AgInt nos EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1843743 - RS (2019/0312441-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	OMER POHLMANN FILHO
ADVOGADOS	:	ANA PAULA NUNES DIAS - RS032217
		ABEL ROMEU DALL`ACQUA - RS033172
AGRAVADO	:	BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRE LUIS NIEDERAUER SILVEIRO - RS016778
		RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486
		GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512
		MARCELO TOSIN - RS096847
		LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950
		IGOR FALCÃO GASPAR - RS125776

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. CUMULAÇÃO COM TAXA PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO LONGO PERÍODO DE USO DO IMÓVEL SEM QUALQUER CONTRAPRESTAÇÃO. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. CONSECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO STATUS QUO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, a garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor. Precedentes.

2. Com efeito, o ressarcimento pela ocupação do imóvel trata-se de consectário lógico do retorno das partes ao estado anterior, pois cabe ao magistrado, ao determinar a rescisão contratual, dispor acerca da forma como as partes deverão ser restituídas à condição original, sendo desnecessário, portanto, pedido expresso na petição inicial, reconvenção ou ação própria para essa finalidade, à luz do princípio restitutio in integrum.

3. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA43122695 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 27/08/2024 14:14:25
Código de Controle do Documento: 72f465c3-212c-4032-b2e8-f39742b097a2

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA43122695 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 27/08/2024 14:14:25
Código de Controle do Documento: 72f465c3-212c-4032-b2e8-f39742b097a2

AgInt nos EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1843743 - RS (2019/0312441-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	OMER POHLMANN FILHO
ADVOGADOS	:	ANA PAULA NUNES DIAS - RS032217
		ABEL ROMEU DALL`ACQUA - RS033172
AGRAVADO	:	BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	ANDRE LUIS NIEDERAUER SILVEIRO - RS016778
		RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486
		GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512
		MARCELO TOSIN - RS096847
		LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950
		IGOR FALCÃO GASPAR - RS125776

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. CUMULAÇÃO COM TAXA PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO LONGO PERÍODO DE USO DO IMÓVEL SEM QUALQUER CONTRAPRESTAÇÃO. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. CONSECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO STATUS QUO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, a garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor. Precedentes.

2. Com efeito, o ressarcimento pela ocupação do imóvel trata-se de consectário lógico do retorno das partes ao estado anterior, pois cabe ao magistrado, ao determinar a rescisão contratual, dispor acerca da forma como as partes deverão ser restituídas à condição original, sendo desnecessário, portanto, pedido expresso na petição inicial, reconvenção ou ação própria para essa finalidade, à luz do princípio restitutio in integrum.

3. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por OMER POHLMANN FILHO contra decisão desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 841):

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO

Documento eletrônico VDA42762264 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 14/08/2024 13:32:35
Código de Controle do Documento: 928f2d98-eaa1-4d8f-b572-080715e7ca96

> JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 422, 474 E 475 DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INICDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. 3. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. CUMULAÇÃO COM TAXA PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM. POSSIBILIDADE. 4. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO, EM JUÍZO DE RECONSIDERAÇÃO.

Nas razões do agravo interno (e-STJ, fls. 893-913), o agravante reitera que não deve ser acolhido o pedido de indenização formulado pela parte agravada, uma vez que não ocupou o imóvel objeto da lide, o que refuta o real uso e gozo do bem, imprescindíveis para o acolhimento do pleito.

Assevera, ainda, que a parte agravada recusou o recebimento do bem em várias oportunidades.

Pondera que o requerimento de indenização deveria ter sido formulado pela parte agravada por meio de reconvenção, porém, não o foi, razão pela qual entende ser indevida a indenização à parte agravada.

Ao final, pede o julgamento do recurso pelo Colegiado.

Impugnação apresentada , conforme certificado à fl. 490 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando os autos, não se vislumbram razões para o provimento deste agravo interno.

De início, conforme destacado na decisão que julgou o recurso especial interposto pela ora agravada, relativamente à possibilidade de cumulação da cláusula penal compensatória e dos valores devidos a título de fruição do imóvel pelo promitente comprador, a Corte estadual assim se pronunciou (e-STJ, fl. 560):

> Indenização na forma de locatícios parte demandada foi condenada à devolução dos valores pagos peio autor, deduzido o percentual de retenção ce 20%, conforme suso referido.
> Nesse sentido, diante da aplicação de cláusula penal compensatória, condenar, simultaneamente, o autor à indenização por danos materiais, na forma ae locatícios, acarreta em bis in idem, com o consequente enriquecimento ilícito da demandada.

Contudo, constata-se que o acórdão recorrido encontra-se em dissonância com a jurisprudência do STJ que entende que ser garantida ao promitente vendedor o recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não devendo ser confundida e englobada no percentual da

Documento eletrônico VDA42762264 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 14/08/2024 13:32:35
Código de Controle do Documento: 928f2d98-eaa1-4d8f-b572-080715e7ca96

cláusula penal de retenção em seu favor.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.
> 1. Cuida-se de ação de reintegração de posse cumulada com pedido de rescisão contratual e indenização por danos materiais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 27/01/2022 e concluso ao gabinete em 21/09/2022.
> 2. O propósito recursal consiste em definir se, quando da rescisão contratual por inadimplemento do consumidor, é possível cumular a cláusula penal compensatória com a indenização pelo tempo de fruição de imóvel.
> 3. Somente na hipótese de prejuízos extraordinários, a indenização devida ao credor poderá ultrapassar o montante determinado na cláusula penal.
> 4. Entende este STJ que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, porquanto adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.
> Precedentes.
> 5. A garantia ao promitente vendedor do recebimento de indenização pelo tempo em que o comprador desistente ocupou o bem, a fim de evitar enriquecimento ilícito, não deve ser confundida e englobada no percentual da cláusula penal de retenção em favor do construtor.
> Precedentes.
> 6. Independentemente de ter sido ocupado o bem, mantém-se os 25% de retenção dos valores pagos pelos adquirentes e a taxa de ocupação será cobrada separadamente, quando comprovada a utilização do imóvel edificado.
> 7. A taxa de ocupação não guarda relação direta com a rescisão contratual, mas com os benefícios que auferiu o ocupante pela fruição do bem, razão pela qual não foi incluída no cálculo prévio que prefixou as perdas e danos na cláusula penal compensatória.
> 8. A indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação.
> 9. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente.
> 10. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano.

Documento eletrônico VDA42762264 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 14/08/2024 13:32:35
Código de Controle do Documento: 928f2d98-eaa1-4d8f-b572-080715e7ca96

> 11. Situação distinta é aquela prevista no Tema 970/STJ, o qual define que a cláusula penal moratória por ter a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, é, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afastando-se sua cumulação com lucros cessantes.
> 12. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido negou a cumulação da cláusula penal compensatória com a taxa de ocupação do imóvel, sob o argumento de que o Tema 970/STJ veda a cumulação de cláusula penal moratória com lucros cessantes. Necessária a reforma porquanto, na espécie, (i) não se discute cláusula penal moratória e (ii) a taxa de ocupação não está englobada no percentual de retenção que é devido ao vendedor em razão da rescisão unilateral do contrato de compra e venda.
> 13. Recurso especial conhecido e provido para condenar a recorrida ao pagamento de taxa de ocupação pelo tempo que usufruiu do imóvel.
> (REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023.)

Desse modo, considerando que, conforme consta da sentença, o autor, ora agravante, recebeu as chaves, já estando na posse do imóvel desde 27/08/2015 (e-STJ, fl. 416), é devida a cumulação da cláusula penal com a taxa de ocupução do imóvel.

Acerca da ausência de apresentação de reconvenção pela agravada, o que, segundo alega o agravante, impossibilitaria a promitente vendedora de ser indenizada pelo período em que o embargante ocupou o imóvel, é prudente consignar que, de acordo com a jurisprudência do STJ, o ressarcimento pela ocupação do imóvel trata-se de consectário lógico do retorno das partes ao estado anterior, pois cabe ao magistrado, ao determinar a rescisão contratual, dispor acerca da forma como as partes deverão ser restituídas à condição original, sendo desnecessário, portanto, pedido expresso na petição inicial, reconvenção ou ação própria para essa finalidade, à luz do princípio *restitutio in integrum*.

Vejam-se:

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO. CONSECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO ESTADO ANTERIOR. PRECEDENTES DA CORTE.
> 1. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes.
> 2. A pretensão de que apenas fosse indenizada a posse do imóvel a partir do momento em que o comprador se tornou inadimplente ensejaria enriquecimento ilícito do ocupante, uma vez que as prestações pagas serão devolvidas como efeito da própria rescisão.
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA42762264 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 14/08/2024 13:32:35
Código de Controle do Documento: 928f2d98-eaa1-4d8f-b572-080715e7ca96

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.909.532/CE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021.)

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

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

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

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

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

(AgInt no REsp n. 1.167.766/ES, relator Ministro Raul Araújo, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/11/2017, DJe de 1/2/2018., sem grifo no original)

Desse modo, não há razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal, razão pela qual permanece incólume o entendimento firmado na decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.

Documento eletrônico VDA42762264 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 14/08/2024 13:32:35
Código de Controle do Documento: 928f2d98-eaa1-4d8f-b572-080715e7ca96

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AgInt no REsp 1.843.743 / RS

Número Registro: 2019/0312441-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01047685620168210001 01247552820198217000 01248254520198217000 02126797720198217000 03861134420188217000 1047685620168210001 1247552820198217000 1248254520198217000 2126797720198217000 3861134420188217000 70080209018 70081528465 70081529166 70082407701

Sessão Virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024

Relator do AgInt nos EDcl no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	: ANDRE LUIS NIEDERAUER SILVEIRO - RS016778
	RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486
	GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512
	MARCELO TOSIN - RS096847
	LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950
	IGOR FALCÃO GASPAR - RS125776
RECORRIDO	: OMER POHLMANN FILHO
ADVOGADOS	: ANA PAULA NUNES DIAS - RS032217
	ABEL ROMEU DALL`ACQUA - RS033172

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: OMER POHLMANN FILHO
ADVOGADOS	: ANA PAULA NUNES DIAS - RS032217

Documento eletrônico VDA43106951 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/08/2024 00:33:33
Código de Controle do Documento: f6de6201-6d73-464b-8365-8db9ab5b4a9c

ABEL ROMEU DALL`ACQUA - RS033172

AGRAVADO : BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : ANDRE LUIS NIEDERAUER SILVEIRO - RS016778

RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486

GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512

MARCELO TOSIN - RS096847

LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950

IGOR FALCÃO GASPAR - RS125776

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA43106951 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/08/2024 00:33:33
Código de Controle do Documento: f6de6201-6d73-464b-8365-8db9ab5b4a9c