



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382906

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001311-88.2024.8.26.0318, da Comarca de Leme, em que são apelantes SAMUEL DE MORAES TOMBOLINI e DAIANE DANIELE DE MORAES TOMBOLINI, é apelado TERRA A VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11.740

Apelação Cível: 1001311-88.2024.8.26.0318

Apelante : Samuel de Moraes Tombolini.

Apelante : Daiane Daniele de Moraes Tombolini

Apelado : Terra a Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Origem: 3ª Vara Cível - Foro de Leme

Juiz sentenciante: Dr(a). MARCIO MENDES PICOLO

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS PRINCIPAIS E PROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES. I. Caso em Exame. 1. Ação indenizatória cumulada com devolução de quantias pagas proposta, que se busca devolução de valores pagos e indenização por benfeitorias realizadas em imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em avaliar a procedência dos pedidos de indenização por benfeitorias e devolução de valores pagos, bem como a responsabilidade dos autores pelo pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel durante o período de posse. III. Razões de Decidir 3. A sentença corretamente observou o inadimplemento dos autores e a inexistência de contrato em vigor, além de destacar a má-fé dos autores ao realizar construções sem autorização e sem adimplir com as obrigações contratuais. 4. A reconvenção foi procedente, pois os autores são responsáveis pelos tributos incidentes sobre o imóvel durante o período de posse, conforme cláusula contratual expressa. IV. Dispositivo e Tese 5. **Recurso dos autores a que se NEGA PROVIMENTO.** Sentença mantida integralmente. Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pelo pagamento de tributos durante a posse do imóvel é dos autores, conforme contrato. 2. Inadimplemento contratual e má-fé dos autores impedem a indenização. Legislação Citada: Código Civil, art. 1.255. Lei 6.766/79, art. 34, §1º. Código de Processo Civil, art. 85, §11, e art. 98, §3º. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1004868-63.2022.8.26.0218, Rel. Henrique Rodriguero Clavisio, 18ª Câmara de Direito Privado, j. 02/10/2023. TJSP, Apelação Cível 1003268-32.2021.8.26.0318, Rel. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 05/08/2022. TJSP, Apelação Cível 1013568-86.2017.8.26.0320, Rel. Silvia Maria Facchina Esposito Martinez, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 08/02/2021.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por SAMUEL DE MORAES TOMBOLINI e DAIANE DANIELE DE MORAES TOMBOLINI, contra sentença que, em Ação Indenizatória c.c devolução de Quantias Pagas movida em face de TERRA A VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., julgou improcedentes os pedidos da Ação principal e procedentes aqueles formulados em sede de reconvenção pela parte ré.

Adoto o relatório da sentença de fls. 201/214, que ora transcrevo:

“Trata-se de AÇÃO INDENIZATÓRIA CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS proposta por SAMUEL DE MORAES TOMBOLINI e OUTRA em face de TERRA A VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., tendo sido alegado, em resumo, que firmaram em julho de 2015 com a parte ré um contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel descrito na pg. 02 para pagamento do preço de R\$ 157.412,00 em parcelas, sendo dado sinal de R\$ 5.000,00. Em 2017 e 2022 foram feitos aditamentos para que os autores conseguissem cumprir o pagamento das parcelas, sendo que da última vez as partes entabularam acordo homologado judicialmente na Egrégia 2ª Vara Cível local. Mas como os autores não conseguiram cumprir o acordo, ficaram inadimplentes a partir de 14/2/2023, com débito de mais de R\$ 245 mil reais. A ré ingressou com cumprimento do julgado e os autores desocuparam voluntariamente o imóvel em 14/11/2023. Até tal data, os autores pagaram R\$ 44.344,33. Os autores têm direito a devolução do valor, descontado no máximo os 10% previstos no entendimento jurisprudencial para a ré fazer frente a despesas com colocação em venda do imóvel para que o mesmo seja comercializado novamente. Além disso, os autores fizeram construir um prédio residencial no imóvel e têm direito à indenização do montante que for encontrado em regular perícia. Por isso, requerem a condenação da ré em lhes devolver os valores pagos durante a execução do contrato, devidamente atualizados e acrescidos de juros, descontada no máximo a taxa de 10% para retenção pela ré, mais indenização pela construção realizada cujo valor será apurado mediante perícia. Juntaram documentos.

A ré foi citada (pg. 115), e contestou no prazo legal com documentos, apresentando reconvenção (pgs. 116/157) onde pretendeu a improcedência dos pedidos principais e que os autores fossem condenados a lhe reembolsar ou pagar

os tributos municipais que incidiam sobre a posse do imóvel até a imissão de posse da reconvinte, totalizando R\$ 8.811,26, mais atualização monetária e juros de mora.

Houve réplica e contestação à reconvenção (pgs. 181/189).”

Ao relatório supra, acrescento que, na fundamentação, o Juízo entendeu por inaplicável a Súmula 543 do STJ, ante as peculiaridades do caso concreto.

Após a mencionada fundamentação, a Ação foi julgada improcedente e os pedidos da parte ré formulados em reconvenção, procedentes, para condenar os autores a pagar à ré, o montante de R\$ 8.811,26.

Irresignados, os autores interpuseram a mencionada Apelação (fls. 217/235), tendo alegado (i) não configuração de coisa julgada; (ii) afastamento da má fé dos Apelantes; (iii) enriquecimento ilícito da Apelada; (iv) quanto à reconvenção, ausência de indicação adequada de que as cobranças de impostos e taxas municipais se referem ao imóvel objeto desses autos.

Contrarrazões da parte ré, ora Apelada, devidamente apresentadas (fls. 260/264).

Processado o recurso, com as contrarrazões, subiram os autos.

O feito foi transferido à minha relatoria conforme termo de fl.270.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A bem fundamentada sentença ora combatida, corretamente observou que os autores estavam inadimplentes (tendo o inadimplemento ocorrido três vezes), com repactuação da dívida por meio de dois aditivos de contrato. Contudo, pela terceira vez, restaram inadimplentes, desde fevereiro de 2023, o que forçou a ré a ingressar com cumprimento de sentença para que os autores fossem retirados à força do imóvel em agosto de 2023 (fls. 95/99). Firmaram, assim, um termo de desocupação voluntária em 14/11/2023 (fl. 100).

Após referido acordo, vieram aduzir na presente Ação que as parcelas do acordo seriam abusivas.

Com razão o Juízo sentenciante, porquanto os autores são devedores contumazes e não podem transmutar suas posições no negócio que nem existe mais, sendo que os montantes que dizem ter direito deveriam ter sido incluídos no acordo homologado em

juízo, e, se nenhuma ressalva fora feita na ocasião, é porque, de fato, concordaram que nada havia para ser reembolsado.

Veja-se, como bem pontuado na sentença, que não estavam os autores obrigados a concordar com os valores do acordo homologado judicialmente. Não há nenhum vício no referido acordo de fl. 100, noticiado à fl. 98 e homologado judicialmente, com trânsito em julgado na mesma data da homologação (fl. 99).

Além disso, não existe mais contrato em vigor entre as partes sendo que o contrato já restou rescindido desde 14/11/2023, por acordo voluntariamente firmado entre as partes. A pretensão de reabertura da discussão sobre contrato que não esta mais em vigor, além das demais peculiaridades do caso em apreço, indicam má fé da parte autora. Quanto a isso, como bem fundamentado na sentença:

“Os autores ocuparam o imóvel durante anos em situação de inadimplência. Construíram sobre terreno alheio sem base jurídica para tanto.

Não pagaram o preço, mesmo tendo outras três oportunidades concedidas pela parte credora e vendedora.

Veja que os autores pagaram apenas o sinal de R\$ 5.000,00 mais 31 parcelas desde julho de 2015 de um total que era de 136 parcelas segundo o último acordo entabulado (pg. 90), aquele que foi homologado judicialmente.

Agora ainda querem que o Judiciário condene a parte vendedora a pagar quantia certa, sendo que a ré ainda tentou salvar o contrato com mais de uma chance para cumprimento da avença, e que lhes transforme de devedores em credores.

Mas silenciam quanto ao pagamento dos mais de R\$ 245 mil que devem, quantia essa que ainda foi homologada em juízo!

O direito não pode flertar nem compactuar com tamanha imoralidade, data venia.

Por isso que ao caso não se aplicam os entendimentos expostos nas Súmulas 543 do STJ e 01 do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Além das nuances acima, para que isso fosse possível era necessário que houvesse contrato ainda em vigor e a ser rescindido ou resolvido.

Isso não existe mais desde quando houve o derradeiro inadimplemento

contratual pelos réus e a desocupação do imóvel em 14/11/2023 “ (fls. 204/205
- ***grifei**)

Não houve caso fortuito nem força maior a impedir os autores de honrarem com o compromisso firmado com a ré. Em que pesem aleguem dificuldades financeiras para fazerem frente ao contrato entabulado, não se vislumbraram as mesmas dificuldades para obtenção de fundos a permitir a edificação do imóvel, cuja construção pretendem se ver ressarcidos.

Logo, acerca da pretensão de indenização da construção, melhor sorte não assiste aos autores.

Mesmo inadimplentes perante a ré, os autores edificaram no local e privilegiaram a construção em detrimento do cumprimento do instrumento particular de fls. 80/85 e demais aditivos contratuais, o que demonstra que não houve boa-fé.

Restou claramente pactuado no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado entre as partes (fls. 80/85), que qualquer benfeitoria deveria ser previa e expressamente autorizada pela parte ré e que as edificações e construções deveriam ser feitas em observância à lei de uso e ocupação do solo urbano do Município de Leme, cujos projetos deveriam ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes (cláusulas 7ª e 8ª, fl. 83).

Não há, pois, como se exigir a indenização pela construção feita no imóvel que foi objeto de contrato já rescindido e cujas cláusulas foram desrespeitadas pelos autores, como exposto acima:

“A má fé dos autores é evidente: com efeito, para deixar de cumprir as parcelas do preço do lote, os autores alegam dificuldades financeiras; mas ao mesmo tempo se constata que, estando eles inadimplentes por vários anos na principal obrigação assumida por qualquer comprador de coisa móvel ou imóvel, que é o pagamento do preço, conseguiram gastar mais do que o valor do terreno na construção do prédio residencial que teria valor de mercado de R\$ 190.000,00, segundo avaliação feita em abril do corrente ano pelo senhor DANIEL COSTA FANTINATO (pgs. 101/102).” (fl. 207)

Sem a boa-fé, não se mostra cabível aplicar o disposto no artigo 1.255 do Código Civil, acerca da edificação em terreno alheio, a saber:

“Art. 1.255. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.”

No mesmo sentido, dispõe o parágrafo primeiro do artigo 34 da Lei 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano):

“Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 1º Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei. (...)”

Os autores edificaram por sua conta e risco, sem adimplir com o pagamento das parcelas, as quais estavam obrigados.

Nem se alegue que quando da construção em 2017 estavam adimplentes. Fato é que preferiram utilizar valores para a edificação, repita-se, irregular, em detrimento do pagamento do preço avençado com as rés, que poderia ter sido honrado e até adiantado/quitado nos idos de 2017, já que possuíam condições econômicas para as despesas com a construção. Se assinaram o instrumento de fls. 80/85, com o compromisso de pagamento das parcelas indicadas nos prazos previstos, aos autores competia o planejamento para honrar referido compromisso. Contudo, privilegiaram a construção ao planejamento para pagamento do preço do lote.

Além disso, a inadimplência contratual já se deu pela primeira vez em Agosto de 2017, quando da repactuação da dívida, conforme narrado na inicial (fl. 02) e comprovado pelo primeiro aditivo de fls. 86/88, ao contrário, assim, do que alegam.

Não há como considera-los em boa-fé, visto que é inconteste que não pagaram pelo lote compromissado à venda, mas, ao revés, fizeram a construção à revelia da ré.

Locupletamento ilícito, acaso fossem vencedores na presente Ação, seria dos autores e não da parte ré. Assim, inaplicável à espécie o disposto no artigo 884 do Código Civil.

Como sobredito, no instrumento de fls. 80/85, havia expressa obrigação imputada aos autores na cláusula 7ª, no sentido de que, para a edificação no local, seria necessária autorização da vendedora para tanto, prova essa que não foi feita.

Logo, por todos os ângulos que se analise, a improcedência da Ação era mesmo de

rigor.

Nesse sentido:

Imóvel – Compra e venda – Indenização por danos materiais por benfeitorias úteis e necessárias decorrente de rescisão contratual – Compromisso de compra e venda de imóvel (Lote) – Loteamento – Rescisão motivada pelo inadimplemento do compromissário comprador tendo sido inclusive negado à empresa ré o direito à indenização pela fruição do imóvel no julgamento do processo nº 1001329-26.2021.8.26.0218 por ausência de provas do uso efetivo pela construção, edificação, realização de benfeitorias ou proveito econômico – Hipótese em que o próprio contrato firmado entre as partes deixa claro que a aquisição era de imóvel sem edificação (lote) o que não foi considerado pelo perito – **Construção que, ademais, é irregular por não contar com projeto técnico arquitetônico aprovado pela Prefeitura e não possuir registro no cartório de imóveis – Construção clandestina reconhecida como atividade ilícita contrária à ordem edilícia – Edificação na área – Indenização – Não cabimento** - Não reconhecimento da construção como benfeitoria e sim acessão (artigo 1248, V, Código Civil) – **Impossibilidade de se interpretar como de boa-fé uma atividade ilícita – Pretensão autoral afastada – Ação improcedente** – Sentença reformada – Condenação sucumbencial exclusiva dos autores. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1004868-63.2022.8.26.0218; Relator (a): Henrique Rodriguero Clavisio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guararapes - 2ª Vara; Data do Julgamento: 02/10/2023; Data de Registro: 02/10/2023) (***grifei**)

Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores. Sentença de parcial procedência e de parcial procedência da reconvenção. Insurgência apenas da parte autora. Cabimento parcial. Rescisão por culpa dos compradores. Aplicabilidade do CDC. Rescisão contratual por culpa do comprador. Súmulas n. 1, 2 e 3, do TJSP. Devolução de 80% dos valores pagos que é adequada e proporcional ao caso. Entendimento desta Câmara. Inadimplemento por longo tempo. Compradores que quitaram apenas duas parcelas e que, em detrimento do pagamento daquelas, edificaram no terreno. Contrato que previu a necessidade de expressa autorização para a realização de qualquer construção. Autorização inexistente. **Ausência de boa-fé**

dos adquirentes para efeito de indenização por acessão. Observância do artigo 1255, CC. Indenização a esse respeito indevida. Afastamento dessa condenação. Recurso provido para esse fim. Correção monetária que incide desde cada desembolso. Sentença parcialmente reformada para julgar improcedente a reconvenção, com inversão dos ônus sucumbenciais. Apelação parcialmente provida. (TJSP; Apelação Cível 1003268-32.2021.8.26.0318; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Leme - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2022; Data de Registro: 05/08/2022) (***grifei**)

“APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. Compra e venda de imóvel. Inadimplência do promitente-comprador. Sentença de parcial procedência. Recurso da vendedora. INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS. Pretensão da empresa vendedora de afastamento da condenação ao pagamento das benfeitorias e acessões, ante a irregularidade da construção. Acolhimento. Comprovada má-fé do comprador inadimplente. As alegadas acessões realizadas no imóvel foram feitas por conta e risco do comprador de má-fé, não havendo a obrigação da vendedora em indenizá-lo. Inadimplência do comprador durante o longo período de construção do imóvel. Não seria justo que a vendedora ao conseguir a reintegração da posse de um terreno fosse compelida a arcar com a edificação ali construída. Aliás, a construção ainda não foi concluída, além de ser irregular perante a Prefeitura, existindo suspeitas de que poderá não ser aprovada pela Municipalidade, o que poderá acarretar a respectiva demolição. O risco da não aprovação deverá ser imputado ao comprador, o qual não submeteu o projeto à aprovação antes de iniciar a construção. Indenização afastada. ÍNDICE DE REAJUSTE E JUROS DE MORA. O importe de 80% do preço pago deverá ser devolvido ao comprador devidamente corrigido, a contar de cada desembolso, pelos índices fixados pela tabela prática do Tribunal de Justiça, devendo ser devolvido em uma única parcela (Súmula 2 do TJSP), com incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado, pois a rescisão ocorreu por culpa do promitente-comprador. Questão decidida pelo C. STJ. Tema 1002 dos Recursos Repetitivos. IPTU E EVENTUAIS DÉBITOS. Serão de responsabilidade do comprador desistente eventuais contas ou impostos não pagos durante o período de duração do contrato (até a efetiva devolução do imóvel). Valores que poderão

ser abatidos do importe a ser devolvido pela vendedora, caso comprovados. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1013568-86.2017.8.26.0320; Relator (a): Silvia Maria Facchina Esposito Martinez; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/02/2021; Data de Registro: 08/02/2021).

Quanto aos argumentos lançados acerca da Reconvenção, devem ser afastados, com o que, nada a reformar na sentença, cujos termos ficam integralmente ratificados.

Como bem se observou, o valor dos tributos (IPTU, taxas e contribuições de melhoria) incidentes sobre o imóvel *“podem e devem ser cobrados pela vendedora, pois de acordo com a certidão e documentos de pgs. 133/157, referem-se a tributos que tiveram como fatos geradores datas posteriores ao ingresso dos ora autores na posse do imóvel, que foi a data do contrato inicial, 02/07/2015 (pg. 85), e anteriores à desocupação voluntária dos mesmos do bem de raiz, ocorrida em 14/11/2023 (pg. 100).”*

Na cláusula 10 do instrumento particular (fl. 84), constou expressamente a obrigação dos autores em arcar com todos os encargos tributários (impostos, taxas, contribuições de melhoria, multas e demais encargos que recaem ou vierem a recair sobre o lote, a partir da assinatura (02 de julho de 2015). Os valores em aberto até a desocupação do imóvel em 14 de novembro de 2023, portanto, são de responsabilidade dos autores, face a obrigação contratual assumida.

Nem se alegue que a Municipalidade não é parte nos autos, com o que não poderia a parte ré impor aos autores a obrigação pelo pagamento.

Enquanto estiveram na posse do imóvel era dos autores a obrigação quanto aos tributos, como previsto expressamente no contrato.

Os documentos trazidos se referem ao imóvel em discussão, devidamente descrito na cláusula 2ª do Instrumento Particular (fl. 02), qual seja, o lote 10 da quadra 19 do loteamento JARDIM EMPYREO, situado de frente para a então Avenida "I", conforme constou do contrato, em 2015 (pg. 82).

Referido imóvel passou a ter logradouro definido, qual seja, a Avenida Sebastião Rodrigues de Lara, cadastrado na municipalidade de Leme pelo nº 102872017100-0, conforme certidão de fl. 146.

Entender de modo diverso seria permitir o enriquecimento sem causa dos autores,

porquanto deixaram de cumprir com o que pactuado no contrato, que era o pagamento dos tributos, durante o período em que tiveram a posse sobre o imóvel.

Os demais argumentos trazidos pelas partes não são capazes de infirmar a conclusão a que chegou esta Relatora.

Logo, fica mantida a sentença pelos próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo, acrescida da fundamentação do presente Acórdão.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao Recurso.

Em razão do que restou decidido, nos termos do que dispõe o artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios a serem pagos em favor dos causídicos da parte apelada para o patamar de 12% (doze por cento) sobre o valor da causa atualizado para a demanda principal e 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação atualizado para a reconvenção, observando-se que a exigibilidade da referida verba sucumbencial fica suspensa nos termos do artigo 98, §3º do Código de Processo Civil, ante a gratuidade concedida à parte autora.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora