APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE REVISÃO DE ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA EM ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRETENSÃO DE SUBSTITUIÇÃO DO IGP-M PELO INPC COMO INDEXADOR DO SALDO DEVEDOR. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA ACORDADO PELAS PARTES SUBMETIDO AO CRIVO JUDICIAL E CONVALIDADO POR SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO ANTE A CONSTATAÇÃO DE COISA JULGADA. ALEGAÇÃO RECURSAL DE POSSILIDADE DE REVISÃO DO JULGADO POR SE TRATAR DE RELAÇÃO JURÍDICA DE TRATO CONTINUADO COM ALTERAÇÃO DO QUADRO FÁTICO-JURÍDICO DECORRENTE DOS EFEITOS DA PANDEMIA DA COVID-19. ELEVAÇÃO EXAGERADA DO IGP-M DURANTE O PERÍODO PANDÊMICO. TEORIA DA IMPREVISIBILIDADE. CONSTATAÇÃO DA POSSIBLIDADE DE REVISÃO DO JULGADO ANTE A SATISFAÇÃO DOS REQUISITOS DO ART. 505, I DO CPC. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA PROSSEGUIMENTO DO FEITO. TEORIA DA CAUSA MADURA. PROCESSO INAPTO PARA JULGAMENTO PELO TRIBUNAL. EXPRESSA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE NA PRODUÇÃO PROBATÓRIA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Nos termos do artigo 505, I do Código de Processo Civil, a revisão de decisões judiciais transitadas em julgado pressupõe, cumulativamente, a natureza de continuidade ou sucessividade da relação e a ocorrência de fato superveniente e extraordinário modificativo do estado fático-jurídico.

2. A pandemia da Covid-19, evento imprevisível e extraordinário, produziu diversos efeitos sociais e econômicos, constituindo evento apto a justificar a revisão de relações obrigacionais sucessivas afetadas por sua ocorrência.

3. Extinto o processo sem resolução do mérito antes da fase probatória e existindo expresso requerimento das partes na produção de prova judicial, é vedado ao Tribunal resolver o mérito, nos termos do artigo 1.013, § 3º, I do Código de Processo Civil, impondo-se o retorno do feito ao primeiro grau para prosseguimento.

4. Recurso conhecido e parcialmente provido.

I – RELATÓRIO

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Lurdes Kuchal da Silva em face de Mandato Holding e Participações Ltda., tendo por objeto sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível de Colombo, que

A apelante pretende a reforma da r. sentença

É o necessário relato.

II – VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do presente recurso em parte. Entretanto, para harmonização textual, os temas recursais não conhecidos serão abordados em tópico oportuno.

Aos 19-02-1996, a recorrente Lurdes Kuchal da Silva e seu ex-companheiro Vanderlei Cândido da Silva celebraram compromisso de compra e venda com a parte recorrida, para aquisição do imóvel referente ao lote 11, quadra 71, da Planta Moradias Parque Monte Castelo, na cidade de Colombo. Comprometeram-se, os compradores, com o pagamento R$ 10.560 (dez mil, quinhentos e sessenta reais), a serem pagos em cento e vinte parcelas de R$ 88 (oitenta e oito reais), atualizando-se o saldo pelo IGP-DI, com juros pós-fixados de 1% (evento 1.5 – autos de origem). Após a separação, a recorrente recebeu, por instrumento de cessão, os direitos relativos ao aludido negócio jurídico do ex-companheiro, permanecendo como única promitente compradora do imóvel (evento 1.9 – autos de origem).

Ocorre que, segundo confessado pela própria autora, as parcelas foram pagas regularmente somente até dezembro de 1999.

O contrato foi aditado no dia 01-01-2010. A recorrente reconheceu ser devedora de R$ 32.500 (trinta e dois mil e quinhentos reais), comprometendo-se a quitar a obrigação mediante entrada de R$ 1.000 (mil reais), mais três parcelas de R$ 650 (seiscentos e cinquenta reais) e o saldo restante em cento e vinte prestações de R$ 250 (duzentos e cinquenta reais) (evento 1.10 – autos de origem).

As parcelas mensais referentes ao reajuste contratual foram pagas até fevereiro de 2014, quando, novamente, a recorrente incorreu em mora.

Entretanto, aos 11-11-2016, as partes compuseram novamente. Novaram a obrigação anterior e estabeleceram novo valor de R$ 45.000 (quarenta e cinco mil reais), a serem pagos em setenta e cinco parcelas de R$ 600 (seiscentos reais), com três meses carência, programando-se o vencimento da primeira parcela para 15-02-2017. Combinaram, ainda, para a hipótese de rescisão por culpa da compradora, o pagamento de taxa de ocupação consistente em locativo no valor da prestação mensal, desde 01-02-2010, data do instrumento de cessão de direitos (evento 1.16 – autos de origem).

Na petição inicial, a ora recorrente apresentou, em síntese, três argumentos para alicerçar seus pedidos. O primeiro consiste na alegação de nulidade da novação feita aos 11-11-2016 por vício de consentimento, consistente na ameaça de retomada da posse do imóvel pela vendedora. O segundo, afirma que, sendo nula a novação, os valores pagos pela compradora são suficientes para extinguir a obrigação, remanescendo direito à restituição por pagamento a maior. O terceiro, subsidiário, é de nulidade da cláusula que prevê taxa de ocupação, consistente em locativo no valor da prestação mensal, desde a celebração do instrumento de cessão de direitos (evento 1.1 – autos de origem).

Na impugnação à contestação, foram apresentados

COMO A SENTENÇA RESOLVEU E QUAIS QUESTÕES FORAM EFETIVAMENTE JULGADAS

Feita a digressão processual, passe-se ao exame das pretensões recursais.

A primeira tese ventilada, sobre nulidade do negócio jurídico por vício de consentimento, não possui plausibilidade jurídica. Para viciar a declaração de vontade, a coação há de ser tal que incuta fundado temor de dano iminente e considerável (CC, art. 151), não se considerando coação a ameaça do exercício normal de um direito (CC, art. 153). Assim, considerando-se que a reintegração da posse em favor do promitente vendedor é consequência lógica do desfazimento do compromisso de compra e venda de imóvel por inadimplência comprador, a menção a essa possibilidade nas tratativas negociais entre as partes não pode, *ex vi lege*, ser reconhecida como coação para configuração de vício de consentimento.

Não se cogita, como consequência, a declaração de nulidade do negócio jurídico por vício de consentimento.

Quanto a clausula que prevê o pagamento de taxa de ocupação em caso de extinção do contrato atribuível à compradora, na mesma senda, inexiste abusividade a ser declarada.

Ainda que tenha sido incluída na legislação pátria pela Lei nº 13.789 de 2018 e, portanto, após o contrato celebrado entre as partes, a taxa de ocupação possui lastro nos artigos 187 e 927 do Código Civil. A estipulação de taxa de ocupação para hipótese de rescisão contratual por culpa do devedor tem por objetivo compensar o promitente vendedor pela privação da posse durante o período em que o comprador a exerceu injustamente. Nesse sentido:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. TERRENO. INADIMPLÊNCIA POR PARTE DO PROMITENTE COMPRADOR. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS DA AÇÃO E DA RECONVENÇÃO. INDENIZAÇÕES E MULTAS A SEREM COMPENSADAS E APURADAS EM LIQUIDAÇÃO. APELO Nº 1, DO AUTOR. JURO DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO. CONTRATO CELEBRADO ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI Nº. 13.786/2018. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO RESP 1.740.911/DF. RECURSO PROVIDO.APELO Nº 2, DOS RÉUS: MULTA COMPENSATÓRIA E TAXA DE OCUPAÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE, NO CASO. EDIFICAÇÃO NO TERRENO ADQUIRIDO. VERBAS DE NATUREZA DISTINTA. DEVER DE INDENIZAR. INTELIGÊNCIA DO ART. 408 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DA CORTE. BASE DE CÁLCULO. VALORES ADIMPLIDOS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA CORTE. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Em contratos celebrados antes da entrada em vigor da Lei nº. 13.786/2018, em que sua rescisão se deu por vontade do promitente comprador, o juro de mora deverá ser contado a partir do trânsito em julgado, momento em que efetivamente se dará a alteração das cláusulas contratuais. **II. Nas hipóteses de rescisão contratual de compra e venda de terreno, em que há edificação, é plenamente cabível a aplicação de [...] taxa de ocupação**. III. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer e a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (Súmula nº. 543 do STJ). APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDAAPELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJPR - 17ª Câmara Cível - 0015967-23.2003.8.16.0014 - Londrina - Rel.: DESEMBARGADOR FABIO ANDRE SANTOS MUNIZ - J. 16.05.2022)

Estando, portanto, atrelada ao exercício da posse, a taxa de ocupação pode plenamente ser fixada desde o efetivo exercício da posse pela promitente compradora, ainda que as partes tenham renegociado as parcelas não pagas mediante novação. Logo, se a parte exercia a posse do imóvel desde a data fixada como termo inicial para eventual cobrança de taxa de ocupação, não há falar-se em abusividade.

Convém ponderar que a novação da obrigação de pagar quantia certa, a rigor do disposto no artigo 360, inciso I, do Código Civil, não pode ser interpretada como a renovação de todo o negócio jurídico.

A propósito, a novação não se confunde com renovação de todo o vínculo contratual. Conforme disposto no artigo 360, inciso I do Código Civil, a novação ocorreu, *in casu*, com a contração de nova dívida para extinção e substituição da anterior. Conclui-se, portanto, que a novação operada resulta, tão somente, na substituição da obrigação de pagar quantia certa, da compradora em favor da devedora, inexistindo alteração substancial na relação negocial subjacente, que constituiu a obrigação. A renegociação sobre valores, forma e periodicidade do pagamento adstringe-se a esse aspecto do negócio.

III - DECISÃO

ACORDAM os integrantes da Décima Nona Câmara Cível, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso interposto e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Relator.