



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000305279

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002533-83.2021.8.26.0581, da Comarca de São Manuel, em que é apelante/apelado RESIDENCIAL JULIANI NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados/apelantes AMAURI APARECIDO DE OLIVEIRA e LÚCIA MESSIAS DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso dos réus e negaram provimento ao recurso da autora. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002533-83.2021.8.26.0581.

Apelante/Apelada: **Residencial Juliani Negócios e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Apelados/ Apelantes: **Amauri Aparecido de Oliveira e Lúcia Messias de Oliveira.**

Comarca: São Manuel - 2ª Vara.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Érica Regina Figueiredo.**

V O T O Nº. 13418

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.

1. O recurso da parte ré não deve ser conhecido por deserção, pois, não requerendo o benefício da gratuidade judiciária na petição recursal, deixou transcorrer *in albis* o prazo assinalado para a realização do preparo recursal.
2. Em se tratando de contrato de compromisso de compra e venda de lote não edificado, o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 2.113.745/SP é no sentido do afastamento da indenização pela fruição, ainda que constatada a edificação superveniente à celebração do negócio jurídico.
3. Recurso dos réus não conhecido. Recurso da autora desprovido.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de venda e compra e reintegração de posse proposta por **RESIDENCIAL JULIANI NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** em face de **AMAURI APARECIDO DE OLIVEIRA e LÚCIA MESSIAS DE OLIVEIRA**, julgada procedente por meio da r. sentença de fls. 196/198, mantida às fls. 209/210, cujo relatório se adota, com dispositivo assim redigido:

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE a ação para declarar rescindido o contrato de venda e compra de p.19/24 e reintegrar a autora na posse do imóvel localizado

e descrito na petição inicial, bem como para fixar o percentual de retenção das parcelas pagas em 10%, porcentagem que também incide sobre a entrada, além da retenção dos valores referentes ao IPTU, devendo ser restituído aos réus o restante, com correção monetária desde a data de desembolso de cada parcela e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta sentença, tudo conforme fundamentação. Por força da sucumbência, arcará a parte requerida com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte adversa que ora fixo em 10% sobre o valor da causa, devidamente corrigido na forma da lei, nos termos do art. 85, §2º, do CPC, ressalvada aplicação do art. 98, §3º do CPC. De acordo com o artigo 1.010, § 3º, do novo Código de Processo Civil, o juízo de admissibilidade recursal deve ser feito apenas pela instância superior. Assim, eventualmente apresentado recurso pela parte, dê-se vista para contrarrazões. Após, remetam-se os autos à superior instância, com as nossas homenagens. Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se. Dispensado o registro (Prov. CG n. 27/2016) e o cálculo de apuração do preparo recursal (Comunicado CG n. 916/2016 Proc. 2015/65007 DJE de 23.06.2016).

A requerente apela às fls. 213/222, alegando, em síntese, que a hipótese de rescisão contratual deverá observar o desconto de percentual de 0,5% ao mês sobre o valor contratado, até a efetiva reintegração de posse, a título de compensação pela fruição do bem e perdas e danos, ponto sobre o qual não se pronunciou a r. sentença. Acrescenta que foi demonstrada a existência de construção no lote adquirido, sendo admissível sua cumulação com a retenção de parte do pagamento para compensação das despesas administrativas.

Os requeridos apelam às fls. 225/229, argumentando que as benfeitorias realizadas no terreno deverão ser indenizadas, sob pena de enriquecimento sem causa da requerente.

Recursos tempestivos, de preparo recolhido pela requerente (fls. 223/224) e com contrarrazões (fls. 236/240).

É o relatório.

2. Inicialmente é caso de não conhecimento do recurso interposto pelos réus, pois não houve a realização do preparo, daí a configuração de sua deserção.

Araken de Assis leciona que “*o preparo é o requisito cuja falta recebe designação própria: diz-se deserto (e, portanto, inadmissível) o recurso desacompanhado de preparo, quando e se a lei exigir tal pagamento*”.¹ Destarte, como expressado por Fernando Gajardoni, “*se houver o requerimento de justiça gratuita no âmbito de um recurso, não haverá a necessidade de recolher o preparo para esse recurso. Porém, se o relator indeferir a gratuidade, deverá haver o recolhimento, sob pena de deserção*”.²

No caso em apreço, os requeridos deixaram de recolher o valor do preparo recursal, indicando à fls. 225 litigarem sob os auspícios da justiça gratuita, benesse que não lhes foi deferida nestes autos (fls. 167). Intimados a comprovar o recolhimento em dobro das referidas custas (fls. 248), não apenas eles deixaram de efetuar-lo, mas somente se manifestaram em **27/01/2025**, mais de mês após o transcurso do prazo assinalado, alegando não terem condições de arcarem com as custas e despesas processuais sem prejuízo do seu sustento.

Por conseguinte, dada a inobservância do prazo para o recolhimento do valor do preparo recursal, bem como a extemporaneidade da manifestação apresentada (fls. 251), convindo destacar que a concessão da gratuidade judiciária ***não foi requerida na petição recursal*** e, caso eventualmente acolhida, somente produziria efeitos prospectivos, sendo o caso, portanto, de reconhecimento da ***deserção***, o que importa o não conhecimento do recurso interposto pela parte ré.

¹ Manual dos Recursos. São Paulo, RT, 2016. Item nº 20.3.

² Teoria geral do processo: comentários ao CPC 2015: parte geral / São Paulo: MÉTODO, 2018.

2.1 O recurso interposto pela requerente, por sua vez, conquanto deva ser conhecido, ***não merece provimento.***

Com efeito, o inconformismo da parte autora cinge-se à condenação dos requeridos ao pagamento de taxa de fruição pelo período em que permaneceram na posse do lote adquirido, inclusive edificando nele moradia para a família, privando dessa forma a vendedora de seu uso.

Sobre o tema, contudo, Márcio André Lopes Cavalcante ressalta que a exegese acolhida pelo c. Superior Tribunal de Justiça foi a de que *“o mero exercício da posse do imóvel por parte do promissário comprador não basta para sua condenação ao pagamento de taxa de ocupação/aluguéis, pois seria preciso, para tanto, que o comprador tivesse fruído de uma vantagem (enriquecimento do beneficiário) que deveria, com segurança e por justa causa, ter ingressado no patrimônio da recorrente (empobrecimento do lesado)”*.³

Nesse sentido, em se tratando de contrato de compromisso de compra e venda ***de lote não edificado*** (fls. 19/24 e 60/62), o entendimento adotado pelo c. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 2.113.745/SP é no sentido do afastamento da indenização pela fruição, ***ainda que constatada a edificação superveniente*** à celebração do negócio jurídico, pois não se verifica enriquecimento sem causa dos adquirentes. Neste sentido:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECONVENÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. TAXA DE FRUIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE.

³ Artigo veiculado no site www.buscadordizerodireito.com.br, acessado em junho de 2023, com alusão aos seguintes julgados: 3ª Turma. REsp 1.936.470-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 26/10/2021 (Info 718); AgInt nos EDcl no REsp n. 1.981.639/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, DJe de 28/4/2023

AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. Ação de rescisão cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso/fruição do imóvel e reconvenção, ajuizada em 18/6/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/8/2023 e concluso ao gabinete em 18/12/2023. 2. O propósito recursal consiste em decidir se é devida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado quando há posterior construção de imóvel pelo promitente comprador. 3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. 4. No recurso sob julgamento, a superveniência de edificação para residência no lote negociado não é motivo suficiente para afastar a jurisprudência uníssona desta Corte. Não se verifica proveito indevidamente auferido pelas promitentes compradoras, as quais arcaram com as custas da edificação, e sequer há empobrecimento do promissário vendedor, o qual retomará o terreno com as benfeitorias acrescidas após justa indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil. 5. Recurso especial conhecido e provido para afastar a condenação das recorrentes ao pagamento da taxa de fruição do imóvel.⁴

No que tange à indenização devida pelas acessões realizadas, agiu também com acerto a d. magistrada sentenciante, pois demonstrada em sede de contestação/reconvenção a existência de edificação erigida no lote adquirido a ensejar a indenização, cujo valor atual deverá ser apurado por meio de perícia a ser realizada em fase de liquidação, sendo certo que a avaliação técnica foi requerida pela adquirente em réplica (fls. 181). Nesse sentido, a propósito, já decidiu este e. Tribunal de Justiça: Apelação. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas. Contrato de Compra e Venda de Lote. Pretensão de rescisão do contrato, com restituição dos valores pagos e indenização de benfeitorias. Reconvenção da ré. Sentença de parcial procedência da ação e reconvenção. Recurso do autor. Inaplicabilidade das regras de rescisão dispostas na Lei n.º 13.786/2018 por se tratar de contrato celebrado anteriormente à vigência do diploma. Caso em que a retenção de 25% do montante pago pelo autor para compensação pelo desfazimento do negócio, conforme estabelecido na sentença recorrida, revela-se adequada, além de estar em conformidade com o patamar estabelecido por esta 5ª Câmara de Direito Privado. Sentença reformada para condenar o réu no pagamento de

⁴ STJ; REsp nº 2.113.745/SP; Relator a: Ministra Nancy Andrigli; Órgão Julgador: Terceira Turma; Data de Julgamento: 14/05/2024; Data de Publicação: 17/05/2024.

indenização pelas benfeitorias realizadas no lote objeto da ação. Inadimplência parcial do adquirente que não afasta a sua boa-fé na edificação, posto que comprovada a sua intenção de aquisição de lote para construção de prédio residencial. Recurso provido em parte.⁵

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de Rescisão Contratual e Reintegração de Posse. Insurgência da Autora contra sentença de parcial procedência. Pedido para que a Apelante seja desobrigada a indenizar a Apelada pelas benfeitorias realizadas, em razão de ter esta acrescido construção sobre terreno alheio, evidenciando sua má-fé. Não acolhimento. Venda de lote não edificado. Posterior realização de benfeitorias que beneficiará a Apelante, após justa indenização à Apelada, a qual deve ser mantida. Precedentes desse E. Tribunal de Justiça. Requerimento para que conste a base de cálculo e parâmetros da indenização pela benfeitoria ou acessão, determinando a apresentação das notas fiscais da construção, sequer ventilado na exordial, não podendo ser conhecido nesta esfera recursal. De mais a mais, ainda que pudesse ser conhecida a tese inovadora, o pedido não altera o entendimento citado na r. sentença combatida de que a apuração do valor devido deverá ser realizada em eventual liquidação e/ou cumprimento de sentença. Inexistência de insurgência da Apelada no que tangencia à condenação ao pagamento do percentual de 1% sobre a fruição do imóvel, o que impede a readequação do patamar fixado, eis que vedada a reformatio in pejus. Isto porque, além da quantia arbitrada na origem estar além daquela comumente adotada por esse E. Tribunal de Justiça pela fruição de imóvel edificado, na esteira do entendimento recente firmado pela Corte de Justiça Especial, é indevida a cobrança de taxa de fruição quando o objeto da compra e venda é um lote sem edificação, mesmo que depois o promitente comprador tenha construído no local. Sentença mantida. RECURSO CONHECIDO EM PARTE, e na parte conhecida, NÃO PROVIDO.⁶

Assim, é o caso de *desprovimento do recurso* interposto pela parte autora, *não conhecido* o apelo da parte ré devido à deserção, de modo que ficam os honorários advocatícios de sucumbência elevados a 11% (onze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11 do

⁵ TJSP; Apelação nº 1004146-56.2022.8.26.0306; Relator: Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Comarca de José Bonifácio; Data do Julgamento: 11/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024.

⁶ TJSP; Apelação nº 1004061-24.2023.8.26.0019; Relator a: Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Comarca de Americana; Data do Julgamento: 21/11/2024; Data de Registro: 21/11/2024.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Código de Processo Civil, em conformidade com a tese firmada no julgamento do Tema nº 1.059 pelo Superior Tribunal de Justiça:

A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido **integralmente desprovido ou não conhecido** pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação. (g.n.)⁷

3. Ante o exposto, *não se conhece do recurso dos réus e nega-se provimento ao recurso da autora.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

⁷ STJ; Tema nº 1.059 (REsp nº 1.865.553/PR; REsp nº 1.865.223/SC; REsp nº 1.864.633/RS); Relator: Ministro Paulo Sérgio Domingues; Órgão Julgador: Corte Especial; Data do Julgamento: 09/11/2023; Data de Registro: 21/12/2023.