



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1119112-15.2015.8.26.0100

Registro: 2025.0000327211

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1119112-15.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FELLIPE LOPES RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado AÇUCENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 1º de abril de 2025

ANTONIO NASCIMENTO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1119112-15.2015.8.26.0100

37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Apelante: FELLIPE LOPES RODRIGUES

Apelada: AÇUCENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

MM Juíza de Direito: Drª JULIANA AMATO MARZAGÃO

VOTO Nº 38510

APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. Contrato de compra e venda de bem imóvel. Prevalência das normas protetivas do CDC. Resolução unilateral. Benfeitorias indenizáveis. Apuração do saldo existente em liquidação do julgado. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.

A r. sentença de fls. 216/220 julgou **improcedente a ação de indenização** ajuizada por **Fellipe Lopes Rodrigues** contra **Açucena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, condenando o autor ao pagamento das custas e despesas do processo, além dos honorários advocatícios da parte adversa, arbitrados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça.

Irresignado, o autor recorre (fls. 226/233). Assinala ser possível a indenização pelas benfeitorias realizadas.

O recurso é tempestivo e preenche os requisitos legais para sua admissibilidade. Contrarrazões a fls. 238/254.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1119112-15.2015.8.26.0100

É o relatório.

Trata-se de **ação de indenização por benfeitorias**, decorrente de compromisso de compra e venda de bem imóvel cujo objeto é o contrato celebrado em 28/05/2011, referente ao apartamento nº 103, localizado na Praça Xavier da Silveira, nº 180, Água Rasa, São Paulo/SP. Diz que em razão de inadimplemento das parcelas, houve a reintegração na posse do imóvel pela ré. Requer, portanto, indenização pelas benfeitorias realizadas.

Não se olvida que o Cód. de Defesa do Consumidor estende seu senhorio à situação retratada nos autos, consoante remansosa jurisprudência pátria nessa direção.

Sem embargo, não há se afastar o direito do autor à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, porque realizadas de boa-fé, visando a ali estabelecer sua moradia permanente.

Sobre o tema, leciona **Silvio de Salvo Venosa** que o possuidor de boa-fé não apenas tem direito a receber o valor das benfeitorias necessárias e úteis, como também pode reter a coisa enquanto não lhe for paga.¹

¹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 95.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1119112-15.2015.8.26.0100

Confiram-se, nessa direção, os seguintes julgados deste E. TJSP:

*“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. CDHU. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Sentença de procedência. Insurgência recursal dos réus. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Julgamento antecipado plenamente legitimado na hipótese dos autos. Inadimplemento perpetuado no tempo devidamente caracterizado. Consignação judicial julgada improcedente, não alcançando o efeito liberatório perseguido. Circunstâncias pessoais dos réus não oponíveis à autora. **Compensação das parcelas pagas com a prolongada ocupação do imóvel perfeitamente legitimada, a despeito da excepcionalidade de tal providência, pena de fomentar-se inaceitável enriquecimento sem causa, em detrimento do cunho social da atividade desempenhada pela autora. Violação ao disposto no art. 53 do CDC não verificada. Precedentes persuasivos. Sentença mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJESP. Sólida fundamentação tangenciada nas razões de insurgência veiculadas. Recurso desprovido.**”²*

*“APELAÇÃO – Ação de Rescisão Contratual – Instrumento de Compromisso de Compra e Venda de Lote – Propositura pela promitente vendedora contra compromissários compradores – Alegação de inadimplemento contratual - Sentença de parcial procedência - Inconformismo do réu JOÃO MARCELO, suscitando preliminar de prescrição, com fulcro no art. 206, § 5º, I, do CC, alegando quanto ao mérito, que restou comprovada a edificação de um prédio nos lotes objeto do negócio de compra e venda, devendo ser reconhecido o direito de retenção pelas benfeitorias realizadas e requerendo a restituição de 90% do montante pago, o afastamento da condenação no pagamento de indenização de fruição gratuita do imóvel e subsidiariamente requer que referida indenização seja fixada a partir da citação – **Preliminar de prescrição rechaçada – Rescisão***

2 TJSP – 26ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1007534-54.2019.8.26.0020 - Rel. Des. Airton Pinheiro de Castro – J. 20/05/2021.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1119112-15.2015.8.26.0100

contratual que configura direito pessoal, ao qual é aplicável a regra geral do art. 205 do Código Civil, contado a partir do vencimento da última parcela do contrato -Cabível a rescisão contratual e reintegração da autora na posse do bem – Descabimento das alegações de mérito – Caso em que, restando incontroverso o inadimplemento, até a data do ajuizamento da ação, de 55 parcelas, de um total de 66 do contrato celebrado com a autora, cabível a rescisão do contrato e, consequentemente, a reintegração da autora na posse do imóvel – Condenação na devolução de 80% das parcelas quitadas e no pagamento de taxa de fruição dos imóveis que deve ser mantida, uma vez que os réus estão inadimplentes desde 2002, estando usufruindo do imóvel por longo tempo sem qualquer contraprestação paga - Termo inicial para a incidência da indenização pela ocupação indevida dos imóveis é a data em que os adquirentes recebem a sua posse, conforme disposto na sentença recorrida – Indenização de benfeitorias realizadas que deve ser rechaçada, na medida em que o réu JOÃO MARCELO se limitou apenas a mencionar, genericamente, a existência de benfeitorias, sem especificar sua natureza ou extensão, o que impossibilita o acolhimento de tal pleito – Recurso desprovido.”³

Desse modo, o recurso comporta provimento para reformar a sentença, para reconhecer o direito do autor à indenização pelas benfeitorias (úteis e necessárias) realizadas no imóvel, a ser devidamente apurado em liquidação de sentença.

Em consequência, arcará a ré com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação que será apurado em liquidação de sentença.

3 TJSP – 9ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1002584-45.2016.8.26.0266 - Rel. Des. **José Aparício Coelho Prado Neto** – J. 09/12/2020.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1119112-15.2015.8.26.0100

Postas estas premissas, **dá-se**
provimento ao recurso.

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR