



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000284436

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1001119-09.2017.8.26.0543, da Comarca Santa Isabel, em que é apelante FABIO FRANCISCO CORREA, é apelado VALDALIA MARIA DA SILVA.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitaram a matéria preliminar e negaram provimento ao recurso. 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 1001119-09.2017.8.26.0543

Comarca: Santa Isabel

Apelante: Fabio Francisco Correa

Apelado: Valdalia Maria da Silva

Juiz sentenciante: Carlos Eduardo de Moraes Domingos

Voto nº 41.815

Rescisão contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos. Contrato por instrumento particular de venda e compra de imóvel e cessão de direitos hereditários. Documentos indispensáveis à propositura da ação que se fazem presentes. Revelia que restou afastada em julgamento do agravo de instrumento. Inadimplência do comprador que é fato incontroverso. Contrato escrito que reclama aditamento na mesma forma. Suspensão dos pagamentos pelo comprador que não encontra amparo no contrato. Inadimplência gerada que autoriza a rescisão do contrato e retorno das partes ao “status quo ante”. Taxa de fruição corretamente fixada, em razão da ocupação. Comprovação da realização de acessões/benfeitorias que restou prejudicada, por não realizada a prova pericial, que restou preclusa, por não ter o Réu recolhido os honorários periciais. Sentença de procedência mantida, com majoração da verba honorária, indeferida a gratuidade reclamada pelo Réu. Matéria preliminar rejeitada e recurso não provido.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos, em que a r. sentença de págs. 348/353, cujo relatório adoto, integrada pela r. decisão de pág. 380, assim enunciou: “*Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a presente demanda para: i) Decretar e declarar a resolução do contrato de compromisso de compra e venda celebrado pelas partes; ii) Determinar a reintegração da autora na posse do imóvel descrito na inicial; iii) condenar o réu ao pagamento da taxa de ocupação, desde o início da mora até a efetiva desocupação, cujo valor deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença, observando-se que*

1001119-09.2017.8.26.0543

Voto nº 41.815

*esta poderá ser compensada dos valores das parcelas pagas que deverão ser restituídas à parte ré. Assim, **JULGO EXTINTO** o processo, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sem prejuízo, defiro o pedido de levantamento do valor depositado pela autora, referente a sua quota-parte dos honorários periciais não utilizados. Expeça-se MLE em favor da autora, estando o formulário juntado à fl. 347. Sucumbente, condeno o requerido ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil.”*

Apela o Réu (págs. 383/421) com alegação, em síntese, que não possui fartos recursos financeiros para suportar o pagamento das custas processuais para eventual interposição de recursos e demais emolumentos do processo, incluindo o pagamento de honorários periciais, razão pela qual reitera pela concessão da gratuidade da Justiça. A Autora juntou, no ato da distribuição da presente demanda, apenas instrumento procuratório; guia de recolhimento de custas; instrumento particular de compra e venda de imóvel e cessão de direitos hereditários. A Autora não juntou documentos pessoais, e não juntou a certidão de matrícula do imóvel, em que se atestaria em tese estar na posse do bem, o qual estava pleiteando sua reintegração. Importante repisar que o Juízo *a quo* não determinou a juntada dos documentos faltantes para a propositura da demanda e que, caso não fosse atendida a determinação judicial, seria considerada inepta a inicial. Em sentido contrário, o Réu, com sua defesa, juntou os documentos pertinentes e pleiteou pelo reconhecimento do descumprimento contratual pela Autora, posto que não havia regularizado o imóvel que a ele vendeu, a tornar impossível o término da negociação imobiliária, motivo pelo qual suspendeu os pagamentos, não havendo que se falar em inadimplência por parte dele, Réu. Além disso, havia também a necessidade de efetuar o desdobro de lote. É inconteste que a Autora não cumpriu com sua parte do pactuado no contrato de compra e venda, estando ela em primeiro plano inadimplente com as cláusulas contratuais. Requer a reforma da r. sentença e, como consequência, declarar no acórdão que não se encontravam preenchidos os requisitos do artigo 320 do CPC, quando da propositura da presente

demanda, e que a Autora não possuía documento indispensável para ingressar com referida ação judicial. Assevera que fora tão somente vendida uma área de terreno, certo que existe uma propriedade no local, com inúmeras benfeitorias por ele realizadas, chegando essas benfeitorias em seu valor atualizado superior a R\$ 700.000,00, conforme pode ser aferido nas fotos anexas. A negociação do imóvel foi realizada de forma cordial e amigável entre as partes e durante as tratativas para a assinatura do contrato foram acordadas verbalmente que a Autora realizaria as providências quanto à averbação do formal de partilha no RI, o desdobro do terreno e o pagamento do IPTU, até a obtenção das matrículas individualizadas. Diante do acordo verbal, produziu-se e assinaram as partes o contrato para formalizar a negociação. Para cumprir com a sua parte, o Réu iniciou os pagamentos como havia sido acordado, o primeiro, no valor de R\$ 75.000,00, no ato da assinatura do contrato, em espécie, na presença das testemunhas Rafael Barbosa de Jesus e Patrick da Rocha Hermann. Confiando na boa-fé demonstrada pela Autora, diante do acordado, deu início ao preparo do terreno para a construção da casa de seus sonhos, que hoje existe no local, dispendendo todas as suas economias, dando sequência aos pagamentos à vendedora/Autora. Efetuou o pagamento da parcela única no valor de R\$ 5.000,00 e prosseguiu com os pagamentos das parcelas acordadas no valor de R\$ 7.000,00, sempre cobrando providências, por parte da Autora, com relação ao desdobramento e do registro do formal de partilha, todavia, nenhuma providência era tomada, quando então resolveu sustar os pagamentos. Em nenhum momento se negou a efetuar o pagamento do imóvel, tendo já realizado a quitação de mais de 70% do valor total negociado e somente suspendeu os pagamentos pelo não cumprimento do acordado pela Autora. Não se pode falar em indenização daquilo que não é exigível, conforme destaca a doutrina, ao disciplinar sobre o tema. Requer a reforma da r. sentença, no tocante à condenação ao pagamento de aluguéis ou taxa de ocupação, por parte do Réu, pelo período de ocupação até a devolução do bem. Tem direito à indenização das benfeitorias realizadas no imóvel, com direito de retenção. Dessa forma, subsistindo direito à retenção, descabe a expedição de mandado para a entrega da coisa, isto é reintegração, até que seja satisfeito o ressarcimento integral das benfeitorias necessárias e úteis realizadas.

O preparo não foi recolhido, em razão do pedido de Justiça gratuita formulado no recurso. Ofertadas contrarrazões (págs. 448/455).

É o relatório.

De início, apesar dos documentos apresentados com o presente apelo, não há como se deferir ao Réu os benefícios da Justiça gratuita, observado o próprio objeto desta ação, com valor expressivo do negócio e desembolso de valores igualmente expressivos, a afastar a alegação de hipossuficiência. O recolhimento do valor correspondente ao preparo recursal deverá ser realizado oportunamente, perante o Juízo de origem, sob pena de inscrição como dívida ativa.

Ainda em sede preliminar, não se pode falar em falta de documento essencial à propositura da ação, haja vista que a celebração do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel e cessão de direitos hereditários, entre as partes, é incontroverso, e encontra-se juntado às págs. 14/18. Ademais, também não existe controvérsia acerca da propriedade imobiliária pertencer à Autora, de modo que não se verifica qualquer irregularidade na propositura da ação. Ademais, a ação busca a rescisão da avença em razão do inadimplemento do comprador, de modo que suficiente a juntada do contrato, pois é sua rescisão que aqui se objetiva. Tivesse ele qualquer dúvida acerca da propriedade da Autora e não deveria ter realizado o negócio.

No mérito, contudo, a r. sentença de págs. 348/353 não comporta reparos.

Em ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos, argumenta a Autora que celebrou contrato de compra e venda do imóvel denominado Quinta das Lagoas, bairro Pouso Alegre, na cidade de Santa Isabel/SP, matrícula de nº 3.745, com valor total de R\$ 175.000,00. Convencionaram que o pagamento se daria da seguinte forma: R\$ 75.000,00, à vista, na data da assinatura do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrato; R\$ 75.000,00 em 12 parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 5.000,00 em 24.4.2011, e da 2ª a 11ª parcela no valor de R\$ 7.000,00, com vencimento em 01/6/2011 a 01/3/2012; e última parcela no valor de R\$ 25.000,00, na data da outorga da escritura. Alegou, ainda, que o Réu deixou de pagar as parcelas vencidas a partir de janeiro/2012. Ao final, requereu fosse declarada a rescisão contratual, em razão da inadimplência, bem como fosse o Réu condenado ao pagamento dos valores correspondentes à fruição do imóvel a partir da data de inadimplemento até a data da efetiva devolução do bem. Requereu, ainda, seja determinada a desocupação do imóvel.

De início, enuncie-se que a revelia do Réu foi afastada pelo v. Acórdão de págs. 262/265, de modo que não se pode falar em presunção de veracidade das alegações da Autora. Todavia, a conclusão da r. sentença, pelo acolhimento da pretensão inicial, deve ser mantida, em razão das provas produzidas no processo, considerada ainda a admitida inadimplência do Réu em relação ao cumprimento das obrigações de pagamento das parcelas.

Embora essa inadimplência em relação ao pagamento do preço ajustado seja confessa, ele justifica a suspensão do pagamento em razão de a Autora não ter cumprido com as obrigações que teria assumido de forma verbal, em promover o registro do formal de partilha junto à matrícula imobiliária e efetuar o desdobro do imóvel.

No entanto, o contrato nada dispôs acerca dessas propaladas obrigações da Autora, em promover o registro do formal de partilha e de efetuar o desdobro do imóvel, de modo que o Réu não poderia suspender o pagamento das parcelas, visto que não estava autorizado a assim proceder. Ademais, tais questões são de cunho administrativo e não obstarão a comercialização do imóvel, até porque não existia dúvida acerca da propriedade imobiliária pertencer à Autora, nem mesmo pelo Réu, tanto que realizou o negócio e realizou pagamento de parte considerável do preço ajustado. Ademais, o contrato na forma escrita, reclama que eventual aditamento a ele seja realizado na mesma forma (escrita), sem que se justifique a assunção de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

obrigações pela Autora na forma de contrato verbal. E mais, não se verifica do processo tivesse o Réu constituído em mora a Autora por meio de notificação judicial/extrajudicial, para compelir a vendedora ao cumprimento das respectivas obrigações, por ele indicadas nesse processo.

Desse modo, caracterizada a inadimplência injustificada do comprador, bem como a ocupação do imóvel pelo Réu, correta a r. sentença ao enunciar (pág. 352): *“Em que pese as alegações do requerido de suposta mora recíproca, decorrente de não cumprimento de providência instituídas verbalmente em face da autora, o réu nada juntou aos autos para comprovar tais afirmações, sendo a prova oral, desacompanhada de indício mínimo de prova documental, insuficiente para tanto.”*

A inadimplência gerada autoriza a rescisão do contrato e retorno das partes ao “*status quo ante*”, de modo que correta a determinação de reintegração da Autora na posse do imóvel.

Adequado, ainda, o pedido de cobrança de aluguel, ou taxa de ocupação, como forma de remunerar o uso da coisa alheia no período em que o Réu exerceu posse sobre o imóvel. O termo inicial da taxa de ocupação incidirá a partir do início da efetiva posse sobre o bem e perdurará até a efetiva devolução do imóvel, com o valor devido a ser apurado em regular liquidação de sentença.

Por fim, a comprovação da existência de acessões/benfeitorias realizadas no imóvel restou prejudicada em razão da não realização da prova pericial, por não ter o Réu promovido o correspondente pagamento dos honorários periciais, o que acarretou na preclusão da prova pericial. Desse modo, o pedido de indenização e retenção está prejudicado, por não demonstrada a existência das acessões/benfeitorias no imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Verifica-se, portanto, que a r. sentença atacada analisou de forma correta as questões suscitadas, com adequada fundamentação jurídica à hipótese em exame, além de bem avaliar o conjunto probatório. Qualquer acréscimo que se faça aos seus bem lançados fundamentos constituiria desnecessária redundância, enquanto os demais argumentos suscitados não são suficientes para infirmar os fundamentos acima enunciados para a solução da lide.

Diante da manutenção do julgado, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência então arbitrados para o equivalente a 11% do valor da causa atualizado (R\$ 175.000,00).

Ante o exposto, rejeitada a preliminar, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator