



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422410

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0007696-15.2012.8.26.0278, da Comarca de Itaquaquetuba, em que é apelante/apelada COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados/apelantes SERGIO QUARESMA RAMALHO e ELIANA MEDEIROS RAMALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso da autora. Negaram provimento ao recurso dos réus. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0007696-15.2012.8.26.0278

Apelantes/Apelados: Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda.

Apelados/Apelantes: Eliane Medeiros Ramalho e outro

Comarca: Itaquaquecetuba

Voto nº 556

Apelação. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Loteamento “Residencial Flamboyant”. Sentença de parcial procedência.

Recurso da autora. Fixação de taxa de fruição. Cabimento em 0.5% ao mês da data de constituição da mora até a efetiva desocupação do bem. Indenização pela ocupação irregular, com acessão, após os requeridos serem constituídos em mora. Pretensão de declarar inexigível indenização por benfeitorias. Impossibilidade. Direito à indenização por benfeitorias realizadas até a constituição da mora. Decorrência lógica do desfazimento do contrato. Arts. 1.219 e 1.255 CC.

Recurso dos réus. Anulação da sentença, a fim de oportunizá-los o direito de purgação da mora antes que haja a decretação da rescisão do contrato celebrado. Impossibilidade. Réus que foram devidamente constituídos em mora e que não lograram adimplir o contrato, o que culminou com seu desfazimento. Reintegração de posse condicionada à restituição das parcelas pagas, devidamente atualizadas, bem como ao pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas no terreno. Descabimento. Réus que após a constituição em mora detêm posse injusta do bem. Valor da indenização pelas benfeitorias realizadas correspondente àquele apurado pelo perito referente a agosto de 2010, época em que houve notificação judicial que constituiu os requeridos em mora.

Sentença parcialmente modificada. Recurso da autora parcialmente provido. Recurso dos réus desprovido.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, em que a r. sentença de fls. 378/384, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente a demanda, para: (i) declarar rescindido o Contrato Particular de Compra e Venda havido entre as partes; (ii) condenar os réus a restituir-lhe o imóvel descrito na inicial, reintegrando a autora na posse do imóvel; (iii) condenar os réus ao pagamento referente à multa pelo descumprimento do contrato e referente às contas de água, luz e os débitos relativos ao IPTU, bem como outros tributos vencidos e não pagos, até a reintegração da autora na posse do imóvel, devidamente atualizado pela Tabela deste Egrégio Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês a contar da citação e, ainda, para (iv) condenar a autora ao pagamento, em devolução, de uma só vez, de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pela parte ré a título de parcelas do preço do imóvel objeto do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, devidamente atualizado pela Tabela deste Egrégio Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da decisão, conforme Tema 1002 do C. STJ e (v) condenar a autora ao pagamento de indenização pela acessão realizada no imóvel, no valor de R\$ 17.245,00, corrigido a partir da data da perícia realizada. Houve autorização de eventual compensação de valores. Ante a sucumbência recíproca, determinou-se que cada parte arcará com a metade das custas processuais, bem como os honorários advocatícios sucumbenciais do patrono adverso, fixado em 10% (dez por cento) sobre a condenação, nos termos do art. 85, § 14º, do Código de Processo Civil, sendo vedada a compensação dos honorários, observado, ainda, que a parte ré é beneficiária da justiça gratuita.

Apela a autora (fls. 400/407), visando a reforma parcial da sentença. Sustenta ter ajuizado a presente demanda contra os apelados com o objetivo de rescindir o contrato firmado, obter a reintegração na posse do imóvel, além de condená-los ao pagamento da multa rescisória, indenização por perdas e danos, ressarcimento de tributos e contas de consumo e, por fim, indenização pela fruição do imóvel. Embora o juízo de primeiro grau tenha afastado a condenação dos apelados ao pagamento da fruição, sob o argumento de que a autora não teria formulado pedido específico nesse sentido, a apelante alega que a petição inicial continha tópico

exclusivo tratando da questão. Ressalta, ainda, que a condenação à fruição visa restabelecer o equilíbrio entre as partes, garantindo a devolução mútua dos benefícios eventualmente auferidos com o negócio desfeito. Dessa forma, requer a alteração da sentença para condenar os apelados ao pagamento de fruição correspondente a 1% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, a contar da posse até a efetiva devolução, acrescido de correção monetária e juros de mora. Além disso, pleiteia a declaração de inexigibilidade das benfeitorias realizadas pelos apelados, sob o argumento de que as obras foram feitas por possuidores de má-fé, em desacordo com os interesses da apelante. Por fim, requer a inversão da sucumbência.

Recurso tempestivo e preparado (408/409).

Não houve apresentação de contrarrazões (certidão de fls. 432).

Recorrem os requeridos (fls. 410/422). Inicialmente, requererem a anulação da sentença, a fim de oportunizá-los o direito de purgação da mora antes que haja a decretação da rescisão do contrato celebrado. Subsidiariamente, pugnam que reintegração de posse seja condicionada à restituição, por parte da autora, das parcelas pagas, devidamente atualizadas, bem como ao pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas no terreno. Buscam, ademais, a reforma da sentença para considerar como devido a título de indenização pelas benfeitorias o valor de R\$ 86.600,00 (oitenta e seis mil e seiscentos reais), corrigidos a partir da data da perícia realizada, sem que haja a compensação com eventuais valores. Afirmam que o valor da indenização estipulado pelo juízo *a quo* se mostra equivocado, uma vez que, de acordo com o laudo pericial constantes às fls. 328/363, o valor de R\$ 17.245,00 refere-se ao mês de agosto de 2010, sendo que o valor estipulado pela expert para a data do laudo pericial (agosto de 2022) é de R\$ 86.600,00 (oitenta e seis mil e seiscentos reais). Por fim, requerem a reforma da sentença de mérito, para majorar a condenação nos honorários sucumbenciais, no percentual equivalente a 20% do valor da condenação, em atendimento ao artigo 85 do Código de Processo Civil.

Apresentadas as contrarrazões ao recurso (fls. 426/431). Alega a

autora preliminar de falta de impugnação específica aos fundamentos da decisão recorrida.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Termo de transferência de relatoria em 13.01.2024 (fls. 439).

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse ajuizada por Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda. em face de Sergio Quaresma Ramalho e Eliana Medeiros Ramalho.

Sustenta a empresa autora ser legítima proprietária do imóvel situado no Lote 17, quadra 08, do loteamento Residencial Flamboyant. Narra que em 23.02.2008 firmou com os réus contrato de compromisso de compra e venda para aquisição do lote. Contudo, afirma que houve o descumprimento do avençado, deixando os requeridos de pagar as parcelas 02 a 15, 19 a 46. Requereu a rescisão contratual, a sua reintegração na posse do imóvel, a condenação dos réus no pagamento da multa pela rescisão, indenização por perdas e danos, corretagem, fruição e despesas, bem como o reconhecimento da irregularidade da construção e sua não indenização.

Devidamente citada, argui a parte ré (fls. 168/178) que foi realizada a construção de um imóvel no lote e, apesar de não negar o inadimplemento, afirma que todas as propostas formuladas pelo autor eram superiores à sua condição, inviabilizando o acordo e que houve a recusa no recebimento de parcelas atuais sem acordo para pagamento das parcelas vencidas. Aduz, ainda, que as penalidades indicadas na inicial são abusivas e que a construção realizada não pode ser considerada como irregular. Requereu a improcedência da ação.

Houve a juntada de laudo pericial (fls. 328/363), responsável por

avaliar as benfeitorias realizadas até o momento da constituição em mora dos requeridos.

Sobreveio, então, a r. sentença (fls. 378/384), nos seguintes termos:

No mérito, a rescisão do contrato com a respectiva reintegração de posse do imóvel é a medida que se impõe, pois a parte ré compromissário comprador não negou a inadimplência, mas apenas tentou justificar a mora, cujas escusas não podem ser acolhidas, restando caracterizado o esbulho possessório.

Aliás, o negócio jurídico que vincula as partes é válido e plenamente eficaz, logo deve ser integralmente cumprido.

Ao notificar a parte devedora para pagamento do débito, incumbia a ela elidir a mora, procedendo corretamente ao pagamento da dívida cobrada. Nesse sentido, restou evidente que a partir da notificação levada a efeito (fls. 119), a parte requerida foi definitivamente constituída em mora, mas não efetuou qualquer pagamento.

No mais, os argumentos justificadores trazidos em defesa não negam e nem infirmam este fato, pois houve afronta a cláusula contratual, a qual estabelece a inadimplência como causa de rescisão contratual.

Ainda, não obstante a alegação da parte ré de que houve recusa no recebimento das parcelas, não trouxe qualquer prova nos autos, não se desimcumbindo do ônus que lhe cabia.

Assim, havendo expressa previsão para a desocupação, não pode a parte requerida alegar ignorância dessa realidade, visto que a inadimplência é incontroversa e não houve prova de justo motivo alegado ou descumprimento do contrato pela autora.

Com relação aos pedidos de indenização, formulados na exordial, estes não podem ser aceitos, uma vez que não especificados, seria benéfico à parte autora quanto sua própria inércia, mesmo porque não restou demonstrado a ocorrência da fruição.

Outrossim, significa dizer que não há condições mínimas de se conceder um pedido extremamente genérico tal qual o formulado, deixando ao arbítrio da parte para uma futura liquidação de sentença se saber o quanto pretende ganhar, contrariando o disposto no artigo 324 do Código de Processo Civil, eis que não configura nenhuma exceção ali mencionada.

Portanto, para se evitar o enriquecimento ilícito, incabível tal condenação.

Quanto ao pedido de ressarcimento pela despesas a título de corretagem a autora não se esmerou no seu ônus de comprovar que tenha sido ela a custear a despesa quando da assinatura do contrato de venda e compra.

Ademais, o Colendo Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, em sede de julgamento de recursos repetitivos, no sentido de que a transferência das despesas de comissão de corretagem ao consumidor seria válida, desde que observado, pelo vendedor o dever de informação.

(...)

No caso concreto, não há no contrato entabulado entre as partes, cláusula com a exigida clareza e transparência acerca da transferência para o

comprador do dever de pagar a comissão de corretagem. Portanto, a pretensão da empresa autora é indevida.

Já em relação ao pedido de indenização por danos materiais constante na contratação de serviços advocatícios, o certo é que somente as despesas arroladas e comprovadas podem ser apreciadas a este título.

Assim, no que se refere aos honorários advocatícios, o efetivo desembolso dos valores não foi comprovado pela autora, não havendo sequer o acostamento aos autos de contrato de honorários advocatícios. Ademais, a contratação de advogado não pode ser imputado a parte ré, a uma por ter sido um ato do qual não participou, a duas pela falta de comprovação do desembolso.

Em sentido semelhante:

(...)

Ainda, é de responsabilidade da parte ré as contas de água e de luz, os débitos relativos ao IPTU, bem como outros tributos vencidos e não pagos, até a imissão da autora na posse do imóvel, tendo em vista serem eles os responsáveis pelo imóvel e que em tese usufruíram da prestação de referidos serviços.

A restituição dos valores pagos, quando da rescisão do negócio jurídico, não só obsta o enriquecimento sem causa do alienante, repellido pelo sistema jurídico, como também e principalmente, obedece ao princípio erigido no atual Código Civil (como primado máximo das obrigações), segundo o qual o direito contratual há de seguir o princípio norteador do equilíbrio das partes no negócio jurídico, cuja liberdade de contratar se sujeita, fundamentalmente, à função social do contrato.

No caso em questão aplica-se por analogia a hipótese prevista no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) que estabelece: (...)

Assim, referente ao pedido de retenção de valores, há de se considerar que houve a impossibilidade de negociação do lote pela autora durante anos a terceiros, bem como as despesas havidas para manutenção do loteamento, pondera-se, ainda, os fatos e provas carreadas, diante do inadimplemento incontroverso e em consonância com os princípios da razoabilidade e temperança, tem-se como viável a retenção de 20% dos valores pagos, com devolução de 80% aos réus, atualizados monetariamente, a contar de cada desembolso e com a aplicação de juros de mora à taxa de 1% ao mês, devidos desde o trânsito em julgado, conforme Tema 1002 do C. STJ.

Neste sentido, é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça (...)

E essa devolução, deve se dar em uma só vez, nos termos da Súmula nº 2, do E. Tribunal de Justiça de São Paulo: (...)

Não obstante tratar-se de relação de consumo, tenho que as cláusulas estabelecidas pelas partes, especialmente com relação à multa de 15% sobre as parcelas pagas, são válidas e foram expressamente dispostas e a abusividade alegada pela ré foi realizada apenas de forma genérica, não merecendo prosperar.

Com relação à alegação de irregularidades da construção perante a Prefeitura constitui-se em mera irregularidade administrativa, não autorizando, com isso, que a vendedora retenha para si as acessões realizadas. Isso porque, a depender do caso, eventual irregularidade administrativa pode ser posteriormente sanada, não interferindo no dever legal de reparação do valor, sob pena de manifesto enriquecimento sem causa.

Contudo, nota-se que os réus foram notificados em 02/04/2011 e que, após esta data, realizaram diversas acessões e benfeitorias, conforme pode ser observado através das fotografias juntadas aos autos às fls. 106/108, 131 e as constantes no laudo pericial.

Assim, a partir da constituição da parte em mora a posse da parte ré se tornou injusta, não cabendo indenização ou retenção, conforme artigo 1.255 do Código Civil e também nesse sentido: (...)

De forma que o valor a ser indenizado é o de R\$ 17.245,00, conforme apurado no laudo pericial (fls. 337/338).

Assim, a procedência parcial do pedido é medida que se impõe.

Diante do exposto, e mais o que dos autos consta, com fucro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido feito por Comercial Ibiáçu de Empreendimentos Ltda contra Sergio Quaresma Ramalho e Eliana Medeiros Ramalho, para: (i) declarar rescindido o Contrato Particular de Compra e Venda havido entre as partes; (ii) condenar os réus a restituí-lhe o imóvel descrito na inicial, reintegrando a autora na posse do imóvel; (iii) condenar os réus ao pagamento referente à multa pelo descumprimento do contrato e referente às contas de água, luz e os débitos relativos ao IPTU, bem como outros tributos vencidos e não pagos, até a imissão da autora na posse do imóvel, devidamente atualizado pela Tabela deste Egrégio Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês a contar da citação e, ainda, para (iv) condenar a autora ao pagamento, em devolução, de uma só vez, de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pela parte ré a título de parcelas do preço do imóvel objeto do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, devidamente atualizado pela Tabela deste Egrégio Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da decisão, conforme Tema 1002 do C. STJ e (v) condenar a autora ao pagamento de indenização pela acessão realizada no imóvel, no valor de R\$ 17.245,00, corrigido a partir da data da perícia realizada.

Fica desde já autorizada eventual compensação de valores.

(...)"

O apelo da autora merece parcial provimento.

No caso de resilição ou resolução de compromisso de compra e venda, deve o compromissário comprador pagar indenização a título de "taxa" de fruição pela ocupação irregular do imóvel (posse injusta), a partir de sua constituição em mora.

Isso porque, mesmo versando o presente caso de lote de terreno não edificado, houve efetiva utilização do bem por parte dos requeridos, que usufruíram do imóvel, sem, contudo, nada pagar pelo seu uso. Nota-se, inclusive, que, embora os réus tenham sido constituídos em mora na data de 02.04.2011, continuaram a realizar

acessões e benfeitorias, conforme laudo pericial (fls. 361/362), os quais, inclusive, foram objeto de pedido indenizatório. Em suma, mesmo diante do inadimplemento, permaneceram desfrutando do imóvel.

Dessa forma, adequado, no caso concreto, a aplicação da “taxa de fruição” no valor de 0,5% sobre o valor do contrato, por mês de uso, a partir da data do inadimplemento até a efetiva desocupação do bem.

Quanto às benfeitorias, conforme corretamente decidido pelo juízo *a quo*, seu pagamento é devido até a constituição da parte em mora, momento a partir do qual a posse dos réus passou a ser injusta, porque precária.

E, até então, presume-se a boa-fé dos réus na construção das acessões e benfeitorias, realizadas com o propósito principal de moradia. A posse direta do imóvel decorreu de contrato, e não de esbulho possessório, inexistindo qualquer ingresso violento ou clandestino no bem.

Além disso, os apelados não necessitavam de autorização da apelante para realizar obras no imóvel adquirido, uma vez que essa era justamente a finalidade do contrato firmado entre as partes. Assim, até a constituição em mora, não há qualquer indício de má-fé em sua conduta, tampouco a parte autora trouxe, ao longo da instrução processual, elementos que pudessem levar a essa conclusão.

Com efeito, após a rescisão do contrato de compra e venda, as partes retornam ao estado anterior à avença (*status quo ante*). Dessa forma, o terreno volta para o vendedor, que, conforme os artigos 1.219 e 1.255 do Código Civil, deve indenizar o comprador/apelado pelas acessões e benfeitorias realizadas até a data a constituição dos devedores em mora.

Por fim, considerando que o objeto do contrato de compra e venda é a aquisição de um lote urbano, aplica-se ao caso a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n.º 6.766/79). Nesse sentido, estabelece o artigo 34 do citado diploma

legal:

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.

Em relação ao recurso dos requeridos, de início, não prospera a preliminar aduzida pela parte autora de falta de impugnação específica aos fundamentos da decisão recorrida. As razões de apelação expõem, de maneira clara e precisa, o ponto de discordância em relação à sentença.

Quanto ao mérito, não prevalecem as aduções realizadas pelos recorrentes.

Não há fundamento para a anulação da sentença de mérito para permitir a purgação da mora antes da rescisão contratual. Os apelantes tiveram a oportunidade de realizar o pagamento do débito, em 2011, quando foram devidamente constituídos em mora, mas não a exerceram.

Além disso, a rescisão decorre do descumprimento de cláusula contratual que estabelece a inadimplência como causa de resolução do contrato. A alegação da parte ré de recusa no recebimento das parcelas carece de comprovação nos autos, não se desincumbindo do ônus probatório que lhe competia. Ademais, em caso de recusa injustificada do credor em receber o pagamento, há via adequada para que o devedor se libere da obrigação - pagamento por consignação.

Ademais, não merece acolhimento o pedido para que a reintegração seja deferida apenas após a restituição atualizada das parcelas pagas pelos apelantes e o pagamento da indenização pelas benfeitorias.

Conforme corretamente apontado pelo juízo *a quo*, a partir da constituição da parte em mora, sua posse tornou-se injusta, não sendo cabível indenização pelas benfeitorias realizadas após esse momento, tampouco direito de

retenção, nos termos do artigo 1.255 do Código Civil.

Nesse sentido, não há qualquer reparo a ser feito na sentença quanto ao valor fixado a título de indenização pelas benfeitorias. Como detalhado no provimento jurisdicional, embora os requeridos tenham sido notificados em 02.04.2011, continuaram a realizar acessões e benfeitorias, conforme laudo pericial (fls. 361/362).

Nos termos do dispositivo legal citado, a indenização é devida apenas pelas benfeitorias ou acessões realizadas até a constituição da mora. De acordo com o laudo pericial e a sentença, esse valor corresponde a R\$ 17.245,00, corrigido a partir da data da elaboração do laudo.

Por fim, não se justifica a aumento requerido pelos réus dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, pois o montante estabelecido na sentença remunera adequadamente os patronos, considerando a complexidade da demanda e o trabalho desenvolvido. Além disso, o percentual arbitrado está em conformidade com os critérios estabelecidos no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, não havendo motivo para sua revisão.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da parte autora, a fim de fixar “taxa de fruição”, no valor de 0,5% sobre o valor do contrato, por mês de uso, a partir da data do inadimplemento até a efetiva desocupação do bem. **NEGA-SE PROVIMENTO** à apelação interposta pela parte ré.

Mantenho a sucumbência recíproca, conforme decidido pelo juízo *a quo*, devendo as partes dividirem as custas e as despesas processuais, observada a gratuidade concedida aos réus em fls. 384.

Tendo em vista o desprovimento do recurso de apelação interposto pelos requeridos, majoram-se os honorários sucumbenciais devidos ao patrono da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

parte autora para 15% do valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que, em se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

MARRONE SAMPAIO
Relator