



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419512

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003782-41.2021.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que são apelantes SERGIO ROBERTO RIGONATI, NEIDE DE ASSIS CRUZ RIGONATI e DEGIR MIRANDA FILHO, são apelados GUSTAVO HENRIQUE ROSSITO MARTINS (SUCESSOR(A)), RODRIGO ABRANTES ESTEVAM, ELIDE NATALINA ROSSITO MARTINS (SUCEDIDO(A)), CASSIO MARTINS (SUCEDIDO(A)), MARCO ANTONIO MARTINS FILHO (SUCEDIDO(A)), JOAO LUCAS MARTINS (SUCEDIDO(A)), SIRLEY CRISTINA MARTINS CARRER (SUCEDIDO(A)) e ISMAEL DE SOUZA MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso interposto pelo interessado Degir Miranda Filho e Negaram provimento ao recurso da parte ré. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Avaré

Apelação n. 1003782-41.2021.8.26.0073

Apelantes: DEGIR MIRANDA FILHO, SÉRGIO ROBERTO RIGONATI e outro

Apelados: ELIDE NATALINA ROSSITO MARTINS e outros

Voto n. 12555

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO INTERPOSTO PELOS RÉUS NÃO PROVIDO. RECURSO DE TERCEIRO NÃO CONHECIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que decretou a rescisão de contrato de compra e venda de imóveis, determinando a restituição de 85% das parcelas pagas e a condenação ao pagamento de taxa de ocupação e débitos tributários. Os réus alegam perda superveniente do objeto, prescrição e impossibilidade de retorno ao status quo ante devido a benfeitorias e alienação dos imóveis a terceiros. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a possibilidade de rescisão contratual e reintegração de posse diante da alegada perda superveniente do objeto e prescrição; (ii) analisar a legitimidade para alienação dos imóveis e a inclusão de terceiro adquirente no polo passivo. III. Razões de Decidir: 3. A rescisão contratual é possível, pois visa devolver as partes ao status quo ante, com restituição dos bens e valores. A alegação de benfeitorias não comprovadas não impede a rescisão. 4. Não há prescrição, pois a ação foi ajuizada dentro do prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil. 5. O recurso do terceiro adquirente não foi conhecido, pois a lide se limita ao compromisso de compra e venda entre a parte autora e os réus, não abrangendo a transferência a terceiros. IV. Dispositivo e Tese: 6. Recurso não provido. Recurso de terceiro não conhecido. Tese de julgamento: 1. A rescisão contratual é viável mesmo diante de benfeitorias não comprovadas. 2. A prescrição não se aplica quando a ação é proposta dentro do prazo legal. 3. A inclusão de terceiro adquirente não é admitida na presente demanda. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 125, 128, 134, 485, 85, § 11, 98. Código Civil, art. 205, 475, 206, § 5º, I. Decreto-Lei nº 911/1969, art. 2º, § 2º. Jurisprudência Citada: RSTJ 43/393; REsp 4.073-SP; Apelação Cível n. 279.211-4/9 - São Paulo - 4ª Câmara de Direito Privado - Relator: J. G. Jacobina Rabello - 04.03.04 - V.U.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 559/564, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial para decretar a rescisão do contrato entabulado entre os litigantes, com a consequente obrigação dos autores à restituição de 85% sobre o valor total das parcelas pagas em favor da ré, com correção monetária

pela Tabela Prática do E. TJSP e juros moratórios de 1% ao mês, ambos incidentes desde a citação da ré. Condenou ainda a requerida ao pagamento da taxa de ocupação mensal, em parcela única, fixada em 0,5% sobre o valor do contrato, contada a partir do recebimento, pela requerida, da notificação extrajudicial que noticiou sua mora até a efetiva reintegração da posse do imóvel, acrescida de correção monetária, pela Tabela Prática do E. TJSP, desde cada vencimento, e juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação. Determinou, por fim, o pagamento dos débitos existentes a título de tributos e contas de consumo (água, energia, IPTU etc.) incidentes sobre o imóvel durante o período de ocupação, a serem apurados em fase de liquidação, autorizando eventual compensação entre créditos e débitos havidos entre litigantes.

Segundo os apelantes-réus, Sérgio Roberto e Neide, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando a perda superveniente do objeto, uma vez que a presente demanda versa, ainda que não exclusivamente, sobre a restituição do *status quo ante* dos imóveis objeto do compromisso de compra e venda firmado entre as partes. Afirmam que, na ocasião da avença, a posse dos bens foi outorgada aos réus, independentemente da quitação do preço ajustado, circunstância incontroversa conforme os contratos anexados à petição inicial. Sustentam que, transcorrida mais de uma década da celebração do referido pacto, é inviável a restituição dos imóveis ao seu estado original, tendo em vista a realização de diversas benfeitorias pelos apelantes, bem como a constituição, nos referidos bens, de sociedade empresarial destinada à revenda de combustíveis, posteriormente alienada a terceiros. Assim, os bens litigiosos já se encontram sob a posse de terceiros adquirentes, estabelecidos de forma pacífica, tornando impossível o atendimento da pretensão inicial. Requerem, assim, a extinção do feito sem resolução do mérito.

Ainda em sede preliminar, alegam a necessidade de chamamento ao processo de Degir Miranda Filho, terceiro adquirente dos imóveis, para integrar o polo passivo da lide, nos termos dos artigos 125, inciso I, e 128, ambos do Código de Processo Civil.

No mérito, arguem a prescrição dos direitos pleiteados, por se tratar de dívidas vencidas há mais de cinco anos, à luz do disposto no artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil, tendo em vista que o contrato originário foi firmado em 2009 e aditado em 16.11.2010, não havendo causa interruptiva ou suspensiva. Destacam que a prescrição, matéria de ordem pública, foi oportunamente suscitada em contestação e embargos de declaração, não podendo ser desconsiderada. Asseveram, ainda, que as alegações iniciais são desprovidas de respaldo jurídico, configurando pretensão de obtenção de vantagem ilícita mediante alegações contrárias à boa-fé objetiva. Ressaltam que a integralidade do valor contratado foi quitada pelos apelantes, inclusive mediante ação consignatória ajuizada em 2013, como comprovam os documentos dos autos, afastando qualquer pretensão de reintegração de posse ou fixação de aluguel retroativo, sobretudo em face da inércia dos apelados por mais de 10 anos. Por fim, em eventual acolhimento dos pedidos autorais, requerem a compensação dos valores pagos, a apuração das benfeitorias realizadas, mediante prova pericial, e a fixação de eventuais valores de aluguel a partir da sentença, resguardando-se o contraditório, a ampla defesa e as garantias constitucionais dos apelantes e dos terceiros adquirentes (fls. 644/651).

Por sua vez, Degir Miranda Filho, também interpôs recurso de apelação às fls. 652/663, requerendo, nos termos do artigo 134 do Código de Processo Civil, sua inclusão como litisconsorte do requerido Sérgio Roberto Rigonati, por se tratar de terceiro interessado no desfecho da demanda, tendo em vista que adquiriu os imóveis objeto da lide diretamente do requerido, conforme contrato celebrado em 10.01.2020.

Ressalta que, desde então, encontra-se na posse do imóvel, no qual exerce atividade empresarial no ramo de revenda de combustíveis, sendo, inclusive, detentor de poderes para representação judicial em feitos relativos aos imóveis, outorgados por procuração pública. Afirma que a sentença, ao reconhecer a rescisão contratual e determinar a reintegração de posse em favor dos apelados, afeta diretamente a relação jurídica que mantém com a parte adversa, o que, nos termos do artigo 124 do Código de Processo Civil, justifica sua inclusão no polo passivo da demanda como litisconsorte necessário. Alternativamente, pleiteia sua inclusão como parte requerida, com fundamento nos poderes de representação que lhe foram conferidos por Sérgio Roberto Rigonati.

Aduz, ainda, que adquiriu o imóvel de boa-fé, anteriormente ao trânsito em julgado da ação de consignação em pagamento n. 4000134-80.2013.8.26.0073, cujo trânsito em julgado ocorreu em 15.12.2020, e antes mesmo do ajuizamento da presente demanda, protocolada em 23.06.2021. Salienta, ainda, que o próprio requerido Sérgio Roberto Rigonati, em sua contestação, postulou o chamamento do apelante à lide, pleito que foi indeferido pelo juízo a quo. Nesse sentido, sustenta a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, nos termos do artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal, requerendo o retorno dos autos à origem para que lhe seja oportunizado o exercício do contraditório e da ampla defesa.

Aponta, também, que os vendedores originários faleceram em 13.09.2012 (Edwal de Souza Martins) e 16.11.2016 (Marlene Peres Martins), sem que tenha sido aberto inventário dos imóveis, circunstância que gera insegurança jurídica. Por esse motivo, ao adquirir o bem, o apelante agiu com a legítima presunção de que o contrato estava quitado, entendimento reforçado pelas declarações de Sérgio Roberto Rigonati, que lhe assegurou a integral quitação das obrigações e a regularidade da posse. Defende que eventual pretensão dos apelados deveria ser deduzida em ação própria de indenização por perdas e danos, e não mediante pedido de rescisão contratual com reintegração de posse, o que afronta o direito de terceiro de boa-fé.

Alega, ainda, que a mora, pressuposto essencial para o desfazimento do contrato, não se configurou, tendo em vista que a notificação foi remetida para endereço diverso do constante no contrato (Rua Suíça, 65), quando o endereço correto seria Rua Rio Grande do Sul, 2406, Avaré/SP, o que, por si só, afasta os efeitos jurídicos da notificação extrajudicial, nos termos do § 2º do artigo 2º do Decreto-Lei nº 911/1969. Além disso, ressalta que a referida notificação foi emitida em 11.03.2013, em nome do vendedor Edwal de Souza Martins, que já havia falecido em 13.09.2012, circunstância que igualmente invalida o ato notificatório. Assim, ausente a mora, não há como se reconhecer a resolução do contrato nem tampouco a reintegração da posse. Acrescenta que o contrato celebrado entre os apelados e Sérgio Roberto Rigonati prevê cláusula

penal em caso de inadimplemento, estabelecendo multa de 2% e juros de 1% ao mês, sem, contudo, prever cláusula de vencimento antecipado ou previsão de resolução automática do pacto. Desse modo, a pretensão de reintegração de posse mostra-se incompatível com a própria estrutura contratual, importando em enriquecimento ilícito da parte autora.

Argumenta, ainda, que o contrato em questão envolve dois imóveis, sendo que, conforme trecho extraído da própria petição inicial, houve adimplemento substancial do valor contratado, tendo sido quitado, ao menos, um dos imóveis. O contrato original previa o valor de R\$ 216.000,00, posteriormente alterado para R\$ 250.400,00, sendo que os apelados reconhecem o pagamento de R\$ 109.700,00, atualizados para R\$ 184.440,91, quantia suficiente para quitar o imóvel descrito no item (a) do contrato de fls. 49/57. Ante o exposto., requer, caso não acolhida a improcedência integral da demanda, o reconhecimento da parcial procedência do pedido, mantendo-se hígida a alienação e posse de um dos imóveis.

Ao final, requer o recebimento do presente recurso com efeito suspensivo e, no mérito, a reforma da sentença por cerceamento de defesa decorrente do indeferimento do chamamento à lide, para julgar improcedente o pedido de rescisão contratual e reintegração de posse ante a inexistência de mora do requerido, ou, caso assim não se entenda, aplicar-se unicamente a cláusula penal prevista no contrato, afastando-se a pretensão possessória.

Recursos tempestivos, preparado por Degir Miranda Filho e isento de preparo em razão dos benefícios da justiça gratuita concedidos aos réus e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 672/688 e 695/701).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso interposto pelo interessado Degir Miranda Filho não deve ser conhecido, enquanto o recurso interposto pelos réus não merece provimento.

A priori, não conheço do recurso interposto pelo terceiro interessado Degir Miranda Filho, uma vez que o objeto da presente lide se limita ao compromisso de compra e venda celebrado entre a parte autora e os réus, não se admitindo a ampliação da demanda para abarcar a discussão acerca de eventual transferência do imóvel a terceiros.

Outrossim, a hipótese não se subsume a nenhuma das previstas no artigo 125 do Código de Processo Civil, de modo que eventual pretensão em face do alegado adquirente deverá ser deduzida em ação própria.

Nessa perspectiva, reputo que a decisão de fl. 355 solucionou adequadamente a questão, inexistindo vício a ser sanado, notando-se, ainda, que o apelante Degir opôs embargos de terceiro, autos n.

1005143-25.2023.8.26.0073, cujas alegações serão oportunamente analisadas naquele feito, que igualmente se encontra concluso para apreciação por esta Relatora.

Ao mérito.

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse, indenização por perdas e danos e cobrança de aluguéis. Em síntese, alegam os autores que as partes celebraram Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra com pagamento parcelado, tendo por objeto dois imóveis devidamente descritos no referido instrumento contratual. Posteriormente, em 16.11.2010, as partes teriam firmado um Aditamento ao Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra com pagamento parcelado, caracterizado como novação da dívida, mediante o qual foi repactuado o valor total da avença para R\$ 250.400,00, com abatimento da quantia de R\$ 50.000,00, já adimplida pelos réus, e parcelamento do saldo remanescente, cuja última parcela venceria em 10.11.2013. Aduzem que, diante do inadimplemento contratual por parte dos réus, é cabível a resolução do contrato, postulando, inclusive em sede de tutela de urgência, a imediata reintegração da posse dos referidos imóveis, além da condenação dos réus ao pagamento de aluguéis retroativos desde janeiro de 2012, bem como indenização correspondente ao período de ocupação dos bens sem contraprestação pecuniária.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de procedência, razão pela qual os réus e o interessado Degir interpuseram recursos de apelação.

Pois bem.

Em sede recursal, a parte ré sustenta, em síntese, a perda superveniente do objeto da demanda em razão das benfeitorias supostamente realizadas nos imóveis e da alegada impossibilidade de retorno das partes ao *status quo ante*. Alega, ainda, questões relativas à denunciação da lide - já objeto de deliberação anterior neste voto -, a prescrição dos pedidos pecuniários e a perda da posse dos imóveis em virtude da transferência a terceiros.

Todavia, ao contrário do que sustentam os apelantes, inexistente perda do objeto da presente demanda, sendo plenamente possível a rescisão pretendida pelos requerentes.

As partes firmaram Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda com pagamento parcelado, tendo por objeto dois imóveis, conforme instrumento acostado às fls. 49/57, celebrado em 08.04.2009. Posteriormente, celebraram aditamento ao referido contrato, juntado às fls. 77/78, em 16.11.2010, por meio do qual foi alterada a cláusula terceira do pacto anterior, caracterizando verdadeira novação da dívida. Nesse contexto, os apelados declararam a quitação parcial do valor de R\$ 50.000,00, com a substituição das notas vencidas por novos títulos.

Com efeito, a extinção da relação obrigacional instaura uma nova relação de liquidação, da qual decorrem os efeitos liberatório,

restitutório e indenizatório do rompimento contratual. Ora, a rescisão contratual tem por escopo desfazer o vínculo obrigacional, restituindo as partes à situação anterior à celebração do contrato (*status quo ante*). Assim, o efeito restitutivo impõe a devolução mútua das prestações, enquanto o efeito indenizatório, por coerência, visa à reparação dos danos advindos da extinção do contrato.

Assim, tenho que a rescisão do contrato, que visa à devolução das partes ao *status quo ante*, implica, como corolário lógico, a obrigação recíproca de restituição dos bens e valores negociados, bem como a reintegração da parte autora na posse dos imóveis.

Outrossim, a eventual realização de benfeitorias não obsta o retorno ao *status quo ante*. E, embora os réus aleguem genericamente a existência de benfeitorias, não se desincumbiram do ônus da prova quanto à efetiva realização e valor dos melhoramentos.

Diante da ausência de provas mínimas a embasar a alegação, revela-se incabível o pedido de indenização ou retenção pelas supostas benfeitorias, porquanto não comprovadas.

Nesse contexto, a “*menção genérica de realização de benfeitorias é insuficiente para a realização de prova e indenização dos melhoramentos, bem como reconhecimento do direito de retenção*” (RSTJ 43/393; no mesmo sentido, REsp 4.073-SP, Rel. Min. Eduardo Ribeiro; tb. Apelação Cível n. 279.211-4/9 - São Paulo - 4ª Câmara de Direito Privado - Relator: J. G. Jacobina Rabello - 04.03.04 - V.U.)

No tocante à alegada prescrição, também não assiste razão aos apelantes.

Nos termos do artigo 205 do Código Civil, o prazo prescricional para a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda é de dez anos, à falta de disposição específica, contados do vencimento da última parcela.

O artigo 475 do Código Civil dispõe que “*a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos*”.

No caso, a última parcela do contrato venceu em 10.11.2013, conforme se depreende de fls. 77/78, e a presente demanda foi ajuizada em 23.06.2021, dentro, portanto, do prazo decenal aplicável, inexistindo prescrição.

No que se refere à alegada perda da posse dos imóveis, também não procede a alegação dos apelantes. Conforme verificado nas matrículas dos imóveis, anexadas às fls. 58/74 e transcrição de fls. 75/76, não consta qualquer registro de transferência da propriedade dos imóveis aos réus, de modo que estes não detinham legitimidade para aliená-los a terceiros.

Por fim, a compensação de eventuais créditos e débitos existentes entre as partes litigantes já foi devidamente autorizada pelo juízo *a quo*, conforme consignado à fl. 564. Assim, em face do inadimplemento da

obrigação por parte da ré, impõe-se a integral manutenção da r. sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho aos réus os honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que a parte ré está dispensada do pagamento, por ser beneficiária da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **deixo de conhecer** o recurso interposto pelo interessado Degir Miranda Filho, e **nego provimento** ao recurso interposto pela parte ré.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora