



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377002

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014763-74.2023.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados OSEAS FAVERIN e ANA PAULA DE LIMA VENDRAMINI FAVERIN, é apelado/apelante ALLISON VINICIUS DE LIMA GUERREIRO GOMES.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO ao recurso dos autores e NÃO CONHECERAM o recurso do réu, majorados os honorários advocatícios fixados na origem a 11% do valor da causa, nos termos do artigo 85, §§ 11º, do Código de Processo Civil. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1014763-74.2023.8.26.0004

Comarca: São Paulo

Apelante/Apelado: Oseas Faverin e outro

Apelados/Apelantes: Allison Vinicius de Lima Guerreiro Gomes

Juíza: Dra. Adriana Genin Fiore Basso

Voto n. 32.576

Compromisso de compra e venda entre particulares. Pleito de resolução por inadimplemento do réu adquirente. Contrato escrito que não contava com a assinatura do réu. Porém, fato que ele vinha pagando as parcelas e estava ocupando o imóvel. Taxa de fruição devida. Irrelevância da ausência de previsão no contrato. Mecanismo de reposição das partes no estado anterior, inibitório do enriquecimento ilícito do promissário comprador. Retenção das parcelas pagas. Contrato que previu cláusula penal compensatória no montante de 10% do valor do ajuste. Autorizada a retenção das quantias pagas neste montante. Sentença revista em parte. Recurso dos autores parcialmente provido, não conhecido o do réu.

Cuida-se de recursos de apelação interpostos contra sentença (fls. 186/189) que julgou parcialmente procedente a ação, para o fim de *"declarar a rescisão do contrato de compromisso de venda e compra do imóvel descrito na inicial, com consequente reintegração da posse nas mãos dos autores, que deverão restituir ao réu os valores por ele pagos (itens "a" e "b" de fls. 02), corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP desde o desembolso."* Ante a sucumbência parcial, as custas foram repartidas em 50%. O réu foi condenado a pagar honorários fixados em 10% do valor da causa e os autores a pagar honorários fixados em 10% sobre o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valor a ser restituído aos réus.

Sustentam os autores, em sua irresignação (fls. 208/231), que fazem jus à gratuidade de justiça; que a sentença invalidou as cláusulas primeira e segunda do contrato de fls. 23/27; que, a despeito da falta de assinatura, houve um início de prova da aceitação do apelado quanto ao conteúdo do contrato; que o réu teve ciência e consentiu aos termos iniciais do contrato, o que indica a anuência quanto às demais cláusulas; que se a primeira e a segunda cláusulas do contrato foram aceitas pelo réu, as demais também teriam sido; que a jurisprudência consagrou o entendimento de que, em casos de inadimplência do comprador, admite-se a retenção pelo vendedor de parte das parcelas pagas; que esse percentual deve ser de 25%; que deve ser arbitrada uma taxa de fruição pelo tempo de uso do bem, no montante de 1% do valor do contrato; que o réu está na posse do imóvel desde 21/12/2021.

Já o réu, em apelo próprio (fls. 233/246), defende que faz jus à gratuidade de justiça; que, caso não concedida a gratuidade, deve ser autorizado o recolhimento diferido das custas; que comprou o imóvel dos autores em 21/09/2020, mas que a transação foi inteiramente verbal, não tendo sido firmado qualquer contrato de compra e venda; que foi acordado oralmente que os vendedores entregariam o imóvel com reparos que totalizavam R\$ 172.100,00; que os vendedores descumpriam o acordo, o que levou à suspensão do pagamento do preço; que execução de título extrajudicial proposta pelos vendedores foi extinta diante da falta de assinatura do contrato; que não é possível a rescisão do contrato; que os pedidos dos autores são



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

embasados em contrato que não tem validade; que a sentença é extra-petita ao determinar o desfazimento do negócio; que deveria haver, em caso de devolução, juros de 1% a partir da citação. Requer seja revista a sentença a julgar improcedente a ação.

Respostas a fls. 250/257 e 258/275.

Ambos os pedidos de gratuidade foram indeferidos, e as partes foram intimadas a recolher o preparo (fls. 280/284)., mas somente os autores o fizeram.

É o relatório.

De início, deserto o apelo do réu, uma vez que indeferida a gratuidade postulada, o prazo para recolhimento do preparo decorreu *in albis* (fls. 290).

Os autores narram que firmaram compromisso de compra e venda com o réu em 21/09/2020, tendo ajustado o valor de R\$ 450.000,00, que seria pago por meio de (a) uma entrada de R\$ 180.000,00, com a entrega de um carro BMW X2; (b) R\$ 90.000,00 em 15 parcelas de R\$ 6.000,00; (c) R\$ 72.000,00 em 12 parcelas de R\$ 6.000,00 e (e) o saldo final de R\$ 108.000,00 por meio de transferência bancária. Defendem que o réu está inadimplente desde 21/11/2021, não tendo realizado o pagamento dos valores do item (c). Aduzem que encaminharam notificação extrajudicial ao réu, que teria sido recebida em 26 de agosto de 2022, mas que mesmo assim nenhum pagamento se realizou. Diante disto, os autores postularam:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“A total procedência da presente demanda com a declaração da resolução do contrato, determinada a reintegração de posse do imóvel, com a condenação do requerido ao pagamento da taxa de fruição de 1% pelo tempo em que manteve a posse do imóvel sem qualquer contraprestação, atualizado até a efetiva devolução do imóvel, bem como com a condenação ao pagamento da multa contratual e comissão de corretagem;

A retenção de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), sendo este valor correspondente a 505 (cinquenta por cento) do valor pago pelo requerido aos autores, R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) a título de multa contratual, e, R\$ 133.421,43 (cento e trinta e três mil, quatrocentos e vinte e um reais e quarenta e três centavos) a título de taxa de fruição, devendo ser atualizado até a data da desocupação do imóvel, pelo período em que o requerido esteve na posse do imóvel sem a devida contraprestação;

Ainda a condenação do requerido na indenização pelo uso do imóvel e ao pagamento das despesas tributárias e administrativas, e desconto do valor da comissão de corretagem, conforme causa de pedir.” (fls. 15/16).

Na contestação, o réu alegou que realmente comprou o imóvel dos autores, mas que toda a transação se deu de forma verbal e que se acordou que os autores entregariam o imóvel com reparos ajustados, que somavam R\$ 172.100,00. Neste sentido, aduziu que os autores descumpriram o acordo verbal, dado que não promoveram os reparos. Ainda aduz que o contrato juntado pelos



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autores é inválido, já que não conta com a sua assinatura. Neste sentido, o réu alegou que: *“quando da apresentação do contrato escrito ao Requerido, ele se recusou a assinar, pois os Requerentes descumpriram o trato verbal, e, caso ele assinasse estaria aceitando as condições da entrega do imóvel o que não poderia ser admitido, pois teria que assumir os danos do imóvel e depois buscar reparação, o que certamente acenderia uma disputa judicial que talvez não teria sucesso.”* (fls. 122).

Após a réplica, na qual os autores alegaram que nunca foi feito acordo para reparação do imóvel, sobreveio a sentença agora apelada, que deliberou a rescisão do contrato com devolução integral das quantias pagas pelo réu, afastada a cobrança de taxa de ocupação. E já com a observação de que a resolução transitou em julgado, porque deserto o apelo do réu.

Os autores postulam a reforma do *decisum* para reter 25% das quantias pagar e para impor ao réu o pagamento de taxa de fruição, no montante de 1% por mês de ocupação.

De pronto, veja-se que o inadimplemento é incontroverso e de todo modo, o devedor foi notificado extrajudicialmente de sua mora (fls. 35/37).

Depois, à ausência de assinatura do réu no contrato, não se furta a observar, se deve contrapor o fato de que o mesmo contrato vinha sendo por ele cumprido, com o pagamento das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

parcelas e com sua imissão na posse do bem. Os autores alegam que ele estaria ocupando o imóvel *“desde 21/12/2021, sendo que durante todo este período utilizou do bem, com a realização de festas pessoais, locações de finais de semana para terceiros”* (fls. 225).

A rigor, o réu somente suscitou a falta de assinatura no instrumento quando foi demandado por seu inadimplemento. E, mais, o réu reconhece a própria existência do contrato escrito apresentado pelos autores (fls. 122). Por fim, de novo, não recorreu da sua dissolução, o que pressupõe a assunção de sua validade.

Também a alegação de que os autores se comprometeram a reparar danos no imóvel foi impugnada por eles, e não restou comprovada. As imagens trazidas pelo réu ilustram defeitos no imóvel e indicam o que necessário para o seu reparo, mas não estabelecem a época da ocorrência e a obrigação dos autores em arcar com o custo respectivo (fls. 118/120).

Quanto à taxa de fruição, já se decidiu que a ausência de previsão no contrato não obsta a sua cobrança. Confira-se:

“E, a ausência de previsão contratual a respeito também não obsta a fixação da taxa, dado se tratar de consequência necessária da resolução da avença, porquanto inibitória de enriquecimento ilícito do adquirente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Saliente-se que se trata de mecanismo integrado à operação de reposição das partes ao estado anterior, uma vez resolvido o ajuste. Tem-se real preço da posse exercida pela adquirente, cuja causa se perde com a dissolução e devolução, a ela, das parcelas pagas, mesmo com percentual indenizatório de perda.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça já decidiu inclusive que, “[R]econhecido que o promitente-comprador tem direito à devolução do que foi pago, posto que negado o pleito do autor, no sentido da perda das importâncias correspondentes, as partes haverão de ser repostas no estado anterior. Possibilidade de determinar-se a devolução, sem necessidade de reconvenção”. (STJ - REsp. nº 50.608-5 - SP (94.0019497-8) - 3ª T - Rel. Min. EDUARDO RIBEIRO - DJU 20.11.95).

*No mesmo sentido, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo editou a **Súmula nº 3**, nos seguintes termos: “[R]econhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção” (TJSP; Apelação Cível 1026493-83.2021.8.26.0576; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)*

No que toca ao percentual da taxa de fruição, esta Câmara tem orientação de que adequado o montante de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

0,5% do valor atualizado do contrato (TJSP, AC. nº 0004109-73.2013.8.26.0011, 1ª Câmara de Direito Privado, rel. Augusto Rezende, j. 02/02/2016; AC nº 0000883-37.2012.8.26.0224, 1ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, j. 31/03/2015).

Em relação ao pleito de retenção de 25% das quantias pagas, vê-se na realidade que o contrato entabulado previu cláusula penal compensatória em montante diverso, de 10% do valor do contrato. Confira-se:

“Nona: a parte que infringir qualquer das cláusulas do presente instrumento, arcará com uma multa de 10% do valor da presente transação” (fls. 26).

O montante de 10% do contrato, R\$ 45.000,00 é, a propósito, menor do que a indenização pleiteada no apelo, de 25% das quantias pagas, que os apelantes aduzem somar R\$ 67.500,00 (fls. 223).

Assim, tendo em vista que a despeito da ausência de assinatura do réu, o contrato tem de se reputar válido, autorizada a retenção de 10% do valor do contrato a ser descontada dos valores a se devolver ao réu, conforme expressa previsão do ajuste.

E tudo, enfim, na forma ou ao menos na linha da **Súmula 1 do TJSP**.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, o recurso dos autores comporta provimento para estabelecer a obrigação do réu de pagamento da taxa de ocupação e a autorizar a retenção de 10% do valor do ajuste na devolução das quantias pagas.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso dos autores e **NÃO SE CONHECE** o recurso do réu, majorados os honorários advocatícios fixados na origem a 11% do valor da causa, nos termos do artigo 85, §§ 11º, do Código de Processo Civil.

CLAUDIO GODOY
Relator