



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308450

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002912-70.2022.8.26.0619, da Comarca de Taquaritinga, em que são apelantes/apelados ELINALDO SALES (JUSTIÇA GRATUITA) e ALESSANDRA XAVIER (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 30 de março de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002912-70.2022.8.26.0619

Aptes/Apdos: Elinaldo Sales e ALESSANDRA XAVIER

Apelado/Apelante: Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca: Taquaritinga

V. 14995

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. IRRELEVÂNCIA. CONSTITUIÇÃO EM MORA COM A CITAÇÃO. INADIMPLÊNCIA DE PRESTAÇÕES HÁ CERCA DE 16 ANOS PELOS COMPRADORES. PERDIMENTO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. TAXA DE FRUIÇÃO. INCIDÊNCIA. MONTANTE ARBITRADO EM 0,5% DO VALOR DO CONTRATO POR MÊS. PRECEDENTES. TERMO INICIAL: DATA DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS PROMITENTES COMPRADORES. DEVER DE MITIGAR O PREJUÍZO. RESPEITO. PRECEDENTES. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. NÃO CABIMENTO. ACESSÕES NÃO REGULARIZADAS OU PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO PERANTE A MUNICIPALIDADE. PRECEDENTE DESTA CÂMARA. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. A notificação remetida ao endereço dos requeridos constante do contrato de venda e compra, onde inclusive foram citados, acompanhada do aviso de recebimento, é suficiente para constituirlos em mora.
2. Em casos nos quais se verifica longo período de inadimplemento e posse do bem imóvel, admite-se a compensação dos valores devidos por uma parte à outra em decorrência da rescisão contratual declarada judicialmente.
3. É devida indenização pelo tempo de ocupação de imóvel, equivalente a 0,5% do valor atualizado do contrato firmado entre as partes, na hipótese de lote comprovadamente edificado que permite fruição plena do bem ou proveito econômico imediato.
4. Não se pode premiar a atitude passiva da promitente vendedora que, com sua inação prolongada e injustificada, conseguiu aumentar em proporção significativa o prejuízo do compromissário comprador resultante da extinção do compromisso de venda e compra de imóvel.
5. Constatada a impossibilidade de regularização das benfeitorias perante a Municipalidade, por perito nomeado pelo Juízo, é indevida a condenação da promitente vendedora ao pagamento de indenização por benfeitorias.

Trata-se de Apelações interpostas contra sentença judicial (p. 237/240), cujo relatório adoto, por meio da qual a MM^a. Juíza da 2^a Vara da Comarca de Taquaratinga, em ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse, julgou parcialmente procedente o pedido da autora, para: “a) *rescindir o contrato de "Compromisso Particular de Venda e Compra" celebrado entre as partes; b) reintegrar a autora na posse do imóvel descrito na inicial; c) condenar os requeridos ao pagamento em favor da autora do equivalente a 0,5% ao mês sobre o valor venal do imóvel, a partir da caracterização da mora (15/03/2022, quando os réus foram notificados – fls. 31/32), corrigidos a contar dos respectivos vencimentos pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo e acrescidos de juros de 1% ao mês a contar da citação até a efetiva desocupação do Imóvel. Decaído a autora de parte mínima do pedido, condeno os requeridos aos pagamentos das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da parte adversa que fixo em 10% (dez por cento) do valor da causa (art. 85, § 2º, do CPC), suspensa a exigibilidade, contudo, em razão dos benefícios da gratuidade judiciária que ora defiro”.*

Segundo os réus, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque: a) “*A notificação extrajudicial utilizada para constituir os Apelantes em mora não seguiu os parâmetros legais. Não houve o devido recebimento pessoal da notificação, conforme demonstrado nos autos (fls. 31/32), violando o disposto no Decreto 745/69 e no art. 32 da Lei nº 6.766/79*”, razão pela qual o processo deve ser extinto por falta de interesse se agir; b) “*em vexatória Má-fé consumerista, além de não atender por uma necessidade dos Requeridos, a Requerente negou a fornecer os boletos das parcelas seguintes, que ainda venceriam, ou seja, as parcelas de Abril de 2006 e seguintes, se negando a renegociar o contrato (...) não aceitando o parcelamento do tributo realizado e devidamente apresentado*”; c) “*A condenação ao pagamento de taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor venal do imóvel não deve prosperar. O contrato firmado em 2004 não continha previsão específica para*

a cobrança dessa taxa, e a Lei nº 13.786/18, que alterou a legislação imobiliária, entrou em vigor apenas em 2018, não podendo retroagir para prejudicar os Apelantes”; d) Subsidiariamente, aduz que a taxa de ocupação deve corresponder a 0,2% sobre o valor atualizado do contrato, no período compreendido entre a constituição dos réus em mora, a contar da citação ante a irregularidade da notificação extrajudicial, até a efetiva reintegração de posse por parte do autor, a ser apurado em sede de liquidação de sentença; e) “os Apelantes têm direito à restituição parcial das quantias pagas, devidamente corrigidas”, nos termos do art. 53 do CDC; f) as benfeitorias são passíveis de regularização e não há provas de que as irregularidades sejam insanáveis, de forma que eles têm direito à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, ao menos pelo valor atribuído pela Perícia de R\$ 61.900,00.

Segundo a autora, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque a taxa de ocupação deve ser arbitrada em 0,5% do valor atualizado do contrato, incidente desde a imissão na posse pelos Réus (p. 258/263).

Recursos tempestivos e dos réus isento de preparo (p. 240) e preparado pela autora (p. 264/265).

Contrarrazões apresentadas (p. 269/272 e 273/276).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

1. DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

De fato, não prospera o argumento dos réus de que a notificação não foi capaz de constituí-los em mora, tendo em vista que ela *“foi regularmente remetida ao endereço dos requeridos constante do contrato de venda e compra, estando acompanhada do aviso de recebimento (fls. 31/32), endereço que, inclusive, foram citados (fl. 48/49)”* (p. 237).

Ora, no contrato de compra e venda consta os pagamentos mensais pactuados, seus respectivos valores e data de vencimento (p. 22), inclusive os encargos devidos. Logo, eles tinham plena ciência do que e quanto era devido à outra contratante.

Assim, como foram devidamente constituídos em mora e, mesmo assim, deixaram de adimplir as parcelas em aberto, a culpa pela rescisão contratual deve ser imputada aos réus.

Não bastasse o acima exposto, esta C. 6ª Câmara já se posicionou no sentido de que a ausência de notificação premonitória pode ser suprida pela citação válida nos autos da ação de rescisão contratual (artigo 240 do Código de Processo Civil). Confira-se:

RESCISÃO CONTRATUAL c/c REINTEGRAÇÃO DE POSSE
Promessa de venda e compra entre particulares Ausência de notificação
extrajudicial válida. Irrelevância. Sentença de extinção do processo
anulada. **Citação válida que supriu a irregularidade na notificação**
Possibilidade de cumulação da ação de rescisão com reintegração.
Inadimplemento configurado, rescisão contratual configurada.
Reintegração de posse devida. Devolução dos valores pagos descontada a

cláusula penal prevista em contrato, eventuais dívidas tributárias incidentes no imóvel e os valores de utilização do imóvel sem contraprestação. Não comprovação da regularidade das benfeitorias/acessões realizadas no imóvel RECURSO PROVIDO para anular a sentença e julgar parcialmente procedente a ação. (Apelação Cível 0003478-87.2015.8.26.0358; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/11/2018 - g.n.).

Nesse contexto, ainda que a correspondência extrajudicial fosse considerada nula, a citação válida na presente ação de rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel supriria a ausência de notificação prévia para fins de constituição em mora.

2. DO PERDIMENTO DOS VALORES ADIMPLIDOS

No mérito, a sentença merece ser mantida, pois, em casos como este, no qual se verifica longo período de inadimplemento e posse de imóvel, uma vez que os réus firmaram o contrato em dezembro de 2004 (p. 22/25) e pagaram prestações somente até março de 2006 (p. 251), tem sido admitido por esta Câmara a compensação de valores determinada pelo Juiz de origem. Veja-se:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse. Sentença que julga parcialmente procedente a ação, rescindindo o contrato firmado, com o perdimento integral das prestações pagas em compensação pelo tempo de ocupação e ressarcimento de 30% do valor das benfeitorias a serem aferidas em sede de liquidação de sentença. Recurso da autora. Pedido de condenação dos réus ao pagamento dos débitos tributários e contas de consumo vencidos e vincendos. (..) **Mérito.** Inocorrência de adimplemento substancial. Pagamento de pouco mais de 65% do preço total. Rescisão mantida. **Inadimplência por mais de 12 anos. Perdimento integral das parcelas pagas a título de taxa de ocupação que se mostra justo e suficiente para compensar a parte autora pela ocupação do imóvel no período de inadimplência. Precedentes deste Tribunal.** (TJSP; Apelação Cível 0009979-57.2004.8.26.0224; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2019 - g.n.)

3. DA TAXA DE FRUIÇÃO

Tendo em vista que no lote adquirido foi edificado um imóvel residencial e, em consequência, houve seu efetivo uso pelos réus por longo período sem a devida contraprestação, os autores têm direito à indenização pelo tempo de ocupação do bem, conforme exposto na sentença.

