



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291478

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000127-94.2019.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante MARIA VIANA PINTO DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado J.F. EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000127-94.2019.8.26.0602
APELANTE: MARIA VIANA PINTO DE OLIVEIRA
APELADO: J.F. EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA
INTERESSADO: LUIS VERÍSSIMO DE OLIVEIRA
COMARCA: SOROCABA
JUIZ: FÁBIO APARECIDO TIRONI
AÇÃO: PROMESSA DE COMPRA E VENDA
VOTO Nº 50967

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO
BEM DECIDIDA ANTE INADIMPLEMENTO DO
COMPRADOR – PRESCRIÇÃO E INÉPCIA DA INICIAL
REPELIDAS – BENFEITORIAS NÃO COMPROVADAS –
SENTENÇA CONFIRMADA – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de Apelação Cível, exprobrando a R. Sentença de fls. 421/431, que deu pela parcial procedência de Ação Ordinária, resolvido o Compromisso de Compra e Venda firmado entre as partes, bem como o termo de aditamento contratual de fls. 27/30, determinada reintegração da parte Autora na posse do imóvel, fixada sucumbência.

Inconformada, insurge-se a Apelante aduzindo de cerceamento de defesa, inépcia da inicial e prescrição; a seguir pugna pela reforma, condenada a Recorrida a indenizar os Recorrentes pelas benfeitorias necessárias, e violação de direitos da personalidade; quer reconsideração da decisão quanto à reintegração na posse, uma vez que a parte Ré não fora devidamente notificada para purgar a mora, antes do ajuizamento da Ação, e a exclusão da condenação ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

Recurso com processamento bastante.

Esse o breve relato.

Com efeito, a insurgência não merece acatamento.

De proêmio, os Apelantes sustentam que a petição inicial é inepta, por ausência

de clareza quanto aos valores cobrados e à inadimplência contratual – mas a petição inicial preenche os requisitos dos Arts. 319 e 320 do CPC, expostas com clareza a causa de pedir, a inadimplência contratual e os pedidos correlatos. A Autora demonstrou descumprimento das obrigações pactuadas, bem como o valor do saldo devedor reconhecido na Ação Revisional nº 0015722-15.2003.8.26.0602, conforme certidão de trânsito em julgado e planilhas anexadas – pelo que rejeita-se a preliminar de inépcia da petição inicial.

Os Apelantes também sustentam a prescrição da pretensão, alegando que a inadimplência remonta a 1999, com última parcela vencida em 2005, e que a medida foi ajuizada apenas em 2019, após o prazo prescricional.

O prazo prescricional aplicável é o decenal, conforme dispõe o art. 205 do Código Civil, aplicável às pretensões de rescisão contratual por inadimplemento. Demais disso, a prescrição foi interrompida pelo ajuizamento da Ação Revisional em 2003, com trânsito em julgado em 08.11.2011, conforme dispõe o Art. 202, VI, do Código Civil; a partir do trânsito em julgado daquela demanda, a prescrição começou a correr, ajuizada esta em 07.01.2019, antes do decurso do prazo decenal, motivo pelo qual rejeita-se a alegação de prescrição.

De igual modo, fica repelida a alegação quanto a cerceamento de defesa, pois as provas se dirigem ao Magistrado, e ele é quem deve saber se o feito está em termos para julgamento, se já constam nos autos elementos bastantes para firmar seu convencimento, mas por óbvio que tudo sujeito ao entendimento da Superior Instância e aqui a prova realizada se mostra suficiente para análise do feito, desnecessária maior dilação probatória, o feito bem instruído.

Ademais, os Apelantes não demonstraram, de forma concreta, quais fatos dependiam de Prova Pericial, limitando-se a alegações genéricas sobre benfeitorias, sem apresentação de documentos que comprovassem os custos despendidos, conforme exige o Art. 373, II, do CPC.

No mérito, cinge-se a lide quanto à rescisão do Compromisso de Compra e Venda, e na consequente reintegração na posse em favor da Autora.

O contrato firmado entre as partes em 1997, com aditamento em 1999, previa o pagamento em 60 parcelas mensais. Todavia, conforme comprovado nos autos, os Apelantes deixaram de adimplir as prestações desde 2005, caracterizando inadimplemento contratual prolongado.

O Art. 475 do Código Civil dispõe que, no caso de inadimplemento, a parte lesada pode optar pela resolução do contrato, com retorno das partes ao estado anterior; aqui a Autora optou pela rescisão do contrato, o que justifica a reintegração pretendida, uma vez que a posse exercida pelos Réus passou a ser injusta após o descumprimento das obrigações contratuais.

Quanto à alegação de falta de notificação prévia para purga da mora, destaca-se que a notificação foi expedida em 09.12.2016, conforme comprovam os documentos de fls. 67/70, atendendo ao disposto no Art. 26, § 1º, da Lei nº 6.766/79.

Os Apelantes pleiteiam indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, alegando que edificaram residência no terreno objeto do contrato.

Contudo, a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça é firme ao afirmar que não cabe indenização por benfeitorias em casos de inadimplemento contratual prolongado, especialmente quando a ocupação do imóvel já compensou eventuais investimentos realizados; aqui os Réus permaneceram no imóvel por aproximadamente 20 anos, sem adimplemento das parcelas, usufruindo da posse sem contraprestação à proprietária - e a ocupação prolongada, por si só, já configura compensação pelas benfeitorias eventualmente realizadas.

Além disso, não houve comprovação dos custos das benfeitorias, conforme exigido pelo Art. 35 da Lei nº 6.766/79, inexistindo notas fiscais, contratos ou orçamentos que pudessem embasar a indenização pleiteada.

Diante desse contexto, rejeita-se o pedido de indenização por benfeitorias, por falta de comprovação e pela compensação decorrente da longa ocupação do imóvel.

Por fim, os Apelantes também insurgem-se contra a condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, alegando falta de má-fé - e mais uma vez sem razão, pois a sucumbência decorre do Princípio da Causalidade, responsável pelas despesas processuais a parte que deu causa ao ajuizamento da demanda; ver que a inadimplência contratual dos Apelantes motivou a propositura da Ação, e de aí devida a condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, conforme fixado pelo Juízo de origem, nos termos do Art. 85, § 2º, do CPC.

Pelo que, em verdade, nenhum reparo merece a sêdula Sentença, cujos fundamentos acatam-se-nos expressamente para fins de manutenção, à luz do Art. 252 do Regimento Interno desta Relação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso. Majora-se a verba honorária para 12% do valor da causa, consoante Art. 85, § 11, do CPC.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica