prevêem a possibilidade de recomposição por perdas e danos no caso de inadimplemento contratual.

Entretanto, não há que se falar em violação dos referidos dispositivos, da forma como pretende o recorrente, uma vez que o direito à indenização não lhe foi negado. De fato, diz o v. acórdão guerreado (fls. 223):

“Na hipótese, a mora dos promitentes compradores é incontroversa, vez que deixaram de adimplir as prestações convencionadas em janeiro de 1994.

Desta forma, sendo indiscutível a culpa dos apelados, cabível a indenização por perdas e danos.”

Na verdade, o que busca o recorrente é a revisão da extensão do dano e do *quantum* indenizatório.

No entanto, o Tribunal de origem entendeu, com base nas provas vindas aos autos e ante as particularidades fáticas do caso concreto, que a retenção das parcelas pagas já representava a reparação pelo período da inadimplência, sendo suficiente para indenizar os prejuízos experimentados pelo vendedor.

Extrai-se, com efeito, do o acórdão recorrido (fls.224):

"(...) tenho que a indenização relativa ao período de utilização indevida do imóvel pelos promitentes compradores deverá ser representada pelas prestações adimplidas pelos mesmos."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sendo assim, rever o julgado, conforme pretendido pelo recorrente, exigiria o reexame do contrato e de todo o material fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de Recurso Especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Destarte, no âmbito do Recurso Especial não há campo para revisar entendimento de segundo grau assentado em prova, vez que o objeto de tal recurso é tão somente interpretar e unificar a aplicação do direito federal.

7.- Atente-se a que a solução fática dada ao caso pelo Acórdão recorrido bem que é razoável para o caso concreto, pois houve, no caso, cumprimento efetivo de considerável parte do contrato, com o efetivo pagamento de prestações por longo prazo de quinze anos pelos adquirentes (de 1978 a 1993 – fls. 64), de modo que o valor recebido pelo ora recorrente não pode ser considerado de somenos, mormente diante da monta reduzida dos negócios atinentes a adquirentes de imóveis modestíssimos, marcados pela hipossuficiência mais ostensiva.

Note-se, ainda, que a demora em reaver a posse do bem não pode ser creditada pura e simplesmente à família adquirente, pois, tendo sido pagas prestações até 1993, seguem-se vários fatos pelos quais não pode ela ser considerada responsável, de modo a passar a crescer-se valores que passam, no montante final, a ser vultosos – e que não o seriam se tivesse havido a célere tomada de providências pelo ora recorrente para a desocupação efetiva do imóvel.

A cronologia dos autos não evidencia atividade maliciosa ou procrastinadora do processo por parte dos adquirentes, mas, sim, de uma parte o retardamento de tomada providências pelo recorrente para a agilização do processo e de outro a pura demora do andamento de processos judiciais se deixados sem provocação efetiva, como ocorreu no caso. Veja-se a cronologia:

Em 15.12.2000 ocorreu o ajuizamento da ação, fundada em paralisação de pagamentos havido no ano de 1999;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em 16.04.2001, após provocação do Juízo para andamento do feito, ocorreu a publicação de edital de citação no Diário Oficial (fls. 39v);

Em 26.06.2001 veio contestação, pela Defensoria Pública, por negação geral, em prol de ambos os acionados (fls. 45), e em 29.10.2001, nova contestação, agora por parte somente da mulher, já separada de fato, sustentando desconhecimento do não pagamento pelo ex-marido e alegando matéria fática e jurídica específica, contestação essa também oferecida pela Defensoria Pública, trazendo sugestivas fotos sobre a modéstia do imóvel mantido pela mulher (fls. 62 e 68/76);

Em 26.01.2006 sobreveio a sentença de 1º Grau (Sentença, fls. 179);

Em 06.09.2006 foi julgada a Apelação, interposta exclusivamente pelo ora recorrente (fls. 214) seguindo-se, em 25.10.2006, a rejeição de seus Embargos de Declaração (fls. 232);

Em 31.7.2007 o presente Recurso Especial foi distribuído neste Tribunal (fls.297), posteriormente, em 13.12.2007, em meio a quase uma dezena de milhares de processos, atribuído ao subscritor do presente (fls. 298), não tendo havido jamais pedido de destaque para julgamento em regime de preferência.

8.- O Tribunal de origem, Corte de Apelação que é, podia ponderar essas circunstâncias fáticas e concluir que a perda do valor equivalente a quinze anos de prestações pagas pelos adquirentes significava suficiente indenização pelo uso do imóvel.

Em meio aos fatos que punha na balança, podia levar em consideração o fato da não indenização de benfeitorias, cuja perda foi decretada em favor do ora recorrente – e que são valor expressivo, consideradas a construção que se vê nas fotos e as parcas forças econômicas com que se produziram.

Vê-se, pois, que, além de a matéria fática ter seu exame reservado ao Tribunal de origem (Súmula 7/STJ), se se examinar, agora, matéria fática, será de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inapropriado rigor concluir de modo diverso, ante a humildade do caso concreto.

Ademais, com a solução encontrada pelo Tribunal de origem, evita-se o alongamento da modesta questão, nutrida de forte conotação social, dispensando-se o ora recorrente a promover execução atinente a indenização que possui toda a antevisão de insucesso por inexistência de bens, beirando, ainda, à fria insensibilidade do “*summum ius summa iniuria*”, como se se tratasse de caso de “*fiat iustitia ruat coelum*”.

9.- Quanto ao recurso dos promitentes compradores, oferecido pela Defensoria Pública, alega-se violação aos mesmos dispositivos, defendendo-se a tese de que o dano não restou configurado. Afirma-se que as especiais circunstâncias do caso (imóvel de cunho social, destinado a populações de baixa renda, com prestações de baixo valor e que será restituído) excluiriam os prejuízos que o inadimplemento pudesse haver causado ao Distrito Federal.

Entretanto, resultado que não pode chegar o julgamento, pois a par de constatar o dano decorrente do uso do imóvel após o inadimplemento, há de se reconhecer, baseando-se no disposto nos artigos tidos por violados, que o dano persiste.

As particulares circunstâncias têm, apenas, o condão de mitigar o valor a ser pago como indenização.

E é nesse sentido que decidiu o acórdão recorrido, entendendo que, acatadas as premissas contratuais, a retenção das prestações pagas se constitui, no caso, em indenização justa e razoável diante de um pedido que era muito maior.

Ademais, esta Corte já deixou bem firmada a jurisprudência de que a rescisão da promessa de compra e venda de imóvel, por inadimplemento do comprador, enseja o direito à indenização pelo uso do imóvel.

Nesse sentido, confira-se:

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE-COMPRADOR. RESCISÃO DO CONTRATO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

INDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL DURANTE A INADIMPLÊNCIA. CABIMENTO.

1. 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 à indenização pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência.

2. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 688521/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 08/04/2008, DJe 28/04/2008)

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

PROCURADOR DO DISTRITO FEDERAL. REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL.

DESNECESSIDADE DE PROCURAÇÃO. AFASTADA A SÚMULA N. 115/STJ.

INDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL DURANTE A INADIMPLÊNCIA.

NÃO-COMPROVAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

SÚMULA N. 282/STF.

1. Os procuradores dos Estados ou do Distrito Federal estão desobrigados de provar sua capacidade postulatória, pois se trata de delegação de poderes decorrentes de sua nomeação. Afastada a aplicação da Súmula n. 115/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 à indenização pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência.

3. Incide a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

4. Aplica-se o óbice previsto na Súmula n. 282 do STF quando a questão infraconstitucional constante do recurso especial não foi enfocada no acórdão recorrido, tampouco suscitada nos embargos de declaração opostos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5. *Agravo regimental provido para não conhecer do recurso especial.*

(AgRg no REsp 696712/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2009, DJe 31/08/2009)

Direito civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Promissário-comprador inadimplente. Rescisão. Devolução das parcelas pagas. Imissão na posse. Sentença que determina a rescisão do contrato e a devolução de parcelas pagas. Omissão sobre o direito à indenização pela posse do imóvel. Possibilidade de o promissário-vendedor pleitear esse direito em ação autônoma.

- A rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, na hipótese em que o promissário-comprador deixa de pagar as prestações e continua na posse do imóvel, enseja ao promissário-vendedor o direito à indenização pela posse do imóvel.

- Embora seja recomendável, inclusive por economia e celeridade processuais, a apreciação desse direito à indenização pela posse do imóvel na ação de rescisão contratual em que se discute a devolução das parcelas pagas, se assim não o foi, pode o promissário-vendedor pleitear tal indenização em ação autônoma.

Recurso especial não conhecido.

(REsp 590209/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/10/2004, DJ 06/12/2004, p. 297)

8.- Ante o exposto, nega-se provimento a ambos os recursos.

Ministro SIDNEI BENETI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 963.073 - DF (2007/0144469-2)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
RECORRENTE : LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTRO
RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA : MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA : IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Sr. Presidente, o recurso especial só tem efeito devolutivo, não tem efeito suspensivo. É perfeitamente possível a execução desse julgado em que se discute apenas a indenização, não se debatendo nem mesmo a ocorrência do esbulho possessório que ensejou a reintegração de posse.

Acompanho integralmente o voto do eminente Relator, negando provimento aos recursos especiais. Sr. Presidente, acompanho o Sr. Ministro Relator, negando provimento aos recursos especiais, porque a questão está resolvida pelas Súmulas 5 e 7.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2007/0144469-2

REsp 963073 / DF

Número Origem: 19990110876283

PAUTA: 15/02/2011

JULGADO: 15/02/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JUAREZ ESTEVAM XAVIER TAVARES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO	: ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTRO
RECORRENTE	: DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA	: MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA	: IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO	: OS MESMOS

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **DANIEL BELTRAO DE ROSSITER CORREA**, pela parte RECORRENTE: DISTRITO FEDERAL

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Após o voto do Sr. Ministro Sidnei Beneti, negando provimento a ambos os recursos especiais, no que foi acompanhado pelo Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, pediu vista, antecipadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi. Aguardam os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) e Massami Uyeda.

Brasília, 15 de fevereiro de 2011

MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA
Secretária



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 963.073 - DF (2007/0144469-2)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
RECORRENTE : LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTRO
RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA : MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA : IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

VOTO-VISTA

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recursos especiais interpostos pelo DISTRITO FEDERAL e por LAURINDO GENTIL DOS SANTOS e ANA MARIA BARRETO GENTIL, com fundamento no art. 105, III, “a”, da CF/88, contra acórdão proferido pelo TJ/DFT.

Ação: de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse ajuizada pelo DISTRITO FEDERAL em desfavor de LAURINDO GENTIL e ANA MARIA BARRETO GENTIL.

Em 30.11.1977, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, cujo preço haveria de ser pago em prestações mensais e consecutivas. Entretanto, a partir de 01.01.1994, os réus tornaram-se inadimplentes, dando causa à rescisão do contrato.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para declarar rescindido o contrato, com a devolução das quantias pagas, exceto sinal, reintegrando o autor na posse do imóvel (fls. 175/179).

Acórdão: o TJ/DFT deu parcial provimento à apelação do autor, para condenar os réus ao pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de inadimplência, tendo fixado a verba em valor equivalente às prestações que foram pagas pelos promitentes compradores na vigência do contrato (fls. 215/225).

Embargos de declaração: interpostos pelo autor, foram rejeitados pelo TJ/DF (fls. 232/236).

Recursos especiais: as duas partes recorreram, fundamentando suas razões nos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mesmos dispositivos legais, alegando violação dos arts. 389 e 475 do CC/02 (fls. 238/253 e 255/260).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/DFT admitiu ambos os recursos especiais (fls. 288/293).

Voto do Relator: nega provimento a ambos os recursos especiais.

Revisados os fatos, decido.

Cinge-se a lide a determinar o cabimento e o alcance de indenização, a ser paga pelo promitente comprador, decorrente da rescisão, por inadimplência, de contrato de venda e compra de imóvel.

Analiso conjuntamente ambos os recursos especiais, na medida em que sustentam violação dos mesmos dispositivos legais, quais sejam os arts. 389 e 475 do CC/02.

O TJ/DFT entendeu que a mencionada indenização é cabível, limitando-a ao período de inadimplência, tendo fixado o *quantum* em valor correspondente às prestações pagas pelos promitentes compradores antes de se tornarem inadimplentes, as quais, “ao invés de serem restituídas (...), decorrência lógica do retorno das partes ao seu estado anterior, serão perdidas em benefício do Distrito Federal” (fl. 224).

Diante disso, o DISTRITO FEDERAL alega que, enquanto os promitentes compradores cumpriram regularmente o contrato, “as prestações pagas se destinaram a cobrir o uso [do imóvel]”, concluindo que, “se a moradia não era graciosa, mas onerosa, admitir a tese esposada no acórdão [recorrido] será também aceitar que durante o período de 06 anos e três meses (correspondente as 63 prestações pagas) a ocupação foi totalmente grátis” (fl. 252).

Os promitentes compradores, por sua vez, aduzem que “por tratar-se de imóvel destinado a pessoas de baixa renda, com prestações ínfimas e mais a valorização do imóvel e a possibilidade de venda a outra pessoa pelo preço de mercado, não configurou-se o prejuízo ou dano alegado pelo DISTRITO FEDERAL” (fl. 259).

No que tange à tese erigida pelos promitentes compradores, cumpre frisar que o acórdão recorrido ressalva expressamente tratar-se de “programa habitacional de grande alcance



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

social”, bem como que “as prestações tinham baixo valor, vez que equivalentes a 33% dos rendimentos mensais do cônjuge varão” (fl. 224).

Patente, portanto, que essas circunstâncias foram sopesadas pelo TJ/DFT no momento da fixação do *quantum* indenizatório, não cabendo, nesta sede, rever o juízo de valor realizado por aquele Tribunal, visto que exigiria o reexame do substrato fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmula 07/STJ.

Outrossim, a valorização do imóvel não serve de argumento para afastar o dever de indenizar, pois, se é verdade que possibilitará ao DISTRITO FEDERAL maior ganho na revenda do bem, é igualmente verdade que os promitentes compradores se beneficiaram dessa valorização enquanto residiram no imóvel, inclusive pagando, como eles próprios admitem, “prestações ínfimas” (fl. 259).

Dessarte, os argumentos dos promitentes compradores não merecem ser acolhidos.

Com relação às alegações do DISTRITO FEDERAL, há de se considerar que a rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao *status quo ante*.

Tendo em mente essa premissa, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir “a retenção de 20% das prestações pagas, mais as despesas referentes ao recolhimento de impostos, taxas de condomínio, seguro e outros débitos exigidos até o habite-se, mais as perdas e danos pela utilização do imóvel, considerando o valor correspondente à locação durante o período entre a mora e a reintegração” (REsp 489.057/PR, 3ª Turma, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 24.11.2003. No mesmo sentido: AgRg no REsp 1.013.249/PE, 4ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, DJe de 08.06.2010; REsp 845.247/PR, 3ª Turma, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe de 18.06.2010; REsp 896.246/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 15.10.2007; e REsp 476.775/MG, 4ª Turma, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 04.08.2003).

Note-se, por oportuno, que a retenção de percentual sobre o valor das prestações pagas visa, entre outras coisas, a ressarcir o promitente vendedor pela utilização do imóvel durante o período em que o contrato foi cumprido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Na hipótese específica dos autos, porém, não obstante tenha condenado os promitentes compradores ao pagamento de indenização relativa à permanência no imóvel durante o período de inadimplência, o TJ/DFT determinou a devolução integral dos valores por eles pagos (não efetivada apenas por conta da compensação dos débitos e créditos de uma parte frente à outra), sem qualquer abatimento em benefício do promitente vendedor.

Ao assim proceder, o Tribunal candango promoveu o enriquecimento sem causa dos promitentes compradores, em detrimento do vendedor, deixando sem contraprestação o período anterior à inadimplência.

Em outras palavras, a prevalecer o acórdão recorrido, o DISTRITO FEDERAL nada receberá pelo período em que os promitentes compradores usufruíram do imóvel pagando as parcelas mensais, já que estas lhes serão integralmente restituídas (na forma de crédito a ser compensado com a indenização fixada), em decorrência da rescisão do contrato.

Dessa forma, a condenação imposta pelo TJ/DFT deve ser complementada, incluindo-se verba relativa ao período anterior ao descumprimento do contrato, a qual, na esteira da jurisprudência do STJ, fixo em 20% dos valores pagos pelos promitentes compradores, devidamente corrigidos e acrescidos de juros legais.

Forte nessas razões, peço vênia para divergir em parte do voto do i. Min. Relator, a fim de DAR PROVIMENTO ao recurso especial do DISTRITO FEDERAL, para, em complemento à indenização fixada pelo TJ/DFT, condenar os promitentes compradores ao pagamento de indenização correspondente a 20% dos valores por eles pagos na vigência do contrato em questão, devidamente corrigidos e acrescidos de juros legais.

No mais, acompanho o voto do i. Min. Relator, NEGANDO PROVIMENTO ao recurso especial de LAURINDO GENTIL DOS SANTOS e ANA MARIA BARRETO GENTIL.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2007/0144469-2

REsp 963.073 / DF

Número Origem: 19990110876283

PAUTA: 15/02/2011

JULGADO: 15/03/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANCISCO DIAS TEIXEIRA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO	: ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTRO
RECORRENTE	: DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA	: MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA	: IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO	: OS MESMOS

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

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista da Sra. Ministra Nancy Andrichi, divergindo em parte do Ministro Relator, negando provimento ao recurso de Laurindo Gentil dos Santos e Outros e dando provimento ao recurso do Distrito Federal, pediu vista, na forma regimental, o Sr. Ministro Relator. Aguardam os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) e Massami Uyeda.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 963.073 - DF (2007/0144469-2)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
RECORRENTE : LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTRO
RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA : MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA : IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

VOTO

O SR. MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS): Sr. Presidente, eu acompanharia o posicionamento da Sra. Ministra Nancy Andrighi, no sentido de dar provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 963.073 - DF (2007/0144469-2) (f)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
RECORRENTE : LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTRO
RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA : MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA : IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA(Relator):

Srs. Ministros, acompanho o posicionamento da Sra. Ministra Nancy Andrighi, porque penso o seguinte: esse programa de casa própria aqui é exatamente um programa social. As parcelas, as prestações são inteiramente subsidiadas. Essa utilização, ainda que desse cunho social, de uma pessoa que a tenha família abandonada etc., mas outros também estão na fila. É um problema social de habitação popular.

Então, com todo o respeito, penso que, casuisticamente, separar isso consagraremos uma tese que pode levar a consequências mais drásticas.

Ministro MASSAMI UYEDA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 963.073 - DF (2007/0144469-2) (f)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
RECORRENTE : LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTRO
RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA : MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA : IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

ESCLARECIMENTOS (1)

EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA:

A Sra. Ministra Nancy Andrigli dava provimento no sentido de que, além das prestações já pagas ao longo desse período, dever-se-ia pagar, também, uma indenização pelo uso. É essa a posição de S. Exa.?

Ministro MASSAMI UYEDA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 963.073 - DF (2007/0144469-2) (f)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
RECORRENTE : LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E
OUTRO
RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA : MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA : IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

ESCLARECIMENTOS (2)

EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA:

O Sr. Ministro Sidnei Beneti reitera sua negativa.

Sr. Ministro Vasco Della Giustina, V. Exa. tem posicionamento?

Ministro MASSAMI UYEDA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 963.073 - DF (2007/0144469-2) (f)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
RECORRENTE : LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO : ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E
OUTRO
RECORRENTE : DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA : MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA : IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

ESCLARECIMENTOS (3)

EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA:

V. Exa. dá uma maior extensão, Sra. Ministra Nancy Andrichi?

Ministro MASSAMI UYEDA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2007/0144469-2

REsp 963.073 / DF

Número Origem: 19990110876283

PAUTA: 15/02/2011

JULGADO: 22/03/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Relatora para Acórdão

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JUAREZ ESTEVAM XAVIER TAVARES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LAURINDO GENTIL DOS SANTOS E OUTROS
ADVOGADO	: ADRIANA PEREIRA DE SOUZA - DEFENSORA PÚBLICA E OUTRO
RECORRENTE	: DISTRITO FEDERAL
ADVOGADA	: MARIA ZULEIKA DE OLIVEIRA ROCHA
PROCURADORA	: IZABELA FROTA MELO E OUTRO(S)
RECORRIDO	: OS MESMOS

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

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após a vista regimental do Sr. Ministro Relator, a Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso de Laurindo Gentil dos Santos e Outros e, por maioria, deu provimento ao recurso do Distrito Federal. Vencido, neste último, os Srs. Ministros Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino. Lavrará o acórdão a Sra. Ministra Nancy Andrichi.