



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000326636

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003091-14.2023.8.26.0572, da Comarca de São Joaquim da Barra, em que é apelante CCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado ASSUERO BARBOSA FLORES.

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), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003091-14.2023.8.26.0572

Apelante: CCG Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelado: Assuero Barbosa Flores

Comarca: São Joaquim da Barra - 1ª Vara

Magistrado de origem: Augusto Rachid Reis Bittencourt Silva

Voto nº 12177

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. A sentença declarou rescindido o negócio jurídico entre as partes, determinando à requerida a devolução de 80% dos valores pagos pelo autor, acrescidos de correção monetária e juros de mora. Autorizou a indenização de benfeitorias comprovadas e a compensação de débitos de energia, água e IPTU, além da restituição da posse do imóvel à requerida.

2. A apelante busca a reforma da sentença, pleiteando: (i) majoração do percentual de retenção de 20% para 30% ou 25%; (ii) exclusão dos encargos de mora da base de restituição; (iii) cobrança de taxa de ocupação; (iv) parcelamento do valor a ser restituído; (v) afastamento da indenização por benfeitorias.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em: (i) majoração do percentual de retenção; (ii) exclusão dos encargos de mora; (iii) cobrança de taxa de ocupação; (iv) parcelamento da restituição; (v) indenização por benfeitorias.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Retenção de Percentual: A retenção de 20% dos valores pagos é razoável e está em conformidade com a jurisprudência, evitando enriquecimento sem causa. A cumulação com arras não é admitida, conforme entendimento do STJ.

5. Parcelamento da Restituição: A restituição deve ser imediata, conforme Súmula 543 do STJ, sem parcelamento.

A tentativa de flexibilização não encontra respaldo legal ou jurisprudencial.

6. Taxa de Ocupação: A taxa de ocupação é indevida, pois o imóvel não edificado não gera proveito econômico. A jurisprudência majoritária reforça a ausência de enriquecimento sem causa.

7. Encargos de Mora: Encargos de mora integram o montante a ser restituído, conforme princípios da boa-fé e equilíbrio contratual. A retenção desses valores configuraria enriquecimento sem causa.

8. Indenização por Benfeitorias: Indenização por benfeitorias depende de comprovação futura. A sentença condicionou o ressarcimento à comprovação das melhorias no cumprimento de sentença.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. Retenção de 20% dos valores pagos é razoável. 2. Restituição deve ser imediata, sem parcelamento. 3. Taxa de ocupação indevida para imóvel não edificado. 4. Encargos de mora devem ser restituídos. 5. Indenização por benfeitorias condicionada à comprovação."

Legislação citada: Código Civil, arts. 417, 420, 394, 395, 884, 1.219.

Jurisprudência citada: TJSP; Apelação Cível 1010722-25.2023.8.26.0114; Relator: Alvaro Passos; 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Julgamento: 04/11/2024; TJSP; Apelação Cível 1011395-15.2022.8.26.0482; Relator: Hertha Helena de Oliveira; 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 2ª Vara Cível; Julgamento: 29/10/2024; STJ - AgInt no AREsp: 2064705 GO 2022/0028639-4; Julgamento: 26/09/2022; TJSP; Apelação Cível 1001288-79.2024.8.26.0048; Relator: Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 3ª Vara Cível; Julgamento: 23/01/2025; STJ - AgInt no REsp: 2060756 SP 2023/0077761-9, Relator: Marco Aurélio Bellizze; Julgamento: 05/06/2023.

1. Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 114/119) que assim dispôs:

Gizadas essas razões de decidir, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, resolvo o processo com julgamento de mérito, JULGANDO PROCEDENTE EM PARTE OS PEDIDOS, para DECLARAR rescindido o negócio jurídico havido entre as partes, determinando à requerida que faça a devolução do equivalente a 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pelo autor, acrescidos de correção monetária pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça, desde a data de cada pagamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado da presente sentença, até o efetivo pagamento (tese firmada no acórdão do REsp 1.740.911, referente ao Tema nº 1002 do STJ), que deverá ocorrer em parcela única. Fica autorizada a indenização das benfeitorias, desde que comprovadas e apuradas no cumprimento de sentença. Por conseguinte, autorizo a compensação relativa de eventuais débitos de energia, água, IPTU. Defiro a imediata restituição da posse do imóvel à requerida. Ante a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, tudo na forma do artigo 86 do CPC, ressalvados os benefícios da gratuidade judiciária.

A apelante CCG Empreendimentos Imobiliários Ltda. recorre **(fls. 122/147)** requerendo a reforma da sentença, alegando preliminarmente que a base de cálculo para o preparo seja o valor da condenação; alegando também: **(I) para reconhecer a legalidade da cláusula 21ª do contrato, que não se mostra abusiva, devendo ser retido integralmente o valor pago a título de arras e majoração do percentual de retenção de 20% para 30% ou alternativamente 25%; (II) Caso se entenda que as arras não devem ser retida integralmente, deve ser majorada a retenção de 20% dos valores totais pagos para 30% dos valores totais pagos (arras + parcelas) Alternativamente, que seja majorado para 25% dos valores totais pagos (arras + parcelas), constando expressamente que as arras compõem o pagamento do preço, conforme entendimento jurisprudencial do STJ, sob pena de afronta aos artigos 389, 402, 403, 404, 45, 475 e 884 todos do Código Civil (proibida a reformatio in pejus); (III) Condenar o apelado ao pagamento de taxa de ocupação de 1% ao mês**

sobre o valor atualizado do contrato desde o inadimplemento até a efetiva reintegração de posse ou ao menos até a data da sentença (rescisão); (IV) Considerar como base de restituição o valor total pago, excluindo os encargos de mora pelo atraso no pagamento, posto que não pode haver restituição dos encargos de mora, nos termos da cláusula 21ª; (V) Para afastar a indenização pelas benfeitorias, posto que não foram comprovadas pelo apelado, bem como, não se trata de benfeitoria necessária e útil e sequer comprovada nos autos, conforme estabelecido no contrato e no artigo 1.219 do CC; (VI) a flexibilização da súmula 543 do STJ no caso em tela, posto que necessário que haja o parcelamento do valor a ser restituído para cumprimento da obrigação ou ainda para autorizar o parcelamento judicial previsto no artigo 916 do CPC. Contrarrazões (fls. 155/158).

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

Os requisitos de admissibilidade recursal estão devidamente preenchidos, uma vez que o preparo foi integralmente recolhido, conforme demonstrado na planilha de cálculo de fl. 159, não havendo óbice ao processamento da apelação.

I – Quanto à retenção do percentual de 20%

A pretensão recursal de majoração do percentual de retenção de 20% para 30% ou, alternativamente, 25%, bem como a integral retenção do valor pago a título de arras, não merece acolhida. A fixação da retenção no patamar de 20% encontra respaldo na própria cláusula contratual firmada entre as partes, não se revelando abusiva ou desproporcional. Esse percentual atende ao equilíbrio contratual e visa garantir a justa compensação das despesas administrativas e operacionais

suportadas pela vendedora, sem, contudo, impor ônus excessivo ao comprador.

A jurisprudência consolidada desta Câmara tem reiteradamente considerado razoável a retenção de até 20% dos valores pagos nos casos de resolução de contrato de promessa de compra e venda. Esse entendimento está alinhado às diretrizes dos tribunais superiores, que preveem a moderação do percentual a fim de evitar enriquecimento sem causa por qualquer das partes. A fixação desse limite decorre dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, resguardando a restituição de 80% dos valores pagos pelo comprador. Tal medida impede que o vendedor se beneficie de maneira desproporcional da rescisão contratual, garantindo um tratamento equitativo entre as partes.

Nesse sentido, com suas devidas particularidades:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão pleiteada pelos compradores – Loteamento - Devolução de parcelas pagas – Restituição que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, admitida a retenção de 20%, a título de remuneração pelas despesas administrativas – Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC e da Súmula nº 02 deste Tribunal – Quantia que se mostra suficiente – Arras – Retenção – Descabimento – Natureza confirmatória – Tributos e despesas incidentes sobre o imóvel – Desconto – Possibilidade, nos termos da sentença - Taxa de fruição – Não incidência Ausência de posse efetiva – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1010722-25.2023.8.26.0114; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/11/2024; Data de Registro: 04/11/2024)

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Rescisão por desistência do comprador. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Parcial acolhimento. Inaplicabilidade do tema 1095 e da Lei n. 9.514/97. Ausência de provas de que autor foi constituído em mora antes da concessão da tutela de urgência. Teoria da "quebra antecipada" (anticipatory breach) não estava suficiente madura e não foi considerada na fixação da tese repetitiva. Tese que extrapola os limites estabelecidos no tema repetitivo. Aplicabilidade do CDC. Súmula 01 do TJSP. Retenção pela vendedora de 20% do montante quitado, devolvendo-se 80% ao adquirente, com correção monetária do desembolso de cada parcela e juros de mora a contar do trânsito em julgado. Precedentes jurisprudenciais. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1011395-15.2022.8.26.0482; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 30/10/2024)

No que tange à cumulação com as arras, é importante destacar que estas podem ser classificadas como confirmatórias (art. 417 do Código Civil) ou penitenciais (art. 420 do Código Civil), funcionando como uma forma de prefixação convencional da indenização, de modo semelhante à cláusula penal. O artigo 420 do Código Civil, ao tratar das arras, as distingue da cláusula penal, estabelecendo que sua finalidade é sancionar o direito potestativo de arrependimento das partes. Dessa forma, as arras representam o limite máximo da indenização, não sendo admitida a cumulação, mesmo que os prejuízos suportados pela parte inocente ultrapassem o montante estipulado a esse título.

O Superior Tribunal de Justiça já pacificou o

entendimento no sentido da impossibilidade dessa cumulação, conforme decidido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. REUNIÃO DOS PROCESSOS. MATÉRIA FÁTICA. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL. EDIFICAÇÃO. AUSÊNCIA. INVIABILIDADE DA COBRANÇA. RESCISÃO. CULPA DO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. SÚMULA Nº 568/STJ. CUMULAÇÃO DAS ARRAS COM A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. 1. Na hipótese, as conclusões da Corte de origem quanto à alegada existência de conexão entre as demandas decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório dos autos, o que impede a revisão do tema em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ. 2 Nos termos da jurisprudência desta Corte, não cabe o pagamento de taxa de ocupação/fruição de imóveis não edificadas. 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça permite a retenção no percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador. 4. A modificação do percentual fixado na origem demanda a interpretação de cláusula contratual e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ). 5. Evidenciada a natureza indenizatória das arras na hipótese de inexecução do contrato, revela-se inadmissível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de violação do princípio do non bis in idem (proibição da dupla condenação a mesmo título). 6. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt

no AREsp: 1942925 PR 2021/0218981-0, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/06/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 30/06/2023)

Dessa forma, não há justificativa para a alteração do percentual de retenção nem para a tese de integral retenção das arras. A sentença recorrida deve ser mantida, pois se encontra em conformidade com o contrato firmado entre as partes, bem como com a jurisprudência pacificada sobre o tema.

II - Quanto ao parcelamento do valor a ser restituído

A Súmula 543 do STJ estabelece que, em casos de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel com fundamento no Código de Defesa do Consumidor (CDC), deve haver a imediata restituição das parcelas pagas pelo comprador, integralmente, quando há culpa exclusiva do vendedor ou construtor. Assim, não há respaldo legal para a pretensão da apelante de flexibilizar tal entendimento para autorizar o pagamento de forma parcelada. Assim, não há qualquer respaldo legal para a pretensão da apelante de flexibilizar esse entendimento para autorizar o pagamento parcelado, uma vez que tanto o STJ quanto este Tribunal já pacificaram a necessidade de restituição imediata dos valores pagos pelo adquirente.

Nesse sentido, com suas devidas particularidades:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. RETENÇÃO DE VALORES INDEVIDA. SÚMULA 83/STJ. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO

DESPROVIDO. 1. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ). 2. Segundo o entendimento do STJ, "em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente-vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação"(AgInt no AREsp 1.761.193/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/3/2021, DJe de 13/4/2021). 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 2064705 GO 2022/0028639-4, Data de Julgamento: 26/09/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/10/2022)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão pleiteada pelos compradores – Loteamento - Devolução de parcelas pagas – Restituição que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, admitida a retenção de 20%, a título de remuneração pelas despesas administrativas – Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC e da Súmula nº 02 deste Tribunal – Quantia que se mostra suficiente – Arras – Retenção – Descabimento – Natureza confirmatória – Tributos e despesas incidentes sobre o imóvel – Desconto – Possibilidade, nos termos da sentença - Taxa de fruição – Não incidência Ausência de posse efetiva – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1010722-25.2023.8.26.0114; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/11/2024; Data de Registro: 04/11/2024)

Além disso, a Súmula nº 2 deste Egrégio Tribunal de Justiça reforça tal posicionamento ao dispor que *“a devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”*.

Dessa forma, a tentativa da apelante de impor um parcelamento da devolução não encontra qualquer amparo normativo ou jurisprudencial, devendo ser afastada por completo. A devolução deve seguir estritamente o entendimento sumulado, sem a modificação pretendida, garantindo-se a observância da proteção conferida ao consumidor e afastando qualquer tentativa de postergação indevida do cumprimento da obrigação.

III – Quanto à taxa de ocupação

A taxa de ocupação tem como pressuposto o efetivo proveito econômico do bem, o que não se verifica no caso de um terreno não edificado. A posse de um lote sem qualquer construção ou benfeitoria não gera benefícios que justifiquem a aplicação dessa indenização. Trata-se de mera ocupação de espaço, sem que disso decorra qualquer enriquecimento por parte dos apelados.

É importante destacar que a jurisprudência majoritária tem reiterado o entendimento de que a cobrança de taxa é indevida em situações como esta, em que o imóvel objeto do contrato é um lote não edificado.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. LOTE QUE NÃO FOI EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS. NÃO CABIMENTO. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. INAPLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Com efeito, a jurisprudência dominante desta Corte dispõe que é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa. 2. Consoante dispõe a Segunda Seção do STJ, não é cabível a majoração dos honorários recursais no julgamento de agravo interno ou de embargos de declaração. 3. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do NCPC, devendo a imposição ser analisada caso a caso. 4. Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no REsp: 2060756 SP 2023/0077761-9, Relator: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 05/06/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/06/2023)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta pelo Réu contra a r. sentença que julgou procedente em parte a ação. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em determinar se o réu pode reter parte dos valores pagos pelo autor, em razão da rescisão contratual, e se há fundamento para a cobrança de taxa de fruição. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Hipótese em que o Autor não demonstrou a irregularidade do imóvel e, sendo a rescisão contratual uma escolha pessoal, sem a comprovação de

qualquer irregularidade, de rigor a possibilidade de retenção de 20% dos valores adimplidos para o custeio de eventuais prejuízos do Vendedor pelo desfazimento do negócio. 4. Taxa de Fruição: Posse Precária. 5. Não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem, conforme Precedentes do C. STJ. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE. Tese de Julgamento: "1. A rescisão contratual sem comprovação de irregularidade permite a retenção de parte dos valores pagos. 2. Não há enriquecimento sem causa em terreno não edificado, afastando a taxa de fruição". Legislação Citada: CPC, art. 485, inciso VI. Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no REsp: 1896690 SP 2020/0246029-6, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, T4, j. 26.08.2021; TJSP, Ap. Cív. nº 1000818-50.2022.8.26.0458, Rel. Hertha Helena de Oliveira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 27.03.2024. (TJSP; Apelação Cível 1001288-79.2024.8.26.0048; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025)

É fato incontroverso nos autos que não há edificação no imóvel, o que impede qualquer exploração econômica do bem ou sua utilização para fins lucrativos. A simples posse do lote, sem qualquer demonstração de proveito real ou econômico, não atende aos requisitos necessários para justificar a cobrança da taxa de fruição.

A ausência de edificação reforça a inexistência de enriquecimento sem causa por parte do comprador, pois este não pode usufruir plenamente do imóvel para fins residenciais ou comerciais. Diante

disso, a cobrança da taxa de ocupação mostra-se desarrazoada, contrariando o entendimento majoritário da jurisprudência, que exige a efetiva utilização econômica do imóvel para legitimar tal encargo.

IV – Quanto aos encargos de mora

A pretensão da apelante de excluir os encargos de mora da base de restituição não encontra amparo legal, uma vez que tais encargos foram efetivamente pagos pelo comprador no curso do contrato e integram o montante desembolsado. A retenção desses valores pela vendedora configuraria enriquecimento sem causa, vedado pelo artigo 884 do Código Civil, pois implicaria a apropriação indevida de valores pagos sem qualquer contraprestação.

O artigo 394 do Código Civil estabelece que se considera em mora o devedor que não cumpre sua obrigação no tempo, lugar e forma convencionados. Já o artigo 395 determina que aquele que incorre em mora responde pelos prejuízos dela resultantes. No entanto, ao se rescindir o contrato, a obrigação originalmente inadimplida deixa de subsistir, o que impõe a restituição integral dos valores pagos, incluindo os encargos moratórios que foram cobrados e quitados pelo comprador.

Ademais, a interpretação da cláusula 21ª do contrato deve observar os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual. Não se pode admitir que a vendedora, ao mesmo tempo em que exigiu e recebeu os encargos de mora do comprador durante a vigência do contrato, agora pleiteie a exclusão desses valores do montante a ser restituído. Tal entendimento contraria a própria lógica da resolução contratual, que visa recompor a situação das partes da forma mais justa possível, sem impor ônus excessivo a qualquer delas.

V – Quanto às benfeitorias

No que tange à indenização por benfeitorias, não há qualquer razão para modificar o entendimento da sentença. O juízo de origem foi claro ao condicionar o ressarcimento à comprovação das melhorias no cumprimento de sentença, não havendo, portanto, qualquer decisão definitiva sobre a existência ou inexistência das benfeitorias alegadas. Assim, a alegação da apelante de que as benfeitorias não foram comprovadas nos autos é prematura, pois a análise desse ponto será feita na fase própria.

O artigo 1.219 do Código Civil estabelece que apenas as benfeitorias necessárias e úteis podem ser indenizadas, desde que efetivamente demonstradas. No presente caso, a sentença respeitou essa diretriz ao determinar que eventual indenização dependerá de comprovação futura, inexistindo qualquer presunção automática de direito ao ressarcimento. Dessa forma, a pretensão da apelante de afastar desde já a possibilidade de indenização é descabida, pois pretende antecipar uma análise que sequer foi realizada.

Além disso, não há qualquer prejuízo imediato à apelante, uma vez que eventual pagamento de indenização somente ocorrerá caso o apelado comprove a realização das benfeitorias e demonstre seu enquadramento nos critérios legais. Assim, eventual impugnação ao pedido de ressarcimento deve ser feita oportunamente, na fase de cumprimento de sentença, momento adequado para a verificação das provas e da pertinência do pedido indenizatório.

Portanto, não há fundamento para acolher a alegação recursal, devendo ser mantido o entendimento da sentença, que corretamente estabeleceu que a análise sobre a existência, a natureza e a

necessidade das benfeitorias serão feitas no momento oportuno.

Por fim, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes, com a ressalva de que não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

3. Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso**, majorando-se, somente à apelante, 1% a verba honorária fixada na sentença (art. 85, §11, CPC).

Fernando Marcondes
Relator