



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407885

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008285-14.2024.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados EDUARDO FERNANDO DA SILVA e CLAUDINEIA FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte 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, 28 de abril de 2025.

VITOR FREDERICO KÜMPEL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto: 10945

Apelação Cível: 1008285-14.2024.8.26.0037

Apelante: Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários LTDA

Apelado: Eduardo Fernando Da Silva e Claudineia Ferreira

Origem: Foro de Araraquara

Juiz (a) sentenciante: Dr(a). Wilton Gonçalves Garcia Filho

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. PARCIAL PROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse ajuizada por Maria Luiz Construções contra Eduardo Fernando Da Silva e Claudineia Ferreira, referente ao lote nº 12 da quadra 13, no loteamento Jardim Maria Luiza V, Araraquara-SP. Os réus estão inadimplentes desde 10/2016, após contrato de promessa de compra e venda firmado em 10/08/2012, com preço total de R\$ 98.511,00 parcelado em 150 meses. A autora busca rescisão do contrato, reintegração na posse e fixação de taxa de ocupação. II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) direito à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel; (iii) fixação de taxa de ocupação mensal.

III. Razões de Decidir 3. Incontroverso o inadimplemento dos réus, justificando a rescisão contratual e reintegração na posse do imóvel. 4. A indenização pelas benfeitorias é devida, considerando a boa-fé dos réus na construção e a necessidade de evitar enriquecimento sem causa da autora.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido parcialmente para condenar os réus ao pagamento de taxa de ocupação e alterar a condenação de honorários de sucumbência.

Tese de julgamento: 1. Rescisão contratual por inadimplemento é válida. 2. Indenização por benfeitorias é devida, evitando enriquecimento sem causa.

Vistos.

Trata-se de Recurso de Apelação interposto por Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários LTDA em razão da sentença que julgou procedente em parte os pedidos iniciais nas seguintes linhas: “[...] Ante o

exposto, com fulcro no art. 487, I do CPC, JULGO; IMPROCEDENTE O PEDIDO FEITO EM RECONVENÇÃO; JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO DA AUTORA, constante da ação de reintegração de posse c.c. rescisão contratual ajuizada por MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de EDUARDO FERNANDO DA SILVA e CLAUDINEIA FERREIRA, para o fim de: a) declarar rescindido o contrato firmado entre as partes; b) determinar a reintegração da posse da parte autora no imóvel descrito na inicial; c) condenar a autora a restituir aos requeridos o percentual de 80% das quantias pagas, de uma só vez, com correção monetária pela tabela do TJSP a partir de cada desembolso, da qual deverão ser descontados os débitos inerentes à posse do réu sobre o imóvel, conforme salientado na fundamentação, até a efetiva desocupação do bem; d) determinar que a parte autora indenize o requerido pelas acessões, benfeitorias úteis e necessárias por este construída e não passíveis de serem levantadas, no valor de R\$ 93.000,00 (noventa e três mil reais, já descontados os custos de regularização), conforme apurado pela perícia técnica, corrigido monetariamente pelo IPCA, nos termos do art. 389, parágrafo único do CC, a partir do laudo pericial e acrescido de juros moratórios pela taxa SELIC, deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 do CC, nos termos do artigo 406, §1º do CC, a partir da citação (CC, arts. 397 e 405), até o efetivo pagamento, E, somente após, determinar a reintegração de posse do imóvel em favor da autora, com prazo de desocupação voluntária de 30 dias; e) AUTORIZAR a compensação entre os valores reciprocamente devidos.”.

Insurge-se a Apelante (fls. 168/178) pugnando, em suma, condenação da parte requerida em arcar com pagamento de taxa ocupação, sob pena de incorrência de enriquecimento ilícito da parte ré. Discorre sobre as Súmulas 01 a 03, do TJSP. Ainda, pugna o afastamento do dever de indenizar a parte contrária pelas supostas benfeitorias ante a má-fé da parte apelada. Ainda, discorda da condenação recíproca ao pagamento dos honorários sucumbenciais. Por fim, requer fixação de honorários advocatícios ante à improcedência do pleito reconvenicional da parte apelada.

Contrarrazões (fls. 185/198).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

É o relatório.

Relevante fazer a anotação acerca da célere tramitação do feito em primeiro grau de jurisdição sob a presidência do MM Juiz de Direito Dr(a). Wilton Gonçalves Garcia Filho

No caso dos autos, em suma, trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse ajuizada por Maria Luiz Construções em face de Eduardo Fernando Da Silva e Claudineia Ferreira aduzindo que vendeu aos requeridos apelados **o lote nº 12 da quadra 13, localizado no loteamento denominado Jardim Maria Luiza V**, na cidade de Araraquara-SP, por meio de contrato de promessa de compra e venda. Sustenta que os réus se encontram inadimplentes, tendo sido notificados extrajudicialmente sem êxito na composição amigável. Por fim, pugnaram a rescisão do contrato, reintegração na posse e fixação de taxa de ocupação.

Sobreveio sentença de parcial procedência ao pedido autoral, nos termos colacionados no relatório.

As partes firmaram em 10/08/2012 “Contrato de Compromisso Compra e Venda”, cujo objetivo era adquirir **o lote nº 12 da quadra 13, localizado no loteamento denominado Jardim Maria Luiza**, ora imóvel de matrícula de nº 997.242 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara.

Restou pactuado que o preço total do imóvel seria de no importe de R\$ 98.511,00, parcelado em 150 meses.

No entanto, restou demonstrado que a partir de 10/2016 os requeridos apelados estavam inadimplentes, tendo sido inclusive enviado pela autora notificação extrajudicial para fins de negociação (fls. 36).

De fato, embora sensível a dor e sofrimento à rescisão, o

que se vislumbra é que não houve o efetivo pagamento, mantendo-se a parte apelada na posse do imóvel, não havendo outra saída além da rescisão contratual, ante o inadimplemento.

Nesse sentido, incontroverso que na resolução do contrato, por inadimplemento do promissário comprador, as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio.

Nesse diapasão, era mesmo de rigor a rescisão do contrato e a reintegração da autora na posse do imóvel.

Noutro turno, é devida indenização pela fruição do imóvel, tendo em vista a introdução de acessão no loteamento, descrito pela própria adquirente.

Não é demais mencionar que o percentual de 0,5% está em conformidade com a legislação e jurisprudência aplicável ao caso, ainda que se trate de construção inacabada. Nesse sentido:

Ação de rescisão de instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, cumulada com os pedidos de reintegração na posse e pagamento de taxa de fruição – Sentença de procedência, com a rescisão do negócio, condenação da ré ao pagamento da taxa de fruição, observado o direito de retenção/indenização pelas benfeitorias realizadas – Justiça gratuita – Concessão da benesse à requerida apenas para o ato de interposição – Inadimplemento da ré incontroverso – Possibilidade de rescisão do contrato com reintegração da autora na posse do imóvel - Incidência da taxa de fruição – Lote edificado, ainda que construção simples ou inacabada - Indenização por benfeitorias - Descabimento em razão da nítida má-fé

da ré - Entendimento em consonância com o Superior Tribunal de Justiça – Sentença parcialmente reformada – Recurso da autora provido, dado parcial provimento ao da ré apenas para conceder a gratuidade da justiça para o ato de interposição. (TJ-SP - Apelação Cível: 10018045020218260066 Barretos, Relator.: César Peixoto, Data de Julgamento: 17/09/2024, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/09/2024)

Ação de rescisão contratual, proposta por vendedora de lote Procedência em parte Inconformismo da autora, apenas com relação à taxa de ocupação mensal, fixada em 0,5% do valor do contrato Observância aos critérios utilizados por este E. Tribunal Majoração descabida Litigância de má-fé não configurada Sentença mantida Recurso desprovido (Apel. 0000915-31.2010.8.26.0606, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Grava Brazil, j. 26/07/2017).

COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. Desistência dos compradores. Fruição gratuita do imóvel. É devida indenização pela fruição do imóvel, independentemente de introdução de acessão, bastando, para tanto, consideramos a natureza frugífera da coisa negociada entre os litigantes. Se de um lado temos a obrigação da vendedora devolver o valor das prestações pagas, de outro há o dever dos compradores de pagar pelos prejuízos causados, entre eles os lucros cessantes rendimentos presumíveis da coisa - à promitente vendedora. Não é lícita a ocupação de imóvel, sem respectiva contraprestação, por configurar enriquecimento sem causa, posto que o bem poderia

render frutos no período em que permaneceu indisponível à alienante. Indenização devida no equivalente a 0,5% (meio por cento), ao mês, sobre do preço contratado, pelo período em que os adquirentes utilizaram o imóvel sem nada pagar. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1010370-75.2019.8.26.0189; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/07/2020; Data de Registro: 08/07/2020).

Pois bem, quanto ao pedido para afastamento da indenização pelas benfeitorias, passo a análise.

Consta dos autos que fora realizada prova pericial no imóvel, cujo perito assim certificou:

“Por ocasião da vistoria constatamos que se trata de uma construção inacabada, padrão popular, com idade aparente de 10 anos de construção e necessitando de reparos devido algumas falhas na construção e ao tempo em que aparentemente a obra se encontra paralisada, o que ocasionou danos a estrutura do imóvel. (...) Concluimos após as descrições das benfeitorias observadas e avaliações realizadas que o valor total do imóvel é de: R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais). Conforme apuramos no local, caso haja necessidade de regularização da obra, estimamos que para tal serviço o custo seja de aproximadamente R\$ 15.218,00 (taxas da prefeitura, averbação em matrícula e expedição de habite-se, INSS). Portanto o valor do imóvel descontando as taxas para regularização é de: R\$ 93.000,00 (noventa e três mil reais).”

A construção está há anos paralisada, porém, há possibilidade de reparo e utilização da obra no estado que se encontra.

Quanto a impossibilidade de pagamento à indenização das benfeitorias realizadas ao referido lote, é cediço que a suposta necessidade de reparos não impede que seja indenizada.

Nesta quadra, oportuna a lição de ARNALDO RIZZARDO: *“Considerado um possuidor o promitente comprador, não há como negar-lhe o direito à indenização. Não procedeu de má-fé ao construir o prédio. Quando prometeu comprar o imóvel, naturalmente presumiu-se que ele pretendia pagar e saldar as prestações na integralidade. A superveniência de um motivo de força maior, como impossibilidade financeira, desemprego, doença, etc., tolheu a capacidade de prosseguir nos pagamentos. Compelido a resilir o negócio, não seria justo tirar-lhe o direito à indenização, em benefício do vendedor. E sempre são indenizáveis as acessões e benfeitorias úteis e necessárias feitas sobre o imóvel, por constituírem uma causa debendi autônoma, decorrente do princípio de que a ninguém é dado locupletar-se com a fortuna alheia”* (“Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano”, Ed. RT, 1996, pp. 174-175).

Logo, na mesma linha, esclarece o Desembargador Ênio Zuliani:

Quem adquire “lote de terreno”, em regra, pretende construir edificação que abrange, obviamente, as acessões, muito embora a lei só fale em “benfeitorias”. Nessa linha enunciado 81 do CJP que deve ser aplicado analogicamente ao caso: O direito de retenção previsto no art. 1.219 do CC, decorrente da realização de benfeitorias necessárias e úteis, também se aplica às acessões (construções e plantações) nas mesmas circunstâncias.

Ademais, a alegação da ré de que tais não seriam indenizáveis, pois irregulares perante a Municipalidade em nada altera o previsto na Lei. Além do mais a construção foi feita de boa-fé e, portanto, deve ser indenizada. Não seria justo, tampouco razoável que a apelante ré tivesse seu terreno de volta (status quo ante), com o direito de retenção das parcelas pagas pela fruição

do imóvel e ainda acrescido de benfeitorias. Tal fere a boa-fé e prestigia o enriquecimento ilícito. (TJSP; Apelação Cível 4021137-26.2013.8.26.0224; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/07/2016; Data de Registro: 13/07/2016).

Nestas condições, portanto, haveria nítido enriquecimento sem causa, caso se estipulasse retribuição pelo tempo de ocupação do lote, mas não indenização pela benfeitoria que se incorporou ao terreno e com este será devolvido à autora, para venda a terceiros.

Assim, o certo é que tem a construção algum valor econômico, que não pode simplesmente ser ignorado, sob pena de manifesto enriquecimento sem causa da promitente vendedora.

Ademais, não se verificou ocorrência de má-fé pela parte requerida/apelada.

Sobretudo, necessário se faz assegurar o direito dos réus à indenização pelas benfeitorias construídas sobre o lote.

Ademais, com acerto deliberou o juízo de origem (fls. 162):

“(...) Com relação ao direito de indenização do requerido no que toca as benfeitorias incorporadas ao imóvel, importante acrescentar a existência de presunção de boa-fé da parte requerida na construção das benfeitorias com fim precípua de moradia, exurgindo daí seu direito, mormente porque a posse decorreu de contrato e não de esbulho possessório, não adentrando no imóvel de modo precário e clandestino. Realizada perícia técnica (laudo às fls. 127-148), que avaliou as benfeitorias existentes no imóvel, constatando que a obra se encontra inacabada, com 49,6% de execução, avaliada em R\$ 93.000,00 (já descontados os custos de regularização). Com efeito, a prova pericial é admitida sempre que há necessidade de que seja demonstrado algum fato que dependa de

conhecimento técnico. Conforme lecionam Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart, “o perito não traz ao juiz fatos, mas sim opiniões técnicas e científicas a respeito de fatos” (Curso de Processo Civil, Volume 2, 8 edição, p. 382). Ademais, o perito, na condição de auxiliar da Justiça, tem o dever de cumprir escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido. Exerce função de confiança do Juízo, sendo nomeado livremente para o exame, vistoria ou avaliação que dependam de conhecimento técnico do qual o Magistrado é desprovido. In casu, a parte autora não apresentou qualquer documento capaz de afastar a idoneidade ou a capacidade do profissional indicado para este mister, que merece a confiança do Juízo. Ademais, o ilustre expert elaborou o laudo de fls. 127-148, em consonância com as decisões atinentes a esse feito, bem como as alegações das partes e os documentos carreados por elas, além da visita in loco. Assim, embora cabível a rescisão contratual, deve ser assegurado aos réus o direito de retenção pelas benfeitorias úteis e necessárias, nos termos do art. 1.219 do Código Civil, evitando-se o enriquecimento sem causa da autora.”

Observo que parte autora decaiu e parte mínima em seus pedidos, portanto, os honorários de sucumbência devem correr por conta apenas da parte requerida, os quais ficam fixados no valor 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade de justiça.

Ainda, em havendo improcedência da reconvenção, fica a parte requerida também obrigada no pagamento de honorários advocatícios em favor dos patronos da parte autora no valor de 10% sob o valor da causa.

Portanto, de rigor a parcial reforma da r. sentença apenas para condenação a parte requerida/apelada ao pagamento de taxa de ocupação, bem como alteração da condenação de honorários de sucumbência.

Por fim, majoro os honorários advocatícios fixados em Primeiro Grau em favor dos patronos do apelante para 12% sobre o valor da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO**, ao apelo, nos termos da fundamentação.

VITOR FREDERICO KÜMPEL
Relator(a)
Assinatura Eletrônica