



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360298

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015383-58.2019.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante JÂNIA PAULA ZANATA, são apelados JOSÉ OSCAR DE SOUZA e LUIZ PIRES BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1015383-58.2019.8.26.0576

APELANTE: JÂNIA PAULA ZANATA (JG)

APELADOS: JOSÉ OSCAR DE SOUZA E OUTRO

ORIGEM: FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – 7ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: LUIZ FERNANDO CARDOSO
DAL POZ

VOTO Nº 12368

EMENTA:

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
– AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL –
PRELIMINAR DE CERCEAMENTO REJEITADA –
INOVAÇÃO RECURSAL CONFIGURADA –
DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO QUE SE DEU POR
CULPA DA PROMITENTE COMPRADORA –
RETENÇÃO DEVIDA DE VALORES ADIMPLIDOS –
APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL,
COM COMPENSAÇÃO DOS VALORES NO QUE
COUBER – RECURSO CONHECIDO EM PARTE,
PARCIALMENTE PROVIDO NA PARTE CONHECIDA.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 610/612, de relatório adotado, julgou procedente a ação com pedidos de rescisão de contrato com reintegração de posse ajuizada por JOSÉ OSCAR DE SOUZA e LUIZ PIRES BARBOSA em face de JÂNIA PAULA ZANATA. A reconvenção foi julgada improcedente.

Inconformada, recorre a ré, as fls. 615/637, buscando a reforma da r. sentença, arguindo preliminar de cerceamento de defesa porque não oportunizada a comprovação do valor das benfeitorias e da real

condição do imóvel. No mérito, requer:

- b) Seja reconhecida a inadimplência exclusiva dos apelados, uma vez que descumpriram sua obrigação principal de transferir a matrícula do imóvel em até 30 dias após o pagamento da primeira parcela, conforme a Cláusula 2ª, §1º do contrato, determinando-se a condenação dos apelados ao pagamento da multa prevista na Cláusula 07 do contrato, além de honorários advocatícios;**
- c) Seja determinada a devolução integral dos valores pagos pela apelante, devidamente corrigidos e acrescidos de juros desde a data de cada desembolso, em conformidade com as Súmulas 1, 2 e 3 do TJSP e Súmula 543 do STJ e a jurisprudência aplicável;**
- d) Seja declarada a nulidade das Cláusulas 3ª e 6ª, Parágrafo Único do contrato, por serem abusivas e contrárias ao Código de Defesa do Consumidor, impedindo que a apelante perca as benfeitorias realizadas no imóvel e os valores pagos, evitando-se o enriquecimento sem causa dos apelados;**
- e) Seja reconhecido o direito da apelante à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, com base no art. 1.219 do Código Civil, sendo estas benfeitorias apuradas por perícia, e que seja determinada a compensação pelos valores investidos na valorização do imóvel;**
- f) Seja reconhecido que a desocupação do imóvel já foi realizada, extinguindo-se qualquer determinação nesse sentido, uma vez que o imóvel foi devolvido aos apelados em 2018, conforme amplamente comprovado nos autos;**
- g) Em todo o caso, requer-se que este Egrégio Tribunal determine a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pela apelante e a compensação pelas benfeitorias realizadas no imóvel, evitando-se o enriquecimento sem causa dos apelados.**

Contrarrazões as fls. 641/645.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O alegado cerceamento de defesa não existe.

Ao Juiz cabe analisar quais as atividades probatórias devem ser desenvolvidas no processo coibindo a mera protelação e a intenção de praticar atos inúteis. Tal conduta, inclusive, está em consonância com o princípio da celeridade processual, previsto na Constituição da República.

In casu bem agiu o Douto Juiz sentenciante, isto porque a questão está muito clara diante das provas produzidas nos autos, a não incidir, *de per si*, causa a anular a sentença proferida. Formado o convencimento do Magistrado pelos elementos já insertos nos autos, deve afastar a necessidade de produção de outras provas a fim de seguir com o processo e prolação de ulterior sentença.

Ademais, como se verá adiante, a questão relativa à benfeitoria não deve ser debatida nestes autos.

No mérito, o recurso deve ser conhecido em parte, provido parcialmente na parte conhecida.

Não devem ser conhecidas as teses recursais de: (i) inadimplência exclusiva dos apelados, uma vez que descumpriram sua obrigação principal de transferir a matrícula do imóvel em até 30 dias após o pagamento da primeira parcela; (ii) nulidade das Cláusulas 3ª e 6ª, parágrafo único do contrato, por serem abusivas e contrárias ao Código de Defesa do Consumidor, impedindo que a apelante perca as benfeitorias realizadas no imóvel; e (iii) seja reconhecido o direito da apelante à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

Assim o é porque há patente inovação no recurso interposto pela ré.

Para tanto basta a leitura da contestação com reconvenção apresentada as fls. 232/250. No que concerne, por exemplo, ao pleito de nulidade de contrato, verifica-se que sequer foram apresentadas as cláusulas que entendia a ré como nulas, a configurar pedido totalmente genérico.

Desse modo, a rigor, nos termos do artigo 1.013, do Código de Processo Civil, não cabe conhecer do apelo, que ventilou requerimento estranho à defesa e reconvenção, não sendo, por óbvio, objeto de exame pelo juiz da causa. Por conseguinte, não cabe ao Tribunal examiná-lo, que a este toca apenas reexaminar o que aquele decidiu, não no seu lugar colocar-se.

Conhecer o apelo tal como formulado, prestigiaria verdadeira supressão de instância, porque matéria não examinada pelo Primeiro Grau, o que não deve ser permitido. Daí a razão do não conhecimento parcial da apelação interposta.

A rescisão, incontroversamente, se deu em razão da inadimplência da ré, como afirmado na inicial e contestação (fls. 233/234), a consignar que adimpliu ela onze parcelas de R\$ 900,00, total de R\$ 10.300,00 (valor do contrato foi de R\$ 222.000,00).

Todavia, operada a rescisão contratual, que se deu por culpa da autora compradora, necessária a retenção e a restituição dos valores adimplidos nos termos acordados.

O contrato prevê multa compensatória de 10% para a

hipótese de descumprimento, nos termos da cláusula 7, §1º (fls. 24).

Em que pese o entendimento manifestado na r. sentença, tem-se que a disposição contratual que impede a retenção de valores pagos se mostra abusiva, nos termos do CDC.

Neste sentido, sumulou o E. TJSP:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Assim, poderão ser compensados os valores da restituição e o da multa compensatória, no que couber.

Os valores adimplidos deverão ser restituídos à ré em uma única vez, nos termos da Súmula 2 deste E. TJSP¹, de igual maneira previsto na Súmula 543 do C. STJ².

A correção monetária se dará pela tabela prática do E. TJSP desde os efetivos desembolsos, tratando-se de mera recomposição do valor da moeda perante a inflação.

Os juros moratórios incidem a partir do trânsito em

¹ Súmula 2 do TJSP. 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.

² Súmula 543 do STJ. Na hipótese de resolução do 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 ajuizamento.

julgado na hipótese específica dos autos, porque, uma vez rescindido o negócio jurídico por iniciativa da promitente compradora (ré), até então não havia mora por parte dos promitentes vendedores (autores).

Por fim, quanto ao requerimento de reconhecimento de que a desocupação do imóvel já foi realizada, nada há a modificar na sentença. Quando da reintegração na posse do imóvel, o que se dará em fase de cumprimento de sentença, se verificará se a ré continua ou não em posse do bem.

Considerados os pedidos formulados pelas litigantes em suas principais peças processuais, tem-se que a ré sucumbiu em maior proporção, a impedir a inversão do ônus sucumbencial fixado na r. sentença.

3 – Ante o exposto, **CONHECE-SE EM PARTE DO RECURSO, PROVIDO PARCIALMENTE NA PARTE CONHECIDA**, tudo nos termos da fundamentação.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR