



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380835

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020445-27.2023.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante VILLE ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelada ROSANGELA APARECIDA CONGO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Recurso parcialmente provido na parte conhecida. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1020445-27.2023.8.26.0451

Apelante: Ville Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelada: Rosangela Aparecida Congo (Justiça Gratuita)

Comarca de Piracicaba - 2ª Vara Cível

Juiz: Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva

Voto nº 39301

Apelação Cível. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Recurso da ré.

Nesta fase recursal, a controvérsia dos autos cinge-se sobre: (a) quem devem arcar com a perícia a ser realizada em liquidação de sentença para apurar o valor das benfeitorias; (b) quem deve custear eventuais valores para a regularização da edificação; (c) se a taxa de fruição deve incidir até a data da rescisão do contrato ou até a reintegração da posse; (d) se a obrigação pode ser convertida em perdas e danos e o imóvel leilado.

O E. STJ já sedimentou o entendimento de que, na fase de liquidação de sentença por arbitramento, incumbe ao devedor ou ao derrotado o pagamento dos honorários periciais (recurso repetitivo n. 1.274.466/SC - Tema 871).

Sucumbência recíproca das partes na ação de conhecimento. Partes que são credoras e devedoras uma da outra. Interesse na produção da prova é comum. Honorários periciais que devem ser repartidos. Precedentes.

É devido o abatimento de eventuais despesas para regularização da edificação administrativa junto aos órgãos competentes a fim de evitar enriquecimento ilícito. Precedentes.

Recurso parcialmente provido na parte conhecida.

A r. sentença proferida à f. 145/149 e f. 169 destes autos de ação de rescisão de contrato e indenizatória, movida por **ROSANGELA APARECIDA CONGO**, em relação a **VILLE ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, julgou parcialmente procedentes os pedidos para: (a) declarar rescindido o contrato objeto da ação; (b) devolver à autora, de uma só vez, os valores recebidos

para aquisição do imóvel, que deverão ser corrigidos pelo mesmo índice previsto em contrato desde os respectivos pagamentos até o ajuizamento da ação, e, a partir de então, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (c) pagar à autora as benfeitorias necessárias realizadas no imóvel, a serem apuradas em liquidação de sentença, cujos valores serão corrigidos do ajuizamento desta ação.

Constou que “Dos valores pagos deverão ser subtraídos 15% a título de despesas e taxa administrativa, bem como eventuais débitos de IPTU e taxas condominiais, corrigidos pela tabela do E.TJSP a contar do vencimento ou pagamento, e juros de mora de 1% ao mês a contar do ajuizamento da ação ou pagamento, respectivamente, além de descontada a taxa de fruição pelo uso do bem, no valor de 0,5% do valor total do contrato, atualizado pela variação positiva do IGP-M, por mês de ocupação ou fruição do lote, contados da data do visto de conclusão da obra **até a data da rescisão**. O total a ser devolvido à autora sofrerá a incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da presente sentença. Admite-se a compensação dos valores.”.

A decisão de f. 169 acolheu em parte os embargos para: (a) deferir o pedido de retenção dos encargos moratórios decorrentes dos pagamentos realizados em atraso pela embargada; (b) esclarecer a responsabilidade da embargada/autora sobre todo débito relativo ao período de ocupação do imóvel, como IPTU, água, energia ou outro, até a efetiva reintegração de posse.

Em razão da sucumbência recíproca, condenou cada parte no pagamento de metade das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00 ao advogado de cada parte.

Apelou a ré (f. 218/225) alegando, em suma, que: (a) os honorários periciais devem ser arcados exclusivamente pela própria autora, que solicitou o pedido e não realizou comprovações dos valores desembolsados; (b) a autora deve ser condenada no pagamento de eventuais valores para a regularização do imóvel junto

aos órgãos competentes (“Ainda no tocante das benfeitorias, necessário o deferimento do pedido para que, caso sejam necessários o desembolso para regularização de quaisquer questões para regularização da construção, devem ser descontados do valor a ser apurado”); (c) como a apelante somente realiza a venda do lote de terreno, pleiteia a conversão da obrigação em perdas e danos para que o imóvel seja levado à leilão judicial; (d) a indenização de fruição a que a autora foi condenada a pagar deve incidir até a data da reintegração da posse da apelante.

A apelação, preparada (f. 226/227), foi contra-arrazoada (f. 232/236).

É o relatório.

A decisão que acolheu parcialmente os embargos de declaração apresentados contra a r. sentença foi disponibilizada no DJE em 15.05.2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (f. 171); a apelação, protocolada em 10.06.2024, é tempestiva.

A autora ajuizou a presente ação afirmando que: (a) em 17.07.2019, firmou contrato de cessão de transferência de direitos e obrigações de contrato particular de compromisso de venda e compra de lote, figurando como cedente Aparecida Donizete e anuente a empreendedora Ville Roma; (b) o contrato original foi firmado em 24.09.2016 relativo ao compromisso de compra e venda do lote nº 15 da quadra 15 do Loteamento Jardim Monte Feliz, localizado na Comarca de Piracicaba, registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba, R-06, matrícula 95.124; (c) sobre o imóvel, a autora construiu um prédio residencial, tendo sido concluído em 16.08.2021; (d) a ré autorizou a construção do prédio; (e) no entanto, diante de dificuldades financeiras, não tem condição de continuar pagando pelo imóvel; (f) tem direito à restituição dos valores pagos e indenização pelas benfeitorias; (g) o valor gasto na construção deverá ser

analisado por perito nomeado pelo julgador em fase de liquidação de sentença; (h) os compromissos de compra e venda não foram averbados no cartório, o que deveria ter sido feito pela ré.

Pediu: (a) rescisão do compromisso de compra e venda do lote; (b) devolução dos valores pagos, com abatimento entre 10 e 15%; (c) indenização por perdas e danos relativa ao reembolso dos valores mensais pagos pelo Primeiro Compromisso particular de compra e venda.

Contestação às f. 83/94, afirmando que: (a) a obrigação de registrar o compromisso de compra e venda é do comprador, conforme consta do próprio contrato na cláusula 15, item 15.3; (b) os valores mensais pagos pelo primeiro compromisso de compra e venda já serão contabilizados na devolução; (c) concorda com a rescisão do contrato, mas por culpa da autora, estando de acordo com o percentual de retenção de 15%; (d) deve ser cobrada a taxa de fruição até a data da reintegração da posse pela ré; (e) concorda com a indenização à autora dos valores das benfeitorias necessárias, observado que “a posse dela é de má-fé”, pois ela está inadimplente com as parcelas desde 10.2023; (f) o valor da perícia solicitada pela autora para avaliação das benfeitorias deve ser arcado exclusivamente pela autora, que solicitou o pedido, observado que o pedido de rescisão contratual se funda na vontade da compradora por não poder continuar pagando as parcelas do preço; (g) deve ser retido o valor da comissão de corretagem.

Após a réplica, sobreveio a r. sentença de parcial procedência.

Nesta fase recursal, a controvérsia dos autos cinge-se sobre: (a) quem devem arcar com da perícia a ser realizada em liquidação de sentença; (b) quem deve custear eventuais valores para

a regularização da edificação; (c) se a taxa de fruição deve incidir até a data da rescisão do contrato (como constou da sentença) ou até a reintegração da posse; (d) se a obrigação pode ser convertida em perdas e danos e o imóvel a leilado.

A autora pleiteou produção de prova pericial a ser realizada na fase de liquidação de sentença para identificação do valor gasto com a construção do imóvel.

A sentença condenou a ré a devolver os valores pagos pela autora a título de benfeitorias necessárias a serem apuradas em liquidação de sentença.

O E. STJ já sedimentou o entendimento de que, na fase de liquidação de sentença por arbitramento, incumbe ao devedor ou ao derrotado o pagamento dos honorários periciais (recurso repetitivo n. 1.274.466/SC - Tema 871).

Nesse sentido, menciona-se o recurso repetitivo e precedentes do Eg. STJ:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA. PROCESSUAL CIVIL. TELEFONIA. CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA. COMPLEMENTAÇÃO DE AÇÕES. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. HONORÁRIOS PERICIAIS. ENCARGO DO VENCIDO.

1. Para fins do art. 543-C do CPC: (1.1) "Na liquidação por cálculos do credor, descabe transferir do exequente para o executado o ônus do pagamento de honorários devidos ao perito que elabora a memória de cálculos".

(1.2) "Se o credor for beneficiário da gratuidade da justiça, pode-se determinar a elaboração dos cálculos pela contadoria judicial".

(1.3) "Na fase autônoma de liquidação de sentença (por arbitramento ou por artigos), incumbe ao devedor a antecipação dos honorários periciais".

2. Aplicação da tese 1.3 ao caso concreto.

3. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp n. 1.274.466/SC, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 14/5/2014, DJe de 21/5/2014.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM

RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO OU ARTIGOS. DESPESAS DE PERÍCIA DETERMINADA DE OFÍCIO PELO JUIZ. RESPONSABILIDADE DO EXECUTADO.

1. Cumprimento de sentença.

2. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

3. Após o trânsito em julgado da sentença, o adiantamento dos honorários periciais relacionados à fase de liquidação por arbitramento ou artigos deve ser pago pela parte derrotada, a fim de se garantir a observância da regra geral que impõe ao vencido o pagamento das despesas processuais, restringindo-se à fase de conhecimento a parte do art. 95 do CPC que trata do tema (REsp n. 1.274.466/SC, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 14/5/2014, DJe de 21/5/2014.)

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.134.454/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 19/10/2022.)

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚM. 5 E 7/STJ. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚM. 283/STF. HONORÁRIOS PERICIAIS. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. EXECUÇÃO DO DÉBITO DECORRENTE DO MESMO CONTRATO. POSSIBILIDADE. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. SENTENÇA CONFIRMATÓRIA. APELAÇÃO. PRECLUSÃO. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de revisão contratual proposta em 27/07/2004, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 23/01/2012 e concluso ao gabinete em 25/08/2016.

2. O propósito recursal é dizer, primordialmente, sobre: (i) a responsabilidade pelo pagamento dos honorários periciais em liquidação de sentença por arbitramento; (ii) a possibilidade de execução do débito decorrente de contrato, mesmo quando ajuizada ação revisional; (iii) a ocorrência da preclusão, quanto à inscrição do devedor no cadastro de inadimplentes.

3. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas

contratuais em recurso especial são inadmissíveis. 4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.

5. Na fase autônoma de liquidação de sentença (por arbitramento ou por artigos), incumbe ao devedor a antecipação dos honorários periciais. Precedente.

6. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que o ajuizamento da ação revisional não impede a execução do débito decorrente do mesmo contrato, pois não lhe retira a liquidez, apenas enseja a adequação do montante executado.

7. O limite temporal máximo de vigência da tutela antecipatória é a concessão da tutela definitiva à qual se encontra vinculada, pois o provimento dotado de cognição exauriente (sentença) absorve os efeitos da decisão provisória (decisão interlocutória). Assim, substituída a decisão que antecipou os efeitos da tutela pela sentença que a confirmou, cabe à parte prejudicada interpor o recurso de apelação, a fim de discutir o acerto ou desacerto deste provimento jurisdicional.

8. No particular, considerando que a proibição de inscrição do nome dos recorridos em cadastros de inadimplentes decorre da proibição do recorrente de cobrá-los judicial ou extrajudicialmente, ordem esta afastada no julgamento deste recurso especial, deve ser reformado o acórdão quanto ao ponto, a fim de autorizar, desde que cumpridas as exigências legais, a eventual inclusão dos devedores nos cadastros de proteção ao crédito.

9. A incidência da súm. 07/STJ, quanto ao tema que se supõe divergente, impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.

10. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, parcialmente provido.

(REsp n. 1.380.870/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/6/2018, DJe de 22/6/2018.)

No caso, não obstante tenha a autora pleiteado, na inicial, a produção de prova pericial na liquidação de sentença, considerando o teor do recurso repetitivo n. 1.274.466/SC (Tema 871), a sucumbência recíproca das partes na ação de conhecimento e que ambas as partes são credoras e devedoras uma da outra, o interesse na produção da prova é comum, devendo os honorários periciais serem repartidos.

Nesse sentido, menciona-se precedente deste Eg.

Tribunal:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DETERMINADA REALIZAÇÃO DE PERÍCIA. ÔNUS FINANCEIRO QUE COMPETE AO SUCUMBENTE NA AÇÃO DE CONHECIMENTO. INCIDÊNCIA DO TEMA 871 DO STJ. PRECEDENTES DESTA C. CORTE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA QUE ENSEJA O RATEIO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS. DECISÃO REFORMADA. 1. No julgamento do Recurso Especial repetitivo nº 1274466/SC, assentou o STJ que "na fase autônoma de liquidação de sentença (por arbitramento ou por artigos), incumbe ao devedor a antecipação dos honorários periciais". 2. A sucumbência recíproca na fase de conhecimento implica a distribuição proporcional dos honorários periciais. Inteligência da tese firmada no julgamento do Tema 871 pelo STJ. Precedentes deste E. TJSP. 3. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2241485-93.2022.8.26.0000; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/11/2022; Data de Registro: 18/11/2022) (grifo nosso)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Inconformismo em relação à duas decisões, sendo que, na primeira, foi deferido o levantamento de valor incontroverso e nomeado perito, imputando à executada o adiantamento dos honorários; enquanto, na segunda, foi postergada a análise dos pedidos de expedição de mandado de reintegração de posse e fixação de valor de aluguel, condenando a executada ao pagamento de multa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC. Cabimento em parte. Complexidade dos autos que torna indispensável a realização de perícia contábil, sendo certo que, antes desta, não há que se cogitar a quitação do débito exequendo e, por conseguinte, em reintegração de posse do imóvel e fixação de aluguel a título de fruição após tal quitação. Prova pericial que poderá dizer se procede a assertiva de 'bis in idem' dos honorários advocatícios. Levantamento que não ficou prejudicado pela determinação de perícia, vez que é referente apenas ao valor incontroverso. Valor restante que não deve ser levantado pela recorrente, haja vista a discrepância entre os cálculos apresentados pelas partes. Sucumbência recíproca na ação de conhecimento que implica na distribuição proporcional dos honorários periciais. Intelecção do Tema 871 do E. STJ. Precedentes deste E. TJSP. Embargos de declaração que não foram de todo protelatórios, razão pela qual fica afastada a multa aplicada na segunda decisão. Não há que se falar em ônus da agravada em relação a supostos débitos de IPTU, visto que não há mínimo

indício de prova da existência de imposto atrasado. Decisões reformadas. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2054405-83.2022.8.26.0000; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/04/2022; Data de Registro: 18/04/2022) (grifo nosso)

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Fase de cumprimento provisório de sentença - Decisão que reputou temerária a ordem de reintegração de posse antes da avaliação das benfeitorias, determinando à exequente o custeio da prova pericial, arbitrando os honorários em R\$ 3.000,00 - Inconformismo da exequente - Acolhimento parcial - Pretensão de reintegração na posse do bem discutido que está atrelada à avaliação das benfeitorias erigidas - Inocorrência de ofensa ao princípio da adstrição - Título exequendo que garantiu ao executado o direito de indenização pelas benfeitorias realizadas e deferiu à exequente a possibilidade de compensar os valores devidos com a taxa arbitrada pela fruição do bem - Partes que são mutuamente devedoras e credoras - Sucumbência recíproca que autoriza o rateio dos honorários periciais - Aplicação do recurso especial repetitivo n. 1.274.466/SC (Tema 871) - Honorários periciais que se afiguram razoáveis e proporcionais ao trabalho a ser realizado - Decisão parcialmente reformada apenas para repartir os honorários do perito - Recurso provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2249349-22.2021.8.26.0000; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2022; Data de Registro: 10/02/2022) (grifo nosso)

Assim, os honorários periciais da fase de liquidação de sentença deverão ser custeados por ambas as partes, observada a gratuidade de justiça concedida à autora.

Na contestação, a ré pleiteou seja autorizada a compensação de eventual indenização arbitrada com eventuais despesas necessárias à regularização da edificação.

A sentença nada mencionou a esse respeito.

A ré/apelante requer que a autora seja condenada no pagamento de valores para a regularização do imóvel junto aos órgãos competentes (“Ainda no tocante das benfeitorias, necessário o

deferimento do pedido para que, caso sejam necessários o desembolso para regularização de quaisquer questões para regularização da construção, devem ser descontados do valor a ser apurado”).

No caso, é devido o abatimento de eventuais despesas para regularização da edificação administrativa junto aos órgãos competentes a fim de evitar enriquecimento ilícito.

Nesse sentido, mencionam-se precedentes deste Eg. Tribunal:

LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – PERÍCIA JUDICIAL PARA APURAÇÃO DO VALOR DE BENFEITORIAS REALIZADAS PELA COMPROMISSÁRIA COMPRADORA/EXEQUENTE EM IMÓVEL – ABATIMENTO DOS CUSTOS DE REGULARIZAÇÃO ADMINISTRATIVA – CABIMENTO. Escopo da liquidação realizada que envolve o estabelecimento do valor indenizatório devido à exequente, que obviamente deve levar em consideração não apenas o dispêndio com a construção realizada no terreno objeto do contrato firmado entre as partes, como também os custos para que a obra seja efetivamente aproveitada pela promitente vendedora/executada, sob pena de demolição. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2013223-49.2024.8.26.0000; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Américo Brasiliense - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025)

Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Apelo do autor. Contrato celebrado anteriormente à Lei 13.786/2018. Taxa de fruição que deve incidir sobre todo o período de posse, sob pena de enriquecimento ilícito da autora em prejuízo da ré. Inteligência da Súmula 1 deste E. TJSP. Manutenção da taxa de fruição em 0,5%, consoante jurisprudência deste E. Tribunal. Cláusula contratual expressa sobre retenção de encargos moratórios cobrados em razão de pagamentos em atraso. Retenção de encargos moratórios que não importa em dupla penalidade. Reconhecimento do direito de abatimento das despesas necessárias à regularização do imóvel junto à municipalidade que deve ser deduzido do valor da indenização das benfeitorias. Honorários corretamente arbitrados pelo MM. Juízo da origem. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1002822-52.2023.8.26.0320; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 5ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 27/05/2024; Data de Registro: 27/05/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. IRREGULARIDADE ADMINISTRATIVA. IRRELEVÂNCIA. INCAPACIDADE DE IMPEDIR A SATISFAÇÃO DA PRETENSÃO RESSARCITÓRIA, QUANTO AOS MELHORAMENTOS, ACOLHIDA EM SENTENÇA E ESTIMADA MONETARIAMENTE POR PERITO JUDICIAL. PRECEDENTE DESTA CÂMARA. ABATIMENTO DA DESPESA NECESSÁRIA PARA REGULARIZAÇÃO DA OBRA DO VALOR DEVIDO A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO PELA BENFEITORIA. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES, INCLUSIVE DESTA CÂMARA, NO MESMO SENTIDO. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2219860-66.2023.8.26.0000; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2023; Data de Registro: 16/11/2023)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Compromisso de venda e compra de imóvel – Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse julgada parcialmente procedente, reconhecido o direito dos réus de indenização pelas benfeitorias introduzidas no imóvel – Valor das benfeitorias apurado em regular liquidação de sentença – Insurgência da autora, sob alegação de não demonstração da regularidade da edificação em razão da não apresentação da ART – Objeção que não se justifica, tendo em vista que a obra possui "habite-se", à exceção de uma pequena parte, passível de regularização, já deduzido o valor estimado para tanto da indenização a ser paga pela autora, conforme apurado pelo perito – Agravo de instrumento não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2337798-82.2023.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 24/06/2024; Data de Registro: 24/06/2024)

A sentença condenou a autora no pagamento de taxa de fruição até a data da rescisão do contrato e a ré alega que a taxa deve ser calculada até a data da reintegração de posse ao imóvel.

Sobre a questão, o Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que “é descabido o pagamento da taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência

dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa” (AgInt no REsp 2.060.75/SP) e “mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor” (AgInt no REsp n. 2.025.121/SP).

Nesse sentido menciono também os precedentes dessa

C. Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TERRENO NÃO EDIFICADO. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que “é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa” (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023).

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.541.026/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESFAZIMENTO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DOS ADQUIRENTES. COMPRA E VENDA DE TERRENO NÃO EDIFICADO. POSTERIOR CONSTRUÇÃO PELO PROMITENTE- COMPRADOR. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, mesmo que tenha havido posterior

construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor. Precedente específico.

2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.025.121/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO. NÃO CABIMENTO. ACÓRDÃO CONSENTÂNEO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.

1. O entendimento firmado no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de ser indevida a taxa de ocupação/fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.953.303/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 17/6/2022.)

No caso, não era devida a taxa de fruição, pois o lote não era edificado.

No entanto, como a autora não apelou, fica mantida a condenação da taxa.

A discussão, então, cinge-se em saber se a taxa de fruição deve ser calculada até a data da rescisão do contrato, nos termos da sentença, ou até a data da reintegração da posse do imóvel pela ré.

Considerando que a taxa nem seria devida, deve ela ser calculada até a rescisão do contrato (situação menos onerosa à autora), pois a reintegração da posse poderia ocorrer algum tempo

após a rescisão e essa hipótese a oneraria ainda mais.

Por fim, a ré pleiteia a conversão da obrigação em perdas e danos a fim de que o imóvel seja leilado.

A ré não afirmou que a obrigação não poderia ser cumprida, limitando-se a requerer a conversão da obrigação.

Observa-se, porém, que a ré não arguiu esse ponto na contestação, tratando-se, em verdade, de inovação recursal.

Por isso, deixa-se de conhecer desse pedido.

Dá-se, pois, parcial provimento ao recurso na parte conhecida.

Morais Pucci
Relator