



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420742

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010914-29.2019.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante LARISSA VERIDIANE LIMA, é apelado TOPAZIO OPERAÇÕES IMOBILIARIAS S/C LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1010914-29.2019.8.26.0071

COMARCA DE BAURU – 2ª VARA CÍVEL

APELANTE: LARISSA VERIDIANA LIMA

APELADA: TOPAZIO OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA.

INTERESSADO: CRISTIANO JOSÉ DE ASSIS

JUIZ PROLATOR: JOÃO THOMAZ DIAZ PARRA

VOTO Nº 10692

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE – BEM IMÓVEL – CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Sentença de parcial procedência – Apelo da corrê – Alegação de sentença extra petita pelo reconhecimento de retenção das benfeitorias, ocorrendo enriquecimento ilícito, bem como de inépcia da inicial por ausência de planilha de débito – Inocorrência – Inexistência de notícia de benfeitorias à época do ajuizamento da ação – Informação que somente veio aos autos no decorrer da demanda com pedido de indenização pela corrê/apelante – Benfeitorias que foram compensadas com o pedido formulado na inicial de perdas e danos em razão do período de ocupação do imóvel, facultado aos requeridos o desfazimento da construção existente, às suas expensas, hipótese em que ficarão com o material utilizado – Inexistência de pedido de cobrança dos valores em aberto – Desnecessidade de apresentação de planilha de débito – Apelante que não comprova pagamento das parcelas vencidas – Sentença mantida integralmente nos moldes do artigo 252 do RITJ – Verba honorária majorada na forma do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, observado o disposto no art. 98, §3º do CPC – Recurso não provido.

Vistos

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse, ajuizada por Topázio – Operações Imobiliárias S/C Ltda. em face de Larissa Veridiane Lima e Cristiano José de Assis, julgada parcialmente procedente para **“dando por rescindido o “CONTRATO PARTICULAR DE**

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA" encontrável às fls. 16/20, reintegrar a autora na posse do imóvel a que o mesmo se refere, declarando também, em seu favor, o perdimento dos valores pagos e das benfeitorias/acessões implementadas pelos requeridos, que poderão proceder, às suas expensas, o desfazimento da construção, ficando-lhes assegurado, nesta hipótese, apropriar-se do respectivo material. Responderão os requeridos, revéis que se tornaram no processo, por força do princípio da causalidade, pelas custas judiciais, despesas processuais - inclusive honorários periciais - e verba de patrocínio, esta fixada, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, mas isso, no tocante à primeira, com as ressalvas do artigo 98, §3º, do mesmo Estatuto, **em razão de ser beneficiária da gratuidade da justiça.**", tudo nos termos da r. sentença de fls. 381/388, cujo relatório se adota.

Inconformada, recorre a corré Larissa Veridiane Lima buscando a reforma do julgado, aduzindo ser a sentença *extra petita* ao argumento de que **"a r. sentença julgou a 'retenção' das benfeitorias em favor do autor, mas, o pedido é extra petita, pois, não encontra tal pedido na inicial. Na realidade a inicial conta somente com o pedido de rescisão contratual e reintegração de posse."** (fls. 405), insistindo no seu direito de ressarcimento pelas benfeitorias e devolução dos valores pagos, alegando enriquecimento ilícito da autora, ao fundamento de que foi dada essa possibilidade **"pois, além de entender pelo julgamento extra petita, rescindiu o contrato em desconformidade com a jurisprudência e com a lei civil. Além disso, a Súmula do C. STJ e do E. TJ/SP propõe que em caso de rescisão contratual, deverá haver a devolução do montante pago e ainda o que de fato foi gasto pelo comprador à título de benfeitorias"** (fls. 405). Alega, ainda, inépcia da inicial pelo fato de a autora ter baseado seu pedido **"em contratos e sem ao menos trazer uma planilha de débito que pudesse dar guarida ao seu pedido dos valores em atraso."** (fls. 406) e trazendo **"somente contratos e documentos do ORI e prefeitura, o que deixa destacado a dificuldade na defesa e que poderá gerar eventual imbróglio processual em fase de cumprimento de sentença."** (fls. 407). Afirma ser compradora do imóvel e não possuidora de má-fé, devendo ser considerado o princípio da dignidade

da pessoa humana, por se tratar de sua única moradia. Postulando ao final a reforma da sentença para **“declarar inepta a petição inicial por conta da ausência de valores objetivos e em caso de procedência, que haja o reconhecimento à devolução dos pagamentos com juros e correção e inclusive sendo pago o valor apurado à título de benfeitorias, de forma subsidiária, que não haja a rescisão contratual e tampouco a reintegração de posse, uma vez que a recorrente possui o imóvel como moradia, oportunizando-lhe o direito ao parcelamento.”** (fls. 408).

Recurso tempestivo, isento de preparo (fls. 334), regularmente processado, com contrarrazões (fls. 412/416), sem manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Narra a autora **“ter celebrado com estes, no dia 11 de janeiro de 2012, "CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA" relativamente ao imóvel caracterizado como parte do 016-P2 da quadra 79, localizado na Rua XXV, do loteamento denominado "Pousada da Esperança", nesta Cidade e Comarca, objeto da Matrícula nº 127.931, do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, pelo preço de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), a ser pago mediante uma entrada no importe de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) e mais 179 (cento e setenta e nove) prestações mensais e consecutivas no mesmo valor, mas reajustadas conforme cláusula contratual. Sucede que os requeridos pagaram apenas a entrada e as quatro primeiras parcelas, tornando-se inadimplentes com o pagamento de todas as demais. Daí a razão da presente ação, mediante a qual postula a rescisão do contrato e a reintegração na posse do imóvel, tendo também pleiteado a condenação dos requeridos a lhe pagarem indenização por perdas e danos.”** (fls. 381).

Citados, os réus se quedaram inertes, tornando-se revéis (fls. 276).

A corré Larissa Veridiane Lima, veio aos autos postulando designação de audiência para tentativa de conciliação (fls. 294), ao que foi

recusado pela autora nos seguintes termos: “(...) a **Autora não interesse em conciliação uma vez que, trata-se de ação de rescisão contratual com reintegração de posse onde os requeridos não apresentaram à defesa no prazo legal, que os valores informados na petição inicial eram para demonstrar a inadimplência que poderia ter sido purgado a mora no prazo legal e não o fez, portanto, necessário se faz a decisão final da lide com o provimento da ação para rescindir o contrato e reintegrar a Autora na posse do imóvel. (...) os pedidos da petição de fls. 335 de planilha atualizada do débito e com “mês a mês” a ser demonstrado não é necessário em caso de provimento da Ação, uma vez que, se condenado a Autora em devolução de valares, quem em que apresentar as planilhas de seu crédito são os requeridos, motivo pelo qual de apresentar novas planilhas.” (fls. 319/320).**

Pois bem, respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Tendo em vista o conjunto probatório dos autos, inviável afastar os termos da sentença, a qual fica mantida por seus próprios fundamentos, ora adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do RITJ.

Conforme dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, com redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017, **“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.”** O dispositivo encontra-se em harmonia com os princípios da celeridade processual e duração razoável do processo (CF, artigo 5º, LXXVIII), entendendo o Superior Tribunal de Justiça, de longa data, que **“pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes”** (4ª Turma, AgRg no AREsp nº 377.353/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 11.3.2014).

No mesmo sentido: STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp nº 530.121/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 19.8.2014; STJ, AgInt no

AREsp nº 873.063/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 20.6.2017.

Também a decisão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do AREsp nº 1.822.840:

“No tocante à alegada nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação (artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015), registra-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que há muito se encontra pacificada no sentido de que 'No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes' (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)”.

Consoante bem fundamentado pela r. sentença de fls. 381/388, as benfeitorias foram compensadas com os valores devidos a título de ressarcimento pelo período que usufruiu do imóvel sem a devida contraprestação.

In casu, o juízo de primeiro grau fora expresso ao dispor:

“Conquanto regulamente citados (fls. 118 e 275), deixaram os requeridos transcorrer “in albis” o prazo para eventuais contestações (cf. certidão de fls. 276), tornando-se, pois, revéis.

Nessas condições, tratando-se de direitos patrimoniais disponíveis, são inafastáveis os efeitos da revelia, nos termos do que dispõe o artigo 344 do Código de Processo Civil, presumindo-se como verdadeiros os fatos articulados na petição inicial, notadamente a existência do “CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA” celebrado entre as partes e o seu descumprimento pelos requeridos, que teriam pago apenas a entrada e quatro parcelas, restando então 175 (cento e setenta e cinco) prestações mensais e sucessivas em aberto.

Em sendo assim, vale dizer, não tendo os requeridos, na condição de compromissários compradores, cumprido com as obrigações contratuais assumidas, é de ser rescindido o contrato, com a restituição das partes ao estado anterior à contratação.

Tal solução implicaria, ao menos em princípio, na obrigação de a autora restituir aos requeridos a importância que destes recebeu a título de pagamento de parte do preço contratual.

Contudo, em face do ínfimo pagamento realizado pelos requeridos, que assim o fizeram apenas em relação à entrada de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) e 4 (quatro) parcelas do mesmo valor, totalizando a importância de apenas R\$ 750,00 (fls. 02), nada obsta que a autora retenha tal montante para cobrir despesas promocionais do empreendimento, intermediação do negócio e administração do contrato, conforme acenado na petição inicial.

Ainda mais porque não se mostra justo aos olhos deste Magistrado determinar a restituição do aludido valor pago pelos requeridos, a título de entrada e quatro parcelas, uma vez que deixaram eles de efetuar o pagamento das demais prestações, estando a usufruírem graciosamente do imóvel, por si ou por outrem, a partir de quatro meses após a contratação (junho/2012), vale dizer, há quase 12 (doze) anos.

A jurisprudência que a seguir se colaciona vem ao encontro do aludido entendimento:

"COMPRA E VENDA - Rescisão - Imóvel - Inadimplência - Causa bastante para a rescisão - Pedido de perda das parcelas pagas - Hipótese em que os adquirentes do imóvel usaram o bem por longos anos sem pagamento das prestações contratuais e de aluguel - Quebra da isonomia contratual de responsabilidade dos adquirentes - Apelo provido para admitir, no caso, pelas peculiaridades próprias, a perda das parcelas quitadas" (TJSP - Ap. Cív. nº 63.181-4 - Salto - 10ª Câmara de Direito Privado - Rel. Pinheiro Franco - J. 09.02.1999);

"RESCISÃO CONTRATUAL - Cumulada com reintegração de posse - Inaplicabilidade ao caso do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), por força do disposto no artigo 5º, XXXVI, da Constituição da República - Perdas e danos consubstanciados na perda das prestações pagas a cargo dos apelados, porque responsáveis pela rescisão contratual - Incidência dos artigos 1.056 e 1.092 do Código Civil - Ocupação indevida do imóvel, por longo tempo com posterior cessão de direitos a terceira pessoa, o que é vedada pelo contrato - Recurso provido" (TJSP - Ap. Cív. nº 040.282-4 - São Paulo - 3ª Câmara de Direito Privado - Rel. Antonio Manssur - J.

16.06.1998);

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão - Imóvel adquirido da COHAB - Alegada contrariedade às normas pertinentes ao sistema financeiro habitacional, bem como disposição estabelecida no Código de Proteção e Defesa do consumidor - Irresignação quanto à perda das prestações pagas a título de perdas e danos - Inocorrência - Ausência de demonstração acerca do débito acumulado envolvendo as prestações mensais exigidas na preambular - Vantagem econômica auferida pelos réus, impedindo a autora de dar outra distinção ao bem - Não se trata de negar vigência ao Código de Defesa do Consumidor que proíbe o perdimento das parcelas pagas, mas de indenizar a autora por perdas e danos sofridos e evitar o enriquecimento sem causa dos réus - Recurso desprovido" (TJSP - Ap. Cív. nº 009.244-4 - São Paulo - 7ª Câmara de Direito Privado - Rel. Rebouças de Carvalho - 18.02.1998); e,

"IMÓVEL - Casa própria - Imóvel adquirido através da COHAB/São Paulo abandonado, alugado ou cedido a terceiros, cujos fatos não restaram suficientemente esclarecidos nos autos - Infringência de cláusulas contratuais - Desvio de finalidade - Artigo 9º da Lei nº 4.380/64 - Rescisão contratual - Admissibilidade. IMÓVEL - Ocupação do imóvel pelas apeladas por longo período - Perda das prestações pagas a contraprestação pela utilização do imóvel a título de indenização pela utilização do bem - Possibilidade - Inexistência de infringência ao disposto no artigo 53 da Lei nº 8.078/90 - Recurso provido" (TJSP - Ap. Cív. nº 39.799-4 - São Paulo - 7ª Câmara de Direito Privado - Rel. Júlio Vidal - J. 26.08.1998).

É bem verdade, por outro lado, que os requeridos e/ou eventuais terceiros acabaram edificando uma construção no terreno objeto da contratação, mas, conforme veio de ser apurado pericialmente, utilizando-se de "material" de "baixa qualidade" (fls. 356 - o negrito é do original) e cuja "construção não tem projeto aprovado na Prefeitura Municipal" (fls. 357 - idem).

Nessa conformidade, considera este Juízo que o importe apurado pela perícia ("R\$ 50.000,00") a título de "valor das benfeitorias existentes no terreno" (fls. 357 - o negrito também é do original) haverá de ser compensado com o uso que os requeridos, por si ou por outrem, estão fazendo do imóvel por quase 12 (doze) anos sem qualquer contraprestação,

tal como já se sublinhou anteriormente.

Ainda mais porque, consoante informação da autora, não contraditada pelos requeridos, "o valor das parcelas vencidas do contrato objeto da presente Ação é de R\$ 59.184,02, e das parcelas a vencer é de R\$ 12.388,26" (fls. 310).

De todo modo, como já se decidiu em caso assemelhado, envolvendo, aliás, a própria empresa autora, TOPÁZIO - OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA., "cabível a fixação de indenização pelo período em que o réu permaneceu na posse do imóvel sem nada pagar, o que foi compensado pelas benfeitorias adicionadas ao imóvel pelo réu, que lá permaneceu por dez anos sem sequer pagar o imposto predial respectivo.

Desse modo, não se está discutindo a boa-fé do apelante na construção realizada, mas sim que este deveria aluguéis pelo longo uso de propriedade alheia sem pagamento, que certamente o levaria a ser condenado a indenizar a autora. Assim houve por bem o d. Magistrado sentenciante em compensar a perda da autora com aluguéis com a perda do apelante das acessões e/ ou benfeitorias acrescidas no imóvel.

Sobre esse tema, o C. Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

'CIVIL E PROCESSUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADIMPLÊNCIA DO ADQUIRENTE. SITUAÇÃO PECULIAR. OCUPAÇÃO DA UNIDADE POR LARGO PERÍODO. USO. DESGASTE. I. Rescindindo o contrato por inadimplemento, o uso indevido do imóvel por considerável tempo leva a fixar-se ressarcimento pela ocupação indevida, a título de aluguéis, a ser apurado em liquidação de sentença. Precedentes. II. Agravo improvido' (AgRg no REsp 887.516/DF, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, quarta turma, julgado em 06/08/2009, DJe 08/09/2009)" (Ap. nº 1021330-27.2017.8.26.0071 - Bauru - 21ª Câmara de Direito Privado - Rel. Ademir Benedito - J. 16.03.2018).

Referido aresto, aliás, assim restou ementado:

"RESCISÃO CONTRATUAL c.c. REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Construção - Contrato de compra e venda de imóvel - Inadimplemento - Situação que ensejou o rompimento contratual e caracterizou injusta a posse do réu no imóvel - Benfeitorias/acessão existentes no imóvel - Compensação pelo tempo e uso longo do bem sem pagamento de aluguel - Cabimento -

Apelo desprovido - Decisão mantida".

Acresça-se que, malgrado a revelia verificada, não prospera a pretensão da autora em obter a condenação dos requeridos ao pagamento de "10% (dez por cento) do débito referente à cláusula penal" (fls. 07), prevista na cláusula 2º, parágrafo quinto, da avença (fls. 17), uma vez que, consoante também já teve oportunidade de proclamar a jurisprudência, "fica afastada a multa contratual de 10% sobre o saldo devedor, pois se mostra abusivo que a apelante inadimplente perca o imóvel e ainda se torne devedora da apelada" (TJSP - Ap. nº 9131919-18.2007.8.26.0000 - Bauru - 9ª Câmara de Direito Privado - Rel. Grava Brazil - J. 10.05.2011).

Daí, em suma, em que pese tenham os requeridos se quedado revéis no processo, a procedência apenas parcial da ação, sabido que "o efeito da revelia não induz a procedência do pedido e nem afasta o exame de circunstâncias capazes de qualificar os fatos fictamente comprovados" (RSTJ 53/335), na medida em que, gerando presunção meramente relativa, e não absoluta (RTJ 115/1.227, RTFR 154/137, RJTJESP 106/234, JTA 105/149 etc), não incide sobre o direito da parte, mas tão-somente quanto à matéria de fato (RSTJ 5/363), consoante assim também já se decidiu:

"A falta de contestação conduz a que se tenham como verdadeiros os fatos alegados pelo autor. Não, entretanto, a que necessariamente deva ser julgada procedente a ação. Isso pode ocorrer, seja em virtude de os fatos não conduzirem às consequências jurídicas pretendidas, seja por evidenciar-se existir algum, não cogitado na inicial, a obstar que aquelas não se verifiquem" (STJ - REsp 14.987-CE - 3ª Turma - Rel. Min. Eduardo Ribeiro - J. 10.12.1991 - DJU 17.02.1992); e,

"Em alguns casos, todavia, como naqueles em que ausente alguma das condições da ação ou haja evidente falta de direito, o não oferecimento oportuno da contestação não importa na procedência do pedido. É da melhor doutrina que não está no espírito da lei obrigar o juiz a abdicar de sua racionalidade e julgar contra a evidência, ainda que esta lhe tenha passado despercebida" (STJ - AI nº 123.413-AgRg. - 4ª Turma - Rel. Min. Sálvio de Figueiredo - J. 26.02.1997 - DJU 24.03.1997).".

Adotados os fundamentos da r. sentença, observo que descabe a alegação de ser a sentença *extra petita* e de enriquecimento ilícito da parte autora, vez que quando do ajuizamento da ação não havia

notícia das benfeitorias e tendo sido efetuado pedido de ressarcimento (pelo período de ocupação) na inicial, o juízo de origem efetuou a compensação com os valores apurados pela perícia das benfeitorias, benfeitorias estas que foram noticiadas no curso do processo pela corré ora apelante, quando formulou pedido de indenização, de modo que na hipótese dos autos a corré está sendo indenizada pelas benfeitorias de forma indireta com a compensação nos valores devidos por ela a título de ressarcimento pelo período que usufruiu do imóvel sem as contraprestações devidas, máxime porque o juízo de origem facultou aos requeridos o desfazimento das construção, arcando com os valores para tal e de se apropriarem do respectivo material, de modo que inexistente o alegado enriquecimento ilícito.

Também não se verifica inépcia da inicial, porquanto desnecessária planilha de débitos, vez que a ação não versa sobre cobrança, mas sim de rescisão do contrato havido entre as partes e reintegração de posse.

A hipótese, portanto, é de manutenção da r. sentença por seus próprios, jurídicos e bem lançados fundamentos.

Por derradeiro, em face do trabalho realizado em sede recursal, majoro os honorários devidos pela corré/apelante para 12%, na forma do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, observado o disposto no art. 98, §3º do mesmo diploma legal.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator