



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000283536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004796-55.2022.8.26.0322, da Comarca de Lins, em que é apelante GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, são apelados DANIEL LUIZ DOS SANTOS JUNIOR e NADIA VALÉRIO ROCHA DOS SANTOS.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

COELHO MENDES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO N°: 41.286

APEL. N°: 1004796-55.2022.8.26.0322

COMARCA: LINS

ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INST.: CARLOS HENRIQUE SCALA DE ALMEIDA

APTE.: GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APDOS.: DANIEL LUIZ DOS SANTOS JUNIOR E OUTRO

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO PELOS COMPRADORES. Sentença de parcial procedência. Não verificado o alegado julgamento “ultra petita”, decorrente do fato de o valor da indenização exceder o indicado na petição inicial, uma vez que se tratou de mera estimativa. Autores requereram, na petição inicial, inclusive, realização de perícia com a finalidade de avaliação. Descabida a pretensão de imposição das multas previstas às hipóteses de rescisão e construção sem autorização, uma vez que colocariam os consumidores em desvantagem excessiva. Vedada pelo art. 51, IV do CDC. Retenção de parte dos valores pagos, determinada na sentença, é suficiente à indenização da vendedora por todos os prejuízos eventualmente experimentados em decorrência da rescisão. Descabida a indenização pelo uso do imóvel. Não verificado o exercício efetivo da posse pelos compradores. Correta a indenização pela benfeitoria realizada, apesar da ausência da autorização prevista no contrato. Constatada, na perícia, a necessidade dela, que corresponde a um muro de arrimo. Afastamento dessa indenização implicaria enriquecimento sem causa da vendedora.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 284/292, cujo relatório é adotado, proferida na ação ajuizada por DANIEL LUIZ DOS SANTOS JÚNIOR e NÁDIA VALÉRIO ROCHA DOS SANTOS contra GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, que julgou parcialmente procedente o pedido para:

“rescindido o contrato de compra e venda entabulado entre as partes, condenar a ré a restituir 75% do total do preço comprovadamente pago, bem como o valor estimado às benfeitorias (R\$24.014,77 - dezembro/2023), atualizados monetariamente desde o desembolso e com juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado da presente sentença, admitindo-se o abatimento de eventuais valores vencidos durante a posse relativos a IPTU e despesas de água e luz.”

Em decorrência da sucumbência preponderante, a requerida foi condenada no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

A requerida apela às fls. 308/321. Sustenta, preliminarmente, a caracterização de julgamento “ultra petita”, uma vez que deferida indenização pelas benfeitorias em valor superior ao estimado na petição inicial. No mérito, afirma, em síntese, a necessidade de condenação dos autores no pagamento de indenização pela fruição do imóvel correspondente 0,5% do valor atualizado do contrato desde a aquisição até a rescisão. Aduz o descabimento da indenização por benfeitorias, uma vez que construídas sem as necessárias autorizações, do Poder Público e empresa, assim como porque não comprovados os respectivos gastos. Subsidiariamente, requer a condenação dos autores no pagamento da multa de 10% sobre o valor total do contrato, sem prejuízo de perdas e danos, em razão do descumprimento das cláusulas 5.2 e 5.3.

Recurso tempestivo, com preparo e respondido.

Manifestada oposição ao julgamento virtual (fls. 349).

É o relatório.

A ação foi ajuizada sob alegação de que os apelados, firmaram, em 03/06/2018, o Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações de Contrato Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Cláusula de Irretratabilidade e Irrevogabilidade com Vinicius Fortunato Santos, referente ao Lote nº 15, Quadra I, localizado no Residencial Beatriz, em Lins/SP, no valor de R\$86.430.24, mediante a anuência da apelante. Contudo, após o pagamento de R\$51.347,01, em decorrência da alteração da situação financeira deles, tentaram sem sucesso a rescisão do contrato e devolução dos valores pagos. Afirmaram que, em razão da construção iniciada no terreno, pretendiam a respectiva indenização, com valor estimado em R\$ 18.000,00. Requereram, também, a restituição, em parcela única, de 90% dos valores pagos, assim como a realização de perícia para aferir o valor gasto na construção das benfeitorias.

A apelante contestou (fls. 125/149). Aduziu, preliminarmente, a inépcia da petição inicial e ausência de interesse processual. No mérito, afirmou a regularidade do contrato, que previa, à hipótese de rescisão por culpa exclusiva do comprador, a retenção de 30% do valor atualizado do contrato. Alegou o descabimento da indenização pelas benfeitorias, ante a irregularidade da construção. Requereu o pagamento de indenização pela fruição, assim como a improcedência.

Os apelados apresentaram réplica (fls. 176/197).

Após a realização de perícia e manifestações das partes, sobreveio a sentença recorrida.

O inconformismo não merece acolhimento.

Primeiramente, não há se falar em julgamento “ultra petita”, uma vez que, consoante se depreende da petição inicial, houve mera estimativa do valor relativo às benfeitorias. Aliás, os apelados, além de indicarem o valor estimado, requereram a realização de perícia com a finalidade de avaliação.

Quanto ao mérito, melhor sorte não assiste à apelante.

No caso concreto, os compradores desistiram do negócio jurídico firmado entre as partes, portanto, independentemente de eventual inadimplência, podem pleitear a rescisão da avença e receber a restituição, de uma só vez, de parte dos valores pagos.

Nesse sentido, já pacificou este Tribunal de Justiça:

Súmula 1. "O compromissário comprador do imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem".

Súmula 2. "A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição."

Cabe destacar entendimento sedimentado, pelo Superior Tribunal de Justiça, na Súmula 543:

"Na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer 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."

Note-se que as partes não divergem quanto ao pedido de rescisão contratual, mas tão somente quanto às consequências.

A pretensão de aplicação das multas contratuais, previstas às hipóteses de rescisão e realização de construção sem autorização, no caso concreto, implicaria nítido enriquecimento sem causa da apelante, tendo em vista o montante pago e a forma de cálculo, uma vez que incidem sobre o valor total do contrato, colocando o comprador em desvantagem excessiva, o que é vedado pelo artigo 51, IV do Código de Defesa do Consumidor.

Por outro lado, apesar da benfeitoria realizada, pelos

apelados, no terreno, não se justifica a pretensão de indenização pela fruição, uma vez que corresponde apenas a um muro de contenção e nivelamento (fl.243), conforme constatado pelo perito. Portanto, na verdade, ainda se trata de um mero terreno, que não produz nenhum tipo de rendimento ao titular do direito de propriedade, ou seja, a apelante não experimentou nenhum prejuízo durante o período em que vigorou o contrato firmado entre as partes, nem os apelados obtiveram algum benefício

Aliás, a sentença recorrida determinou retenção de 25% dos valores pagos, o que resulta montante suficiente à indenização da apelante por todos os prejuízos eventualmente experimentados em decorrência da rescisão em questão.

No mais, a ausência da autorização, prevista no contrato, para construção no imóvel, não afasta, no caso concreto, a indenização determinada na sentença, no valor indicado no laudo pericial. Isto porque foi reconhecida como necessária, pelo perito judicial, que inclusive indicou que implicou a valorização do terreno (fls. 243/245). E não há nenhum indício de que a construção apresente algum vício. Ademais, entendimento diverso causaria enriquecimento sem causa da apelante, o que é vedado pelo ordenamento jurídico vigente.

Em situação semelhante:

“APELAÇÃO - Ação Ordinária - Pretendida indenização por benfeitorias erigidas em imóvel objeto de compromisso de compra e venda firmado entre as partes e rescindido por força de sentença proferida em anterior demanda proposta pela vendedora - Sentença de improcedência - Inconformismo dos autores - Acolhimento - Uma vez rescindido o contrato de compra e venda de imóvel entre as partes, fazem jus os autores-apelantes à indenização por benfeitorias e ao reconhecimento do direito de retenção, devendo a avaliação exata das acessões e benfeitorias ocorrerem através de liquidação - Recurso provido.” (Apelação Cível nº 1004097-91.2021.8.26.0292, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Netoj. 17/06/2024).

Em razão do desprovimento deste recurso e apresentação de contrarrazões, nos termos do § 11, artigo 85 do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios são elevados para 12% do valor da condenação.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desnecessários observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima.

COELHO MENDES
Relator