Por conseguinte, apresenta-se razoável o abatimento de valor relativo à taxa de fruição em percentual não excessivo de 0,5% ao mês, do valor atualizado do contrato, base de cálculo esta, que mais se coaduna com o entendimento deste Tribunal de Justiça:

“COMPRA E VENDA DE LOTE RESILIÇÃO DO CONTRATO C/CRESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS Sentença de parcial procedência (...) **Taxa de fruição devida Lote edificado Indenização devida desde a posse dos adquirentes** - Sentença reformada PRELIMINARES REJEITADAS. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS”. (TJSP; Apelação Cível 1005117-86.2022.8.26.0291; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/09/2024 – g.n.);

"APELAÇÃO. Ação de resolução de contrato. Sentença de parcial procedência. Recurso interposto pela parte autora, que requer a fixação da taxa de fruição em 0,5% do valor atualizado do contrato por mês, desde a assinatura até a reintegração de posse. Acolhimento. Os réus foram citados por oficial de justiça, no próprio endereço do imóvel. A **posse e a ocupação são incontroversas, tratando-se de lote edificado. A indenização foi fixada em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, ao mês, com atualização monetária pelo mesmo índice de correção eleito no contrato para a atualização das prestações, e juros de mora correspondentes à taxa SELIC, deduzida a taxa de atualização monetária estipulada na avença, conforme disposto no artigo 406, § único, do Código Civil, com a nova redação dada pela Lei 14.905/2024.** Sentença reformada. Recurso provido. ". (v. 5024) (TJSP; Apelação Cível 1006510-46.2020.8.26.0152; Relator (a): Mário Chiuvite Júnior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2024 - g.n.).

Quanto ao **termo inicial**, deve ser mantido o entendimento da Magistrada de origem, que fixou a data do **recebimento da notificação extrajudicial** (em 15/03/2022 - p. 31). Isso porque, neste caso, há uma peculiaridade que deve ser considerada, qual seja, a inércia de mais de 12 anos da autora em adotar qualquer providência, mesmo ciente da inadimplência da apelada desde meados de 2006 (p. 251).

Não se pode premiar a atitude passiva da recorrente que, com sua inação prolongada e injustificada, conseguiu aumentar em proporção significativa o prejuízo dos réus resultante da extinção do contrato.

No mesmo diapasão:

“APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – (...). Configurado o inadimplemento do réu adquirente, impõe-se a rescisão por sua culpa, com retomada do imóvel pela vendedora e restituição dos valores pagos, com retenção – Ocupação gratuita do imóvel - O não pagamento de parte do preço dá direito à vendedora em indenização mensal pela fruição gratuita do bem – Taxa mensal deve ser fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato até a efetiva devolução do imóvel – (...) – Inércia da vendedora em providenciar a rescisão do contrato e retomada do bem – Dever de mitigar o prejuízo – Violação da função parcelar da boa-fé objetiva – Indenização que deve ser calculada a partir da data em que se providenciou a notificação judicial do adquirente – (...) – DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO” (TJSP; Apelação Cível 0037792-78.2012.8.26.0224; Relator: Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/08/2019 – g.n.);

“APELAÇÃO- AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COMBINADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS – Ação julgada procedente em parte – Insurgência da autora – Alegação de que o termo inicial da taxa de fruição deve ser o inadimplemento dos promitentes-compradores – Descabimento – Autora que se manteve inerte após a inadimplência, somente tomando a iniciativa da notificação judicial anos depois – (...) – RECURSO DESPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1053134-63.2022.8.26.0224; Relator: Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/01/2024 – g.n.).

Dessa forma, é devida a indenização pela fruição a contar da data da notificação extrajudicial dos réus, até a efetiva reintegração de posse do imóvel, pela autora.

4. DA INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS

Ao contrário do que sustentam os réus, as benfeitorias por eles inseridas no lote adquirido não foram aprovadas pela Municipalidade, conforme atestou o perito judicial em resposta aos quesitos 1, 2 e 3 (p. 176). Da mesma forma, indagado sobre a possibilidade de regularização das benfeitorias, o perito respondeu: “1. O imóvel é passível de reforma que corrijam todas as deficiências apresentadas? **Não. Como o imóvel necessita de regularização, reparos importantes e sem valor, seriam necessários não somente a regularização e reparações estruturais e passivas, como também o calculo correto para as estruturas, implementação, substituição e instalação de esquadrias, revestimentos, impermeabilização...**” (p. 231 – g.n.).

Dessa forma, nos termos do artigo 34, §1º da Lei nº 6.766/79¹, pela impossibilidade de regularização das benfeitorias implementadas pelos réus, não há que se falar em indenização.

Sobre o tema, esta Câmara já decidiu:

Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. (...). Compromisso de compra e venda rescindido por inadimplemento dos adquirentes. Benfeitorias e acessões. Posse de boa-fé dos adquirentes e construções autorizadas pelo contrato.

¹ Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 1º Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Indenização e retenção devidas, à luz dos artigos 884, 1.219 e 1.255 do Código Civil, desde que regularizadas ou regularizáveis, conforme expressa previsão contratual. (...)Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 0061129-31.2009.8.26.0506; Relator (a): Christiano Jorge; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/12/2022 – g.n.).

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

Nos termos do artigo 85, §11 do CPC, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal exercido pelos advogados das partes vencedoras, majoro os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa.

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora