



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1006921-80.2019.8.26.0037

Registro: 2025.0000307204

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006921-80.2019.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes/apelados MARCELO ROCHA PREDOLIM e STRUTURA CONSTRUTORA ARARAQUARA LTDA EIRELI, são apelados/apelantes ALEXANDRE DANTAS BARBOSA e WERMILDA BELARMINA TIMÓTEO BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte aos recursos por V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1006921-80.2019.8.26.0037

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araraquara/SP

Apelantes/Apelados: MARCELO ROCHA PREDOLIM e STRUTURA CONSTRUTORA ARARAQUARA LTDA, ALEXANDRE DANTAS BARBOSA e WERMILDA BELARMINA TIMÓTEO BARBOSA

MM. Juiz de Direito: Dr. HEITOR LUIZ FERREIRA DO AMPARO

VOTO Nº 37.740

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. Termo inicial dos juros de mora. Matéria que não foi alvo de apreciação no julgamento dos apelos, porquanto não invocada pelas partes. Análise por determinação da Instância Superior. Contagem que deverá ter como marco inicial a data do trânsito em julgado, mantendo-se, no mais, o que decidido acerca das demais matérias. Tema repetitivo n.º 1002. Observância. RECURSOS DAS PARTES PARCIALMENTE PROVIDOS.

Trata-se de recursos de apelação interpostos nos autos da **ação de rescisão de compromisso de compra e venda, cumulada com pleito de reintegração de posse e perdas e danos** proposta por **Marcelo Rocha Predolim e Strutura Construtora Araraquara Ltda** contra **Alexandre Dantas Barbosa e Wermilda Belarmina Timóteo Barbosa**, em que proferida a r. sentença de fls. 235/239, complementada às fls. 311/312, que **julgou parcialmente procedente** a pretensão deduzida a fim de declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes, mediante restituição dos valores pagos, com incidência de juros de mora a contar da citação e correção



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1006921-80.2019.8.26.0037

monetária desde os desembolsos, retenção da multa contratual convencionada e desconto das importâncias relativas aos impostos incidentes sobre o imóvel, estipulando-se uma taxa de 0,2% sobre o valor do contrato devida a partir da ocupação até a desocupação. Sucumbência recíproca, distribuída na proporção de 1/3 ao autor e 2/3 aos réus, condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação. O feito foi julgado extinto, sem resolução do mérito, em relação à empresa coautora, nos termos do art. 485, VI, do CPC, tendo sido concedida antecipação dos efeitos da tutela para expedição de mandado de reintegração de posse.

Aduziram os réus que o julgado carece de integral reforma, pois, em síntese, a empresa coautora é a proprietária do imóvel e que os pagamentos foram realizados em seu favor, não sendo possível que a posse do imóvel seja reintegrada pessoa do coautor, já que não detém título aquisitivo. Apontaram que o imóvel era de titularidade do coautor e sua esposa e que não há anuência desta com a transação. Sustentaram a ocorrência de fraude fiscal e violação ao princípio da continuidade registral. Defenderam a incidência, ao caso, do Código de Defesa do Consumidor e que houve integral adimplemento das 78 prestações contratuais, correspondendo a um total de R\$ 351.806,16 que, atualizado, perfaz R\$ 742.690,72. Afirmaram que a sentença é contraditória, porquanto estipula que fazem jus a restituição de apenas 10% dos valores pagos. Sustentam que o valor a ser restituído deve ser reajustado nos moldes do contrato, mediante incidência de IGP-M acumulado anualmente e juros remuneratórios de 1% ao mês, correspondendo a uma taxa efetiva anual de 12,68%, além da expedição de ofício para apuração de eventual fraude fiscal – fls. 251/266.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1006921-80.2019.8.26.0037

Os autores, por seu turno, pugnaram a aplicação de uma taxa de ocupação de 0,5% e a sanação da confusão no julgado acerca da não incidência, ao caso, do Código de Defesa do Consumidor. Sustentaram a legitimidade processual ativa da coautora. Alegaram que nos autos n.º 1001157-79.2020.8.26.0037 os réus reconheceram que não realizaram o pagamento das parcelas na forma pactuada, que as prestações foram adimplidas de modo aleatório, desconsiderando a multa contratual estipulada e que não há onerosidade excessiva ou abusividade, a justificar a condenação dos réus em perdas e danos e multas, despesas extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios não impugnados de R\$ 3.000,00 e no ônus sucumbencial, com majoração da verba honorária advocatícia arbitrada para 20% - fls. 322/335.

Às fls. 430/445, constou pedido de complementação das razões recursais dos réus. Manifestação dos autores às fls. 448/463.

A fls. 476/48,,7 esta Colenda Câmara julgou parcialmente procedente os apelos interpostos a fim de elevar o percentual de incidência da taxa de ocupação para 0,5%, esclarecer que cabível a incidência de uma multa de 10%, carreando-se aos réus o pagamento do ônus sucumbencial em decorrência do mínimo decaimento experimentado pelos acionantes, mantendo-se, no mais, o que decidido em sentença.

Após a interposição de recurso especial pelos autores e, diante do que decidido pelo Superior Tribunal de Justiça a fls. 624/633, os autos retornaram para a realização de um novo julgamento à luz do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1006921-80.2019.8.26.0037

Tema Repetitivo n.º 1002, que estabelece o seguinte: *"Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão".*

É o relatório.

Relevante consignar que a temática envolvendo o termo inicial dos juros de mora não foi objeto de exame por esta Colenda Câmara, haja vista que não foi veiculada por qualquer das partes nas razões de seus apelos, tampouco nos embargos de declaração opostos pelos autores a fls. 526/537, tratando-se, na realidade, de inovação promovida por meio do recurso especial de fls. 580/592.

Assim, diante de tal panorama processual, manteve-se o que decidido em sentença acerca do assunto, ou seja, fluência dos juros de mora a contar da citação.

Entretanto, por força do entendimento da Instância Superior e, por se tratar de matéria de ordem pública, faz-se mister também reformar a sentença a fim de que os juros de mora fluam desde o trânsito em julgado, mantendo-se, no mais, o que decidido por esta Colenda Câmara a fls. 476/487.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1006921-80.2019.8.26.0037

Postas estas premissas, **dá-se parcial provimento** aos recursos das partes.

Antonio (Benedito do) **Nascimento**
RELATOR