



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336444

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007626-29.2019.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados FLORA ALICE DAMASCENO BRANQUINHO e ROBERTHA DAMASCENO BRANQUINHO (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1007626-29.2019.8.26.0506
Parte Apelante: ESTADO DE SÃO PAULO
Parte Apelada: FLORA ALICE DAMASCENO BRANQUINHO E
OUTRA
Comarca: RIBEIRÃO PRETO
Voto nº 00948

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE
RESCISÃO CONTRATUAL C/C
REINTEGRAÇÃO DE POSSE –
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA –
INADIMPLÊNCIA – Irresignação do ente
público autor em face da r. sentença que julgou
parcialmente procedente a ação para declarar
a rescisão do contrato e determinar a
reintegração da Fazenda Pública na posse do
bem imóvel, após restituição de 90% dos
valores pagos pela requeridas – Cabimento –
Possibilidade de retenção da totalidade das
parcelas em razão do longo período de
inadimplemento e de ocupação do imóvel –
Precedentes deste E. TJSP – Sentença
parcialmente reformada – **RECURSO
PROVIDO.****

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto pelo ESTADO DE SÃO PAULO contra a r. sentença proferida às fls. 770/776, cujo relatório ora se adota, que julgou parcialmente procedente a ação para declarar a rescisão do contrato de promessa de venda e compra entre eles celebrado bem como para determinar a reintegração da posse da parte autora no imóvel descrito na inicial, após a restituição do valor correspondente a 90% (noventa por cento) do total das

prestações pagas.

Inconformado, insurge-se o ESTADO DE SÃO PAULO sustentando, em breve síntese, que o inadimplemento das prestações descritas na inicial e o uso do imóvel pelos apelados por longo período dá ensejo à reparação de perdas e danos suportados, conforme possibilita o art. 402, do Código Civil. Ademais, discorre sobre a vedação do enriquecimento ilícito dos requeridos que lucraram às custas da autarquia proprietária do imóvel. Cita precedentes. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar a r. sentença para condenar os requeridos ao pagamento de indenização pelo uso do imóvel.

Recurso tempestivo, isento de preparo e processado com a resposta da parte adversa às fls. 791/794.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 03/2025, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal comporta provimento.

Consta dos autos que as partes firmaram em 16 de janeiro de 1998, instrumento particular de compromisso de compra e venda para a aquisição do imóvel residencial localizado na Rua José Arigó, nº 1.464, Bairro Jardim Palmares, CEP 14.092-456, Ribeirão Preto - SP, de propriedade da IPESP, pelo valor certo e ajustado de R\$ 46.000,00, em 240 prestações mensais e consecutivas.

Além disso, depreende-se das provas coligidas que os requeridos desde maio de 1999 se encontram inadimplentes com as parcelas do financiamento, mesmo após diversas notificações.

Convém anotar que, muito embora se reconheça que a função social da propriedade e o direito constitucional à moradia sejam realmente muito importantes, certo é que tais elementos não possuem o condão de legitimar o não pagamento do preço avençado, visto que, nessa hipótese, os requeridos ficariam na posse do imóvel sem cumprir a contraprestação devida, qual seja, a quitação das parcelas já atrasadas por longo tempo.

Logo, sendo incontroversa e injustificada a inadimplência contratual dos requeridos, o contrato deve mesmo ser rescindido, devendo os contratantes suportarem as consequências pelo desfazimento do negócio, dentre os quais a obrigação de ressarcir os danos experimentados pelo ente público alienante.

Nesse contexto, considerando que a posse dos réus já data mais de 20 anos sem o pagamento da devida contraprestação, não se pode condenar a alienante a devolver qualquer quantia, que devem ter por perdida a totalidade das parcelas pagas na aquisição da unidade habitacional, em benefício da promitente-vendedora, que durante todo este tempo viu-se privada da posse do imóvel.

Ressalte-se que a perda de todas as parcelas pagas e das benfeitorias, excepcionalmente, não se mostra abusiva, diante da desproporção entre o tempo de ocupação e o número de parcelas quitadas, mostrando-se suficiente para indenizar os prejuízos suportados pela vendedora, não havendo que se falar, portanto, em pagamento de aluguéis no mesmo período, sob pena de se incorrer em *bis in idem*.

Nesse sentido:

Civil e Processo Civil. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão cumulada com reintegração na posse. Alegação de inadimplemento do contrato pelos réus-adquirentes. Sentença de improcedência. Saldo residual para quitação do contrato na data de 27/02/2008 era de R\$80.360,58. Caso em que em outra demanda estava sendo discutida a quitação do preço do imóvel. Reconhecimento da existência de saldo residual por sentença transitada em julgado. Adoção da teoria do adimplemento substancial. Impossibilidade. Teoria não abrange somente a quantidade de prestações cumpridas, mas também os aspectos qualitativos da prestação. Caso em que com a atualização monetária desde o inadimplemento e encargos moratórios, o valor da dívida elevou-se substancialmente. Rescisão

contratual com reintegração na posse pelo autor. Possibilidade. Inadimplemento dos adquirentes incontroverso. Devolução dos valores pagos. Impossibilidade. Retenção dos valores pagos pelos réus pelo autor. Compensação pela ocupação do imóvel por longo período de tempo (desde fevereiro de 2008), sem quitação do preço. Multa contratual. Não aplicação. Determinada a retenção dos valores pagos pelos réus pela parte autora, como forma de compensação pela ocupação do imóvel por longo período de tempo. Fixação da indenização a título de "taxa de fruição", cumulada com a aplicação da multa contratual configuraria verdadeiro "bis in idem". Sentença reformada para julgar a ação parcialmente procedente. Ônus da sucumbência. Recurso dos réus para que as verbas sucumbenciais sejam arcadas pelo autor. Alteração do resultado do julgamento. Sucumbência maior dos réus que devem ficar responsáveis pelo pagamento do ônus da sucumbência. Resultado. Provido parcialmente o recurso de apelação interposto pelo autor e prejudicado o recurso de apelação interposto pelos réus.

(TJSP; Apelação Cível
0027019-65.2013.8.26.0053; Relator (a): Edson
Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de
Direito Privado; Foro Central - Fazenda
Pública/Acidentes - 13ª Vara de Fazenda Pública;
Data do Julgamento: 21/08/2023; Data de Registro:
21/08/2023).

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA -
RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM
PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE -
USUCAPIÃO – INOCORRÊNCIA - BEM
PÚBLICO - INADIMPLEMENTO
INJUSTIFICADO DOS COMPRADORES -
POSSE QUE ULTRAPASSA 20 ANOS SEM O
PAGAMENTO DAS DEVIDAS
CONTRAPRESTAÇÕES - POSSIBILIDADE DE**

RETENÇÃO DA TOTALIDADE DAS PARCELAS PAGAS, EM VIRTUDE DO LONGO TEMPO DE OCUPAÇÃO – ALUGUEL NÃO DEVIDO - FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA QUE NÃO LEGITIMAM O NÃO PAGAMENTO DO PREÇO AVENÇADO – INDEFERIMENTO DO BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA – HIPOSSUFICIÊNCIA NÃO COMPROVADA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSOS NÃO PROVIDOS.

(TJSP; Apelação Cível 1001796-16.2019.8.26.0431; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pederneiras - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/06/2023; Data de Registro: 29/06/2023)

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. Prescrição. Em se tratando de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de imóvel, o prazo prescricional é decenal, conforme artigo 205 do Código Civil, a partir da data da última parcela do preço convencionado. A ausência de notificação prévia para a constituição em mora do devedor pode ser suprida pela citação válida do réu no processo judicial. Alegação de onerosidade excessiva das prestações do financiamento imobiliário. Inadmissibilidade. Mora confessada. Ausência de ação revisional. Imperiosa a rescisão em face da confessada inadimplência. Retenção das parcelas pagas. Remuneração pelo longo tempo de ocupação sem pagamento. Multa moratória. Inadmissível a cumulação de indenização pela ocupação gratuita do imóvel (neste caso representada pela retenção dos valores pagos) com a multa moratória (cláusula 22ª). Recurso do réu parcialmente provido e desprovido o do autor.

(TJSP; Apelação Cível
1000104-49.2019.8.26.0053; Relator (a): J.B. Paula
Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito
Privado; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes -
15ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento:
31/01/2023; Data de Registro: 31/01/2023).

Portanto, a reforma da sentença é medida que se impõe para afastar o dever de restituição pela parte autora e, em contrapartida, possibilitar a retenção da totalidade das parcelas pagas pelas requeridas, haja vista o longo período de ocupação do imóvel.

Por tais fundamentos, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Em razão do provimento do presente recurso torna-se incabível a majoração da verba honorária fixada em primeiro grau, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, conforme assentado no Tema nº 1.059/STJ.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
Relator