



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284308

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006449-93.2021.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que são apelantes KÁTIA MARIA DE LUCENA (JUSTIÇA GRATUITA), QUITÉRIA MARIA DE LUCENA, MONICA MARIA DE LUCENA, SANDRA MARIA DE LUCENA, PATRÍCIA MARIA DE LUCENA, ANDRÉ VIEIRA DE LUCENA, JULIANA MARIA DE LUCENA, TATIANA MARIA DE LUCENA, MARIA JOSÉ DE LUCENA, JOSÉ ANTONIO DE LUCENA, ANA PAULA DE LUCENA, ESPÓLIO DE ALUÍZIO VIEIRA DE LUCENA, CÍCERA MARIA DA CONCEIÇÃO, QUITERIA MARIA DA CONCEIÇÃO LUCENA e ANDREIA MARIA DE LUCENA, é apelado GLOBOTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 25 de março de 2025.

ELCIO TRUJILLO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1006449-93.2021.8.26.0624

Comarca: Tatuí
Ação: Rescisão Compromisso Compra e Venda e Reintegração de Posse
Apte(s): Kátia Mari a de Lucena (e outros) (AJ)
Apdo(a)(s): Globoterra Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Voto nº 48.505

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS.
PROVIMENTO PARCIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de rescisão de compromisso de venda e compra cumulada com reintegração de posse, face a inadimplência dos réus no pagamento do preço.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. (i) A questão em discussão consiste na validade da citação por edital e na prescrição da pretensão de cobrança.
(ii) A possibilidade de restituição de 90% do montante pago, com correção monetária e juros de mora, e a compensação por taxa de fruição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A nulidade da citação por edital foi rejeitada, considerando-se válida a citação realizada.

4. Não restou caracterizada a prescrição, pois a ação foi proposta dentro do prazo legal. A rescisão contratual foi justificada pela inadimplência dos réus.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: 1. A citação por edital é válida quando esgotados os meios de localização do réu. 2. A prescrição decenal não se aplica quando a ação for proposta dentro do prazo legal.

Legislação Citada: CC, art. 205; CPC, art. 86, parágrafo único; art. 85, §11.

Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.313.081/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 20.06.2018; STJ, REsp nº 1.576.156/DF, Rel. Luís Felipe Salomão, j. 23.04.2018.

Trata-se de ação de rescisão de compromisso de venda e compra cumulada com reintegração de posse julgada parcialmente procedente, conforme r. sentença de fls. 1.259/1.267 de relatório adotado.

Apelam os réus alegando, em preliminar, nulidade da citação por edital, carência por ausência de notificação prévia para constituição em mora e prescrição da pretensão de cobrança; no mérito, ser cabível a restituição de 90% do montante pago, sendo que a correção monetária deverá incidir a partir dos respectivos desembolsos, com juros de mora a contar da citação, não havendo que se falar em compensação a título de taxa de fruição (fls. 1.271/1.284). Contrarrazões (fls. 1.288/1.303).

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Compromisso de venda e compra de lote situado no Loteamento "San Raphael", quadra "O", lote 40, em Tatuí, mediante pagamento parcelado, materializado às fls. 40/45.

Alega a autora ter firmado compromisso de compra e venda com os réus em 03.12.1995, estando os compradores inadimplentes no pagamento das prestações desde dezembro de 1996.

Os réus foram todos notificados judicialmente e regularmente constituídos em mora (fls. 137).

A autora então pede a rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel e a condenação dos réus ao pagamento de todos os tributos incidentes pendentes sobre o imóvel bem como aos valores a título de aluguel pela posse e fruição do bem por todo o período de ocupação, retenção de 20% sobre o montante pago e o direito à reintegração na posse do imóvel.

A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos da autora de rescisão contratual, caracterizada a culpa dos réus pela inadimplência no pagamento das parcelas, autorizada a reintegração de posse da autora, bem como para autorizar a retenção de 20% sobre todo o montante pago, devendo-se restituir 80% de referido montante devidamente corrigido pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal desde o ajuizamento e incidentes juros de mora a contar do trânsito em julgado, bem como atribuir aos réus ao pagamento de indenização pela fruição do imóvel desde a inadimplência até a efetiva reintegração, no montante de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, além das despesas incidentes e pendentes durante o mesmo período, autorizada a compensação, reconhecendo também o direito dos réus à retenção pelas

benfeitorias, avaliadas por perícia judicial em R\$ 95.000,00, condenados os réus ao ônus de sucumbência, arbitrada a verba honorária em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Dai o apelo dos réus.

De início, afasta-se a alegação dos réus de nulidade de citação, sob o fundamento de que – em tese – não teriam sido empreendidos todos os esforços para a localização da corré Cícera antes de se proceder à citação dela por edital.

Inexiste a alegada nulidade processual pela falta de citação pessoal.

A citação tem por escopo cientificar o réu da existência da pretensão formulada pelo autor, a fim de que possa, querendo, exercer o direito de defesa.

O direito processual civil deve ser analisado à luz do princípio da instrumentalidade das formas, vale dizer, seus institutos devem ser vistos como meios fundamentais para tornar efetiva a prestação da tutela jurisdicional.

O formalismo exagerado defendido por alguns pode pôr a perder toda uma série de atividades desenvolvidas pelos sujeitos do processo, em busca da tutela.

Imprescindível, portanto, a relativização das nulidades processuais, que sempre deverão ser consideradas à luz dos princípios da instrumentalidade das formas e do prejuízo (*pas de nullité sans grief*).

Assim, toda vez que o ato processual, embora praticado em desconformidade com a lei, atingir sua finalidade, a nulidade não deve ser declarada.

Alcançado o resultado do processo, deixa de ter relevância o não atendimento à forma, restando regular a citação na forma efetivada (fls. 119).

A notificação premonitória visa constituir o devedor regularmente em mora para que este, querendo, possa purgá-la.

Regular, no caso concreto, a constituição em mora dos devedores diante notificação enviada ao endereço correto do imóvel compromissado.

O inadimplemento dos réus é confesso, de

modo que a rescisão contratual por culpa dos compradores se impõe, justificando a rescisão do contrato e a reintegração na posse do imóvel pela autora.

Alegam também os recorrentes a prescrição da pretensão da autora.

O caso dos autos trata da possibilidade de rescisão contratual diante do inadimplemento de uma obrigação por uma das partes, cuidando, desta forma, de direito pessoal, não havendo a lei fixado prazo menor para o caso específico desta pretensão, não sendo caso de prescrição da pretensão de cobrança, em função da regra estabelecida pelo artigo 205 do Código Civil, segundo o qual “a prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor”.

A autora ingressou com a ação em 01 de outubro de 2021, sendo que a anterior ação foi julgada extinta sem resolução do mérito, com trânsito em julgado em 11.09.2017 (fls. 82), tendo a autora reiterado a notificação judicial dos réus para constituição em mora em 28.02.2019 (fls. 46/49), restando evidente a não caracterização de prescrição decenal da pretensão autoral.

Quanto ao mérito, rescisão bem decretada por culpa dos devedores, diante sua inadimplência caracterizada.

Ao ser rescindido o contrato, as partes devem retornar à situação em que se encontravam antes, reduzidas eventuais despesas que realizaram.

Em casos como o presente, o que se admite – e esta Câmara tem sustentado, por maioria, essa posição – é o abatimento entre 10% e 30% sobre o montante pago para compensar as despesas administrativas com a venda, dependendo de fatores que podem influenciar esse percentual, como o tipo de imóvel, se de moradia popular ou de médio ou alto padrão, o percentual de adimplemento com relação ao preço total do contrato, as despesas previstas com o tipo de negócio e também a título de penalidade pela culpa da rescisão.

Os réus adimpliram apenas 11 parcelas das 90 parcelas previstas no compromisso, ou seja, apenas 12% (doze por cento) do valor do lote (fls. 20/23).

Assim, diante destas circunstâncias apuradas, possível era, inclusive, a majoração da retenção para 30% (trinta por cento) sobre os valores pagos; contudo, a autora pleiteou expressamente a retenção de 20% sobre referidos valores.

Razoável, portanto, a fixação de 20% (vinte por cento) de desconto sobre o total dos valores pagos, a abranger despesas com

publicidade, formalização da documentação, pagamentos de tributos (PIS, Cofins, etc.) e outros gastos administrativos, sendo suficientes para cobertura de tais encargos, não havendo como prestigiar o enriquecimento sem causa, seja de quem for cumprindo, portanto, a restituição da quantia equivalente a 80% (oitenta por cento) devidamente corrigida.

Não obstante a possibilidade de restituição das quantias pagas, por ser matéria de ordem pública, não há como se afastar o cômputo da correção monetária.

Mesmo porque restaria indevida a estipulação de não se corrigir o valor, pois este deve ser recomposto, no tempo, para se manter o poder aquisitivo da moeda, corroído pela inflação, não se qualificando como uma majoração no valor da obrigação.

Portanto, é necessária a atualização dos valores pagos para que mantenham, sempre, o mesmo poder aquisitivo que tinham quando foram recebidos.

E tratando-se de débitos judiciais, o saldo a ser restituído deve ser atualizado pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo a contar dos respectivos desembolsos.

Quanto aos juros moratórios, estes também são devidos.

Quanto ao termo inicial da incidência dos juros de mora sobre eventual montante a ser restituído, o entendimento atual do Colendo Superior Tribunal de Justiça é de que são devidos a contar do trânsito em julgado da decisão, nos casos em que a rescisão contratual se der por culpa do comprador:

“CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESSARCIMENTO POR PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL À INCORPORADORA POR DESINTERESSE EXCLUSIVO DOS ADQUIRENTES E RECEBIMENTO DOS VALORES JÁ DESPENDIDOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.”
(REsp nº 1.313.081/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 20.06.2018);

“RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. REVISÃO DE CLÁUSULAS. POSSIBILIDADE. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. REDUÇÃO SÚMULAS 5 E 7 DO

STJ. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES.

1. A revisão do acórdão visando a majoração da retenção do percentual dos valores pagos no distrato do compromisso de compra e venda de imóvel, demanda interpretação de cláusula contratual reexame do acervo fático probatório dos autos, providência inviável de ser adotada ante o óbice das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

2. A jurisprudência consolidada desta Corte Superior é assente de que, na hipótese de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa dos compradores, os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor.

3. Recurso especial parcialmente provido.” (REsp nº 1.576.156/DF, Rel. Luís Felipe Salomão, j. 23.04.2018).

Hipótese dos autos.

Assim, sobre eventual montante a ser restituído aos réus, incidem juros de mora a contar do trânsito em julgado da decisão.

Com razão a autora ao pleitear indenização pela indisponibilidade do imóvel por todo o período de ocupação pelos réus.

A possibilidade de indenização a título de taxa de ocupação está pacificada, e pode ser arbitrada independentemente do percentual de retenção autorizado à vendedora, quando esta se destina apenas a cobrir despesas administrativas.

No caso concreto, a r. sentença estipulou como termo inicial da indenização a data da inadimplência, embora a jurisprudência autorize a fixação desde a imissão na posse, e a autora também não impugnou a r. sentença quanto a esta questão, pelo que resta mantida tal como lançada.

Considerando a posição da jurisprudência, resulta os adquirentes, que estão na posse direta do imóvel sem maiores encargos, com a obrigação de pagar, mensalmente, a título dessa ocupação, uma importância equitativa, restando razoável o valor fixado de 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato, correspondente ao valor do lote.

Quanto à fixação do ônus de sucumbência, a r. sentença não merece qualquer reparo: tendo a autora decaído de parte mínima dos pedidos, incumbe mesmo aos réus a integral sucumbência, nos termos do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade judiciária concedida aos réus, não sendo o caso de majoração da verba honorária, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, pois, conforme entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça (EDcl no AgInt no REsp nº 1.573.573/RJ), somente seria cabível na hipótese de o recurso ter sido totalmente rejeitado ou não conhecido, o que não é o caso dos autos.

Dessa forma, cumpre a parcial reforma da r. decisão de primeiro grau apenas para que os valores a serem restituídos aos réus sejam corrigidos desde os respectivos desembolsos, e não a partir do ajuizamento da ação, e restando mantido, no mais, o teor da r. sentença atacada, inclusive no tocante ao ônus de sucumbência, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL**
PROVIMENTO ao recurso.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente