



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410398

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012082-54.2021.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante RICARDO FERREIRA DE AMORIM (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PAULO MARCELO ABREU MESQUITA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1012082-54.2021.8.26.0602
Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado
Relator: Antonio Carlos Santoro Filho
Apelante: Ricardo Ferreira de Amorim
Apelado: Paulo Marcelo Abreu Mesquita
Voto nº 532

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que decretou a resolução de contrato de cessão e transferência de direito sobre imóvel por inadimplência, reintegração de posse condicionada à restituição de valores por benfeitorias, e condenação ao pagamento de taxa de fruição mensal. O requerido busca a reforma da sentença quanto à taxa de fruição, alegando pagamento de prestações do financiamento.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a validade da condenação ao pagamento de taxa de fruição imposta ao requerido, considerando o pagamento das prestações do financiamento.

III. Razões de Decidir

3. Reconhecimento do direito do autor à taxa de fruição devido à privação do uso do bem, com percentual adequado de 0,5% sobre o valor do contrato.

4. Necessidade de descontar valores pagos pelo requerido em nome do autor relativos às parcelas do financiamento, para evitar enriquecimento ilícito e *bis in idem*, conforme art. 884 do CC..

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para autorizar o desconto dos valores quitados pelo requerido sobre a taxa de fruição, a ser apurado em liquidação de sentença.

Tese de julgamento: 1. Caracterizado o direito à taxa de fruição em caso de inadimplemento contratual. 2. De rigor o desconto de valores pagos para evitar enriquecimento ilícito.

Legislação Citada:

CC, art. 884.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 0040303-83.2011.8.26.0224, Rel. Fábio Podestá, 14ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, j. 06.08.2015.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 208/216, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação resolução contratual cumulada com indenização, julgou parcialmente procedentes os pedidos para: “[...] I) *DECRETAR a resolução do contrato de cessão e transferência de direito sobre o imóvel localizado na Rua Luiza Laino Antonelli, 83, matriculado sob o nº 191.638 do 1º CRI entabulado entre as partes, por inadimplência do requerido; II) DECRETAR a reintegração da autora na posse do imóvel, porém condicionada à prévia restituição dos valores desembolsados pelo requerido em decorrência das benfeitorias úteis e necessárias, no valor de R\$ 64.980,45, a ser corrigido monetariamente a partir de cada desembolso, ficando autorizada a compensação; III) e CONDENAR o réu ao pagamento de taxa de fruição mensal no montante equivalente a 0,5% do valor do contrato devidamente atualizado pela Tabela Prática do TJSP, desde outubro de 2019 até a efetiva desocupação do imóvel, ficando autorizada a compensação, sendo que os valores deverão ser apurados em cumprimento de sentença. As parcelas deverão ser acrescidas de juros legais de 1% ao mês a partir da citação e, quanto às parcelas vencidas após a citação, estas terão os juros considerados a partir de cada vencimento.*”

Irresignado, o requerido interpôs o recurso de apelação de fls. 223/226, objetivando a reforma da r. sentença quanto à taxa de fruição que lhe fora imposta. Sustenta que efetuou o pagamento das prestações do financiamento junto ao agente financeiro, de modo que indevida o pagamento de alugueis ao autor, pena de enriquecimento ilícito.

Recurso tempestivo e dispensado de preparo, eis que o requerido é beneficiário de gratuidade de justiça (fls. 176).

Contrarrrazões as fls. 237/241.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

VOTO.

Anote-se, de início, que as razões recursais de fls. 227/230, de idêntico conteúdo daquelas de fls. 223/226, não comportam conhecimento, eis que se operou

a preclusão consumativa, isto é, praticado o ato, não poderia o apelante renová-lo.

O recurso comporta parcial provimento.

Incontroverso, de se ver, que as partes firmaram, em 25/9/2019, contrato particular de cessão e transferência de direito sobre imóvel financiado pela Caixa Econômica Federal (fls. 19/20).

Inconteste, ainda, a inadimplência do requerido na entrega do veículo descrito no instrumento contratual, como parte do pagamento do preço, o que sequer foi objeto de insurgência recursal.

Isso pontuado, em reconhecido o direito do autor de rescindir o contrato de compra e venda pelo inadimplemento contratual do requerido, impõe-se o reconhecimento, ainda, do direito do autor ao recebimento de taxa de fruição para o fim de remunerá-lo pelo período durante o qual permaneceu privado da utilização do bem, emergindo adequado o percentual fixado (0,5%) sobre o valor do contrato, como cancelado na origem.

Por outro lado, informou o requerido a quitação de parcelas do financiamento em nome do autor (fls. 53/54 da contestação). Tais valores, que devem ser apurados em sede de liquidação de sentença, devem ser descontados dos valores devidos ao autor a título de aluguel, sob pena de configuração de enriquecimento ilícito, o que é vedado pelo ordenamento jurídico (art. 884, CC.).

Com efeito, consequência da declaração de rescisão contratual é o retorno das partes ao *status quo ante*, o que implica, também, compensação dos eventuais valores pagos pelo requerido relativos ao financiamento do imóvel.

Confira-se, na direção, *mutatis mutandis*, precedente desta c. Corte:

COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL – Sentença de procedência - APELO DOS RÉUS - Pretensão à inversão do julgado – Parcial admissibilidade – Autora que celebrou "contrato de gaveta" com vistas à aquisição da unidade arrendada pelo requerido, constando do respectivo instrumento, expressamente, as condições do contrato firmado por ele junto ao agente financeiro (CEF) – Ciência de ambas

as partes dos riscos do negócio, porquanto o realizaram sem anuência da arrendadora, cientes, portanto, de que esta poderia eventualmente requerer a posse direta do bem, o que de fato ocorreu – Reconhecimento do direito da autora à rescisão, por absoluta inviabilidade de conservação do negócio, ante a incontroversa iniciativa da arrendadora, em retomar a posse plena sobre o bem – Inteligência do art. 421, do CC - Rescisão procedente, mas que ocorreu por motivo alheio à vontade das partes – Inviabilidade de se atribuir culpa pela frustração do negócio a uma das partes exclusivamente - Resolução com retorno das partes ao "status quo ante" – Devolução dos valores pagos pela autora, com dedução da contraprestação devida pela ocupação do bem, sem incidência de juros, afastando-se a condenação ao pagamento de indenização por danos morais – Sentença parcialmente reformada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. [...] Isto é, de todos os valores desembolsados pela autora com o fito de pagar o preço do imóvel (valor de fls. 15, acrescido de eventuais parcelas pagas à arrendadora por força do contrato ora rescindido) será abatido o valor arbitrado pela ocupação do bem, que se fixa, por equidade, em 0,5% do valor do imóvel (parâmetro hodiernamente utilizado por esta Câmara²). Os valores pagos pela autora devem ser atualizados desde os desembolsos, apurando-se os locativos mês a mês, considerado o valor do imóvel fixado no contrato (R\$. 28.000,00) e sua evolução no tempo, ou seja, corrigidos monetariamente. (TJSP; Apelação Cível 0040303-83.2011.8.26.0224; Relator (a): Fábio Podestá; Órgão Julgador: 14ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 06/08/2015; Data de Registro: 06/08/2015).

Portanto, a r. sentença comporta parcial reforma, nos termos supra.

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para autorizar o abatimento, sobre a taxa de fruição devida ao autor, dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valores quitados pelo requerido junto ao agente financeiro relativos às prestações do financiamento em nome do autor, tudo a ser apurado em liquidação de sentença.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica