



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303313

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000862-63.2020.8.26.0515, da Comarca de Rosana, em que é apelante VANDA JESUS DE SOUZA, é apelada TEREZINHA MOREIRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Rosana

Apelação n. 1000862-63.2020.8.26.0515

Apelante: VANDA JESUS DE SOUZA

Apelada: TEREZINHA MOREIRA DA SILVA

Voto n. 12209

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO IMPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou rescindido contrato de cessão de direitos de imóvel e condenou a ré à devolução dos valores pagos pela autora. A autora busca adjudicação compulsória do imóvel ou indenização por benfeitorias, alegando quitação do contrato e realização de melhorias. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se a autora tem direito à adjudicação compulsória do imóvel ou à indenização por benfeitorias realizadas. III. Razões de Decidir. 3. Não há comprovação da quitação integral do contrato de cessão de direitos, impossibilitando a adjudicação compulsória. 4. A ausência de provas concretas sobre a realização e o valor das benfeitorias impede o deferimento da indenização. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A adjudicação compulsória requer comprovação de quitação integral do contrato. 2. A indenização por benfeitorias exige prova concreta de sua realização e valor. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.228, art. 373, inciso I, art. 1219. Código de Processo Civil, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação/Adjudicação Compulsória 0016206-54.2005.8.26.0248, Rel. Grava Brazil, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 27.07.2016.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 431/438, cujo relatório adoto, que julgou procedente em parte o pedido inicial, para declarar rescindido o contrato particular de cessão de direitos de imóvel celebrado pelas partes em 31/10/2007, bem como condenar a ré à devolução dos valores comprovadamente pagos pela autora a título de preço do imóvel e parcelas do financiamento junto à CDHU, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde o respectivo desembolso, e acréscimo de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, apurando-se o montante total devido oportunamente na fase de cumprimento de sentença.

Segundo a apelante-autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que seu pedido principal era de adjudicação compulsória do imóvel, e só subsidiariamente queria a rescisão do contrato, e

que existe prova do contrato particular e da quitação das parcelas, pelo que tal pedido deveria ser deferido. Alega, ademais, que houve indevido indeferimento da prova pericial, o qual é essencial para apurar a existência e valor das benfeitorias, as quais devem ser ressarcidas (fls. 460/481).

Recurso tempestivo, sem preparo em face da gratuidade processual, e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 487/503).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

A autora celebrou com a ré, em 31/10/2007, contrato de cessão de direitos do imóvel situado na Rua Oito, nº 809, em Rosana/SP. Afirma que a requerida havia adquirido tal bem da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU, em 05/01/2007. Alega que, embora tenha quitado o financiamento com a CDHU, bem como realizado benfeitorias no imóvel adquirido, a ré se nega a entregá-lo, bem como a outorgar a escritura definitiva. Requer a concessão de tutela de urgência para a imissão na posse do imóvel, com fundamento no art. 1.228 do Código Civil. Postula, ao final, a adjudicação compulsória do bem ou, subsidiariamente, a condenação da ré ao pagamento de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, além da restituição dos valores despendidos com tributos e financiamento junto à CDHU.

A ré, por seu turno, alegou que a autora não cumpriu o contrato em sua integralidade, visto que deixou de efetuar o pagamento de IPTU e parcelas do financiamento junto à CDHU. Afirma ter sido notificada pelo SCPC em meados de 2014, razão pela qual retomou os pagamentos das prestações do financiamento e a posse do bem. Alega ter quitado os débitos de IPTU dos anos de 2012 e seguintes.

No caso concreto, com a rescisão do contrato, a sentença determinou a devolução à autora dos valores pagos a título de preço do imóvel e parcelas do financiamento junto à CDHU, mas indeferiu a indenização em relação às benfeitorias, que alegadamente somam R\$ 32.549,61, totalizando o pedido de R\$ 41.979,68 (fl. 466).

Alega que a autora que foram feitas reformas no imóvel nos anos de 2007, 2013/2014, o que é confirmado em parte pela própria apelada, pois colocou o portão da casa, cerâmica, muro da frente e forro.

Primeiro, não há controvérsia quanto ao fato de que foi a ré quem contratou com a CDHU, que transferiu o imóvel à autora sem autorização do ente financiador, e que a ré, de qualquer modo, não realizou a quitação do financiamento.

Deve ficar claro que, para a outorga da escritura

definitiva de um imóvel, deve ser comprovada a existência do contrato de compra e venda do imóvel e a quitação integral do preço. As divergências dos documentos permitem dizer que não há prova nesse sentido. Logo, não há direito à escritura pública.

“Imobiliário – Compromisso de compra e venda - Ação de adjudicação compulsória – Improcedência – Inconformismo - Não acolhimento – Impossibilidade de outorga da escritura – Rescisão do contrato e cancelamento do respectivo registro, por falta de pagamento - Falta de provas do pagamento – Notas promissórias em posse dos devedores que, no caso, não são aptas a provar a quitação do débito – Sentença mantida – Apelo desprovido” (Apelação/Adjudicação Compulsória 0016206-54.2005.8.26.0248 - Relator(a): Grava Brazil - Comarca: Indaiatuba - Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 27/07/2016).

A ré confirmou que pretendeu se mudar para Curitiba, e que, por isso, repassou o imóvel à autora, mas que, tendo voltado, descobriu que não podia fazer tal transferência sem autorização da CDHU, e, por conta da inadimplência da autora, tanto das parcelas do financiamento quanto do IPTU, a partir de 2012, teve seu nome inscrito em cadastros de devedores. Assim, retomou o imóvel da autora e efetuou os pagamentos pendentes. Ora, sem prova da quitação pela requerente, não há direito à adjudicação compulsória, pelo que correta a solução preconizada na sentença.

Quanto ao direito às benfeitorias, vale reprisar as razões da sentença para o indeferimento da indenização, já que não há prova nem de que foram efetivamente realizadas, nem de que foram realizadas antes da situação de inadimplemento, o que afastaria a boa-fé da requerente.

Assim, constou do julgado original:

“Já o pleito da autora de indenização por supostas benfeitorias realizadas no imóvel não comporta acolhimento, pois tal alegação constante da exordial é absolutamente genérica.

Nesse particular, não há qualquer especificação, de forma pormenorizada, de quais benfeitorias úteis e necessárias a autora teria porventura introduzido no imóvel que pudessem justificar o direito de indenização, além de não ter carreado nenhuma prova documental a respeito.

Ressalte-se que documentos de fls. 125/136 retratam possível aquisição de produtos e materiais de construção no ano de 2020 em Nova Londrina/PR, ocasião em que a autora de há muito não mais exercia a posse do imóvel em questão localizado em Rosana/SP.

Demais disso, em pese a declaração subscrita por Lindomar Rodrigues Soares a fls. 132, afirmando que teria recebido da autora a quantia de R\$ 18.000,00, atinente à reforma do imóvel realizada entre 10/06/2013 e 15/09/2014, fato, ademais, reiterado por tal testemunha em audiência, cumpria à requerente comprovar referido pagamento, ônus do qual, todavia, não se desincumbiu, nos termos do art. 373, inciso I, do CPC.

Frise-se que referida testemunha afirmou ter recebido

tal quantia em diversas parcelas, de modo que competia à autora carrear aos autos eventuais comprovantes de transferências bancárias ou recibos dos respectivos pagamentos, na forma dos arts. 319 e 320 do Código Civil, o que, todavia, não fez.

Se isso não bastasse, embora a autora tenha afirmado em seu depoimento pessoal que efetuou a reforma no imóvel entre 2013 e 2014, não soube informar o nome do estabelecimento comercial na cidade de Nova Londrina/PR onde os materiais de construção foram supostamente adquiridos. Alegou, ademais, que a sua genitora possui uma residência em Nova Londrina/PR, bem como que realizou uma reforma no imóvel dela, mas no ano de 1997” (fls. 435/436).

Ora, se a autora deixou de pagar os valores referentes ao imóvel em 2012, temos que a partir de então ela não mais exercia posse de boa-fé, pelo que não teria direito à indenização (art. 1219 do CC). Ademais, como já se disse, não convence a afirmação de que ela teria empregado valores no imóvel localizado em Rosana/SP, quando a propalada compra foi feita em Nova Londrina/PR, onde seus familiares possuem um imóvel.

Se não há prova da existência e valor das benfeitorias, não caberia mesmo ampliar a instrução para realização de perícia. Logo, ficou claro que os elementos apresentados eram por demais frágeis para permitir o reconhecimento do direito à indenização.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho contra a autora honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além de manter a responsabilidade rateada pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora