



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355944

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011390-20.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes LUCIENE ROCHA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e JOSINO INACIO DOS SANTOS E OUTRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PROGRESSO E DESENVOLVIMENTO DE GUARULHOS S/A - PROGUARU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, deram-lhe parcial provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO nº 7.256

Apelação Cível nº 1011390-20.2024.8.26.0224

Comarca de Guarulhos

Apelantes: Luciene Rocha da Silva e outro

Apelado: Progresso e Desenvolvimento de Guarulhos S/A – PROGUARU

Juíza: Isabel Begalli Rodriguez

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Rescisão do contrato, em face do inadimplemento dos compromissários compradores. Impugnação ao valor da causa. Matéria preclusa, porque deveria ter sido apresentada por ocasião da contestação. Inteligência dos artigos 297 e 337, inciso III, do CPC. Pleito de indenização que não prospera. Edificação realizada sobre imóvel público. Entendimento do C. STJ, consolidado em sua Súmula nº 619. Precedente deste E. Tribunal de Justiça. Taxa de fruição que não é devida, porque o negócio envolve a aquisição de lote. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença (fls. 253/256), que julgou parcialmente procedentes os pedidos para “(i) declarar rescindido o contrato de compra e venda PTALT 77648 firmado entre as partes; (ii) determinar a reintegração da autora na posse do imóvel descrito na inicial; c) condenar os réus ao pagamento de 0,5% do valor do contrato por mês de fruição,

desde o inadimplemento até a desocupação; e d) condenar a autora à restituição das parcelas pagas pelos réus, autorizada a retenção de até 20% dos valores pagos para fazer frente ao prejuízo com a rescisão contratual.”

Os requeridos apelam e, inicialmente, impugnam o valor da causa, porque não estaria em conformidade com os critérios estabelecidos pelo artigo 292 do CPC. Afirmam que construíram a residência e se propõem a negociar o saldo devedor. Salientam que a condenação ao pagamento de indenização não deve prosperar. Requerem, ao final, o provimento do apelo (fls. 259/265).

Não houve apresentação de contrarrazões.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta parcial provimento, na parte conhecida.

Progresso e Desenvolvimento de Guarulhos S/A – PROGUARU, propôs ação de rescisão contratual e de reintegração de posse e indenização contra Josino Inácio dos Santos e Luciene Rocha da Silva. Narra o autor que, em 6/9/11, celebrou com os requeridos, instrumento particular de compra e venda de imóvel (Contrato PTALT). No entanto, os autores inadimpliram o pagamento das parcelas, mesmo após a repactuação.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes e a r. sentença comporta parcial modificação.

Inicialmente, não se conhece da impugnação ao valor da causa porque a matéria está preclusa, na consideração de que os apelantes deveriam ter se insurgido por ocasião da apresentação da contestação, nos termos dos artigos 293 e 337, inciso III, do CPC.

Além disso, a proposta voltada para parcelamento do saldo devedor não foi aceita pelo autor, conforme se deduz da manifestação de fls. 244/252. Ademais, conforme se extrai dos autos, formalizada a repactuação, houve novo inadimplemento por parte dos requeridos.

Quanto ao mérito, incontroverso que as partes celebraram instrumento particular de venda (fls. 65/73), como também que houve inadimplemento do pagamento das parcelas, conforme admitido pelos próprios apelantes.

Por outro lado, a pretexto de que teriam edificado a sua residência no lote, os apelantes se insurgem contra o pagamento de indenização, que, segundo afirmam, lhes é devida.

No entanto, conforme se extrai da escritura publica de fls. 180/184, como também dos autos, a edificação ocorreu à época em que se tratava de loteamento irregular construído em área pública, de modo que não há que se falar em propriedade do bem, senão em mera detenção.

Daí que a pretensão pela realização de acessão não pode ser acolhida, conforme entendimento do C. STJ, consolidado em sua Súmula nº 619. Vide:

“A ocupação indevida de bem público configura mera detenção, de natureza precária, insuscetível de retenção ou indenização por acessões e benfeitorias.”

Desse modo, o pleito indenizatório não prospera.

No sentido do que se decide, em caso análogo, o seguinte precedente deste E. Tribunal de Justiça:

“Ação de resolução de promessa de venda e compra de imóvel popular (PROGUARU – Jardim Nova Ponte Alta) por falta de pagamento das prestações desde 01/2012, cumulada com a condenação ao pagamento de taxa de fruição - Procedência parcial na origem - Inexistência de vícios da decisão, cerceamento de defesa ou de nulidades formais afins - Prescrição decenal, quinquenal e/ou trienal para o exercício das pretensões com termo inicial não verificado - Incidência a partir do vencimento da ultima parcela vencida aos 10/09/2021, preexistindo interpelação válida anterior com efeitos interruptivos - Distribuição do feito em

31/05/2021 - Inexistência do direito de retenção/indenização por benfeitorias/acessões - Inteligência do art. 584 do Código Civil, art. 538, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil e Súmula 619 do Superior Tribunal de Justiça - Hipótese de mera detenção da coisa, em caráter transitório e precário, durante a anormalidade do negócio - Exigibilidade da taxa de fruição com base no art. 884 do Código Civil em virtude da ocupação da unidade sem a devida contraprestação, pena de enriquecimento/empobrecimento sem causa - Devolução de 80% das mensalidades quitadas em atenção à legislação de consumo - Viabilidade da compensação entre os débitos e créditos constituídos - Sentença mantida - Recurso não provido” (Apelação Cível nº 1020202-56.2021.8.26.0224, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. César Peixoto, j. 7/6/23).

Por fim, a fixação de indenização a título de taxa de fruição não pode prevalecer, por se tratar de lote que poderá ser novamente alienado pelo apelado, sob pena de enriquecimento sem causa, conforme já decidiu o C. STJ. Vide:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE). TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, tratando-se de terreno sem edificação e não havendo prova de realização de qualquer benfeitoria no lote, bem como ausente qualquer comprovação de prejuízo efetivo, não há que se falar em indenização a título de fruição do imóvel (Resp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, Dje 26/3/2021).

2. "A controvérsia foi dirimida no TJSP nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, de que o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não

importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio. Aplicação, ao caso, da Súmula nº 568 do STJ." (AgInt no Resp 1.864.915/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, Dje 27/8/2020). 3. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no Resp. nº 1.940.543/SP, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 10/10/22).

Assim, impõe-se a parcial modificação da r. sentença, nos termos em que se decide, mantido o critério fixado para a distribuição do ônus da sucumbência, considerando que o autor decaiu da parte mínima do pedido. Em razão da solução adotada, inviável a majoração estabelecida pelo artigo 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, na parte conhecida, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator