



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000284433

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1000158-67.2023.8.26.0346, da Comarca Martinópolis, em que são apelantes/apelados DOUGLAS FERNANDO MARCELINO DIEL e CLISSIA ALVES MONTANHER DIEL, são apelados/apelantes MARCIO RAFAEL JORGE e RENATO RAFAEL JORGE.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao apelo dos Réus e não conheceram do recurso adesivo dos Autores. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 25 de março de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletronica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1000158-67.2023.8.26.0346

Comarca: Martinópolis

Aptes/Apdos: Douglas Fernando Marcelino Diel e Clissia Alves Montanher Diel

Apdos/Aptes: Marcio Rafael Jorge e Renato Rafael Jorge

Juíza sentenciante: Larissa Cerqueira de Oliveira

Voto nº 41.173

Rescisão contratual c/c arbitramento de aluguel e reintegração de posse. Impugnação à Justiça gratuita concedida aos Réus não conhecida, por ofertada em sede de contrarrrazões. Compra e venda de imóvel. Inadimplência dos Réus que é incontroversa. Réus que pagaram apenas 8 parcelas de um total de 100 parcelas ajustadas. Inadimplência gerada que autoriza a rescisão do contrato e retorno das partes ao “status quo ante”. Alegado leilão a que encaminhado o imóvel, pelo credor fiduciário. Contrato que descreve a existência do imóvel responder como garantia, de forma que os Réus não podem alegar desconhecimento ou nisso fundamentar seu inadimplemento. Contrato que estabeleceu cláusula penal, em razão do inadimplemento de qualquer uma das partes, em 10% sobre o valor do contrato. Cláusula penal que tem natureza de prefixação de perdas e danos, inviável a retenção de parte dos valores pagos e sua cumulação com pedido de arbitramento de aluguéis. Benfeitorias que se incorporaram ao imóvel, conforme o estabelecido em contrato. Sentença reformada em parte, não conhecido o recurso dos Autores, pela deserção, apesar da oportunidade concedida à realização do preparo, após afastada a pretensão à gratuidade processual. Sucumbência mantida como prevalente aos Réus. Recurso dos Réus provido em parte e não conhecido o recurso adesivo dos Autores.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c arbitramento de aluguel e reintegração de posse, em que a r. sentença de págs. 223/233, cujo relatório adoto, assim enunciou: “*Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o*

1000158-67.2023.8.26.0346

Voto nº 41.173

*pedido formulado por **RENATO RAFAEL JORGE E OUTRO** em face de **DOUGLAS FERNANDO MARCELINO DIEL E OUTRO**, confirmando a tutela provisória de reintegração de posse, para: **A) DECLARAR** a rescisão contratual do contrato de compra e venda firmado entre as partes (fls. 25/30), restituindo as partes a seu status quo, ou seja, com a restituição dos valores adimplidos pela parte requerida a título das parcelas pagas, sob pena de enriquecimento ilícito da parte autora; **B) CONDENAR** a parte requerida ao pagamento da multa contratual no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato (conforme cláusula contratual estipulada), com correção monetária segundo índice de aplicação da Tabela Prática do TJSP a partir da rescisão contratual (sentença) e incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da data de citação, conforme preceitua o art. 405 do CC c/c art. 240 do CPC; **C) CONDENAR** a parte requerida ao pagamento de aluguéis em favor da parte autora no importe de R\$1.300,00 (um mil e trezentos reais) mensais, por cada mês de ocupação, desde o inadimplemento das prestações até a efetiva desocupação, a ser levantado em sede de liquidação. Havendo sucumbência mínima da parte autora, **CONDENO** os requeridos ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor dado à causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, limitado à gratuidade. Os valores poderão ser, eventualmente, compensados na fase de cumprimento de sentença.”*

Apelam as partes, os Autores na forma adesiva.

Os Réus (págs. 236/247) com alegação, em síntese, que houve, de fato, a celebração do contrato de compra e venda entre as partes, do imóvel urbano localizado na Rua Nove, no Distrito Industrial e Comercial de Martinópolis/SP. Após realizar diversos pagamentos mensais do imóvel, tomaram conhecimento de que bem estaria sendo leiloadado pelo Banco Credi Cazola, pelo fato de estar com parcelas não pagas, ou seja, a partir do momento que foi celebrado o contrato e que o recorrente efetuava os pagamentos, os Autores deixavam de repassar o valor ao banco, o que gerou a inadimplência. Deste modo, por receio da respectiva conversa, que tomou conta da

cidade, foram pessoalmente ao banco, para buscar informações sobre o leilão, e se de fato era verídica. O gerente informou que o imóvel urbano já tinha sido encaminhado para o leilão. Tentaram solucionar a situação, mas o gerente informou que não havia nada que pudesse ser feito, e que o imóvel estava sendo leiloadado, logo, o único auxílio de puderam oferecer foi avisá-lo para parar de realizar os pagamentos das parcelas, uma vez que estaria correndo grande risco de não ter retorno nenhum dos valores pagos pelo bem. Os Autores sequer os informaram o desfecho da situação do imóvel. Houve enganação por parte dos Autores. Não tinham alternativa, senão deixar de realizar o pagamento do imóvel. Importante destacar que os Autores, em nenhum momento, mencionaram sobre as benfeitorias realizadas pelos Réus, o que gerou alto encargo financeiro. Inadmissível condenação ao pagamento da multa de 10%, como também o pagamento do aluguel, haja vista que os Autores não pagaram as benfeitorias, como também os Réus não usufruíram do imóvel. Os Autores agiram com extrema má-fé. O não pagamento das parcelas do imóvel ocorreu por culpa dos Autores. Não se insurgem à reintegração, todavia exigirá o reembolso das benfeitorias e os valores pagos de oito parcelas do imóvel, já que foram valores gastos com um bem que não poderá ser de sua propriedade. Os aluguéis não são devidos, pois os Autores em nenhum momento a eles informaram que o imóvel tinha parcelas não adimplidas junto ao banco, e a respectiva situação resultou em prejuízo. Não há o que falar em contas de energia e água a serem pagas por eles, Réus, pois até o momento em que utilizavam o imóvel, arcaram com as despesas da forma correta.

Os Autores (págs. 282/290) com alegação, em síntese, que consoante disposição contratual – cláusula 1ª – os vendedores/Apelantes podem/devem reter para si 5% do valor pago pelos compradores, a título de multa rescisória, o que atualmente corresponde a R\$ 1.800,00. Tal cláusula contratual não foi observada em primeiro grau pelo Julgador. No que concerne à posse do imóvel, esta operou-se no dia 1º.01.2015, situação que se estendeu até o cumprimento da ordem de reintegração de posse, mesmo com o inadimplemento, praticamente total, das obrigações pactuadas pelos Réus, que, além de não arcarem com as parcelas, não repassaram, aos Autores, qualquer valor a título de aluguel do imóvel. Optaram pela resolução contratual, uma

vez que, após notificação, os Réus quedaram-se inertes, não demonstrando interesse na purgação da mora. Verifica-se, no caso em apreço, que os Autores, além do descumprimento das prestações pelos Réus, e do não pagamento do preço do aluguel, amargam mais um prejuízo: a impossibilidade de alienação do imóvel para terceiros. Requerem a concessão dos benefícios da justiça gratuita, principalmente para fins de recolhimento do preparo recursal, e o provimento do recurso adesivo, para reformar a r. sentença e desobrigar os Autores à devolução das quantias pagas pelos Réus.

Dispensado o preparo do recurso dos Réus, por serem beneficiários da Justiça gratuita (pág. 176/179). O preparo do recurso adesivo dos Autores não foi recolhido em razão do pedido de Justiça gratuita formulado.

Ofertadas contrarrazões pelas partes, com impugnação, pelos Autores, ao benefício da Justiça gratuita concedido aos Réus (págs. 251/265 e 312/322).

O pedido de Justiça gratuita formulado pelos Autores foi indeferido pela decisão de pág. 338, mas, facultado a eles a recolhimento do preparo devido, e de forma atualizada desde o momento em que se tornou devido, no prazo de cinco dias, sob pena de deserção, permaneceram inertes (págs. 340).

É o relatório.

O recurso adesivo dos Autores não deve ser conhecido, pois caracterizada a deserção. Embora afastado o pedido de gratuidade processual, foi a eles possibilitado o recolhimento do preparo recursal, mas mantiveram-se inertes (págs. 338 e 340).

Conforme estabelece o artigo 1.007, *caput*, do Código de Processo Civil, “*No ato de interposição do recurso, o recorrente comprovará, quando exigido pela legislação pertinente, o respectivo preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, sob pena de deserção*”.

NÉLSON NERY JÚNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, em comentário ao citado dispositivo legal retro indicado, assim enunciam: “2. **Preparo.** *É um dos requisitos extrínsecos de admissibilidade dos recursos e consiste no pagamento prévio das custas relativas ao processamento do recurso, incluídas as despesas de porte com a remessa e o retorno dos autos. A ausência ou irregularidade no preparo ocasiona o fenômeno da preclusão, fazendo com que deva ser aplicada ao recorrente a pena de deserção, que impede o conhecimento do recurso. Um diferencial do atual CPC é imputar àquele que não providencia o pagamento imediato do preparo recursal, bem como do porte de remessa e retorno dos autos, o recolhimento do valor dobrado das custas (CPC 1007 § 4º), de modo que a deserção não é mais automática da inadimplência quanto ao preparo*” (Código de Processo Civil Comentado, 21ª edição, revista, atualizada e ampliada, RT, pág. 2036).

A impugnação à concessão da Justiça gratuita aos Réus não comporta conhecimento, pois formulada pela via inadequada, em sede de contrarrazões. Ademais, era ônus do impugnante apresentar elementos que infirmem alegação de hipossuficiência dos Réus, o que não observaram, pois não apresentaram qualquer documentação que comprovasse a suficiência de recursos dos demandados.

O recurso dos Réus deve ser acolhido em parte, respeitado o convencimento do nobre Magistrado.

Em ação de rescisão contratual c/c arbitramento de aluguel e reintegração de posse, argumentam os Autores que pretendem a rescisão do contrato de compra e venda de bem imóvel, tendo em vista o inadimplemento dos Réus, a fixação de aluguéis mensais correspondentes ao período de 24.3.2022 até a data da restituição/devolução do imóvel, no valor de R\$ 1.300,00, e a retenção das benfeitorias. Requereram, em caráter liminar, a concessão da tutela provisória de urgência, para que fosse determinada a imediata reintegração na posse.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na hipótese em análise, restou incontroversa a celebração do contrato particular de venda e compra de imóvel urbano entre as partes, em 23.10.2015, para aquisição, pelos Réus, do imóvel descrito, pelo valor de R\$ 450.000,00, para ser pago em 100 parcelas, não reajustáveis, no valor de R\$ 4.500,00, cada (págs. 25/30 e 77/81).

Os Réus adimpliram apenas oito parcelas daquelas ajustadas, fato também incontroverso. Enunciam, como causa justificadora do inadimplemento, a circunstância do imóvel se encontrar hipotecado ao Banco Credicazola e que o bem foi encaminhado para leilão, em razão da inadimplência dos Autores, frente ao agente financeiro.

Todavia, conforme demonstrado no processo, a alegação trazida pelos Réus como forma de isentá-los da responsabilidade pela rescisão do contrato, não pode ser acolhida, haja vista que o contrato estabelecido entre as partes expressamente enuncia: *“O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 13786 perante o Oficial de Registro de Imóveis da citação e comarca de Martinópolis/SP, onde consta estar o mesmo garantindo uma dívida dos vendedores junto à Cooperativa de Crédito Rural Cazola, através de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), fato que o comprador tem conhecimento e aceita”* (págs. 25 e 77).

Desse modo, os Réus tinham ciência da condição do imóvel adquirido e mesmo assim, instrumentalizaram sua aquisição, mediante pagamento em parcelas. Ao assim fazê-lo, assumiram o risco da eventual perda do imóvel, em razão da constituição de alienação fiduciária em favor do agente financeiro. Ademais, sequer pode ser admitida a alegada surpresa dos Réus em razão do suposto leilão do imóvel, haja vista que a garantia se encontra registrada junto à matrícula do imóvel. Diante mesmo do valor envolvido no negócio e a eles competia a mínima diligência de verificar se os pagamentos das parcelas se encontravam regulares, perante

o agente de crédito. Esses elementos sequer foram demonstrados pelos Réus, de modo que a inadimplência deles, gerada pela falta dos pagamentos ajustados livremente, permite ao credor a rescisão do contrato.

Com a rescisão do contrato, as partes devem retornar ao *status quo ante*, com a reintegração do imóvel aos Autores e a devolução dos valores adimplidos aos Réus, com retenção apenas nos termos da cláusula penal fixada em contrato, que tem natureza de prefixar as perdas e danos (parágrafo segundo da cláusula 2ª - pág. 26 e 78).

A cláusula penal retro indicada, em que estabelecido o percentual de 10% do valor do contrato, para hipótese de rescisão do contrato por inadimplência das obrigações por qualquer das partes, como retro referido, possui a natureza de prefixação das perdas e danos, como leciona o Mestre WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO:

“Apontam-lhe os autores duplo papel: a) funciona como meio de coerção, como força intimidativa, a fim de induzir o devedor a satisfazer o prometido. Sabendo que se arrisca a pagar a multa convencional, assim desfalcando seu patrimônio, se esforça a parte no sentido de cumprir o contrato. Sob esse primeiro aspecto a stipulatio poenae destina-se, portanto, a assegurar o exato cumprimento da obrigação; b) ela fixa, ainda, antecipadamente o valor das perdas e danos devido à parte inocente, no caso de inexecução do contrato pelo outro contratante. Constitui assim liquidação à fortait, cuja finalidade consiste, precisamente, em determinar com antecedência o valor dos prejuízos resultantes do não-cumprimento da avença. Estipulando-a, como diz GIORGI, deixam os contratantes expresse que desejaram, por esse modo, furtar-se dos incômodos da liquidação e da prova, que, muitas vezes, não são simples nem fáceis, requerendo tempo e despesa” ("Curso de Direito Civil" -4º vol, Direito das Obrigações, 1ª parte, 17ª ed., Saraiva, págs.197/198).

Nesse mesmo sentido o enunciado no v. acórdão publicado na "RJTJESP" 104/59, que ainda acrescenta, com menção ao mesmo doutrinador acima referido, *verbis*:

“Na correta ponderação do citado WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, 'perante o nosso direito a cláusula penal corresponde presumidamente ao justo valor dos danos experimentados pela parte inocente. Ela representa o máximo que a autoridade judiciária pode deferir, ainda que, verdadeiramente, sejam maiores seus prejuízos, ou múltiplas as violações do contrato', ressaltando, porém, o exímio jurista '... a hipótese de ato doloso do devedor, como o desfalque da coisa a ser restituída, caso em que a indenização há de cobrir o ato lesivo em toda sua extensão' (ob.cit.págs.233-234)”.

Assim, inviável se mostra a condenação ao pagamento de aluguéis, por já se inserir no conceito de perdas e danos então fixados e está abrangida pelo percentual então estabelecido, a ensejar no afastamento da condenação dos Réus ao pagamento de aluguéis.

Quanto às benfeitorias realizadas no imóvel, corretamente enunciou a r. sentença (págs. 230/231): *“Adiante, quanto às benfeitorias realizadas no imóvel, previa o contrato entabulado entre as partes que "...todas as benfeitorias que forem acrescidas ao imóvel, bem como tudo o que for instalado no mesmo, ficarão a ele incorporados e não serão objeto de devolução, em espécie ou em dinheiro, caso ocorra a rescisão do presente contrato por culpa do comprador". Os requeridos carregam aos autos (fls. 85/96) notas fiscais e documentos supostamente de reparos e benfeitorias efetuadas no imóvel objeto do presente feito, contudo, a teor do contrato firmado entre as partes, tais benfeitorias se incorporaram ao imóvel, não havendo que se falar em indenização. Ainda que assim não fosse, a testemunha Rogério Ribeiro da Silva, em Juízo, narrou que sobre o forro de PVC "realizou somente a retirada do forro do local e que foi contratado pelo requerente Márcio (...) pelo valor de R\$ 1.100,00. Disse ainda que quem abriu o salão para que pudesse efetuar a retirada do forro foi o Douglas. Que retirou o forro e que o deixou no próprio local e foi embora. Que quem realizou o*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pagamento pela prestação de serviços foi o Márcio. Disse ainda que o forro estava em boas condições, que inclusive deixou as placas montadas no local". Observa-se, portanto, que aparentemente as placas do forro já ficaram à disposição dos Requeridos. Por sua vez, quanto aos aparelhos de ar condicionado instalados, para a maioria da jurisprudência estes não se enquadrariam como benfeitorias mas sim como pertencças, não se vinculando ao imóvel, podendo o adquirente remove-los quando da desocupação. (...). Neste ponto, a testemunha Marcos Aparecido Benjamin disse que "retirou os ar-condicionados do local e que estavam em perfeitas condições. Que quando chegou ao local, já estava aberto, que simplesmente recolheu o gás, depois desinstalou e deixou os ares no local. Que eram seis máquinas". Assim, considerando que os aparelhos já foram desinstalados, deverão ser restituídos aos Requeridos quatro das máquinas existentes no local, conforme único comprovante de fls. 92."

Por fim, mantem-se a sucumbência como prevalente aos Réus, na forma fixada pela r. sentença, mas sem majoração da verba honorária, considerado o acolhimento parcial do recurso por eles interposto.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso dos Réus, não conhecido o recurso adesivo dos Autores.

João Pazine Neto

Relator