



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424720

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000324-66.2023.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que é apelante/apelado YORRANA FANY PROENÇA, é apelado/apelante BARRETOS MAIS PRACA 106 EMPREENDIMENTOS IMOB SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000324-66.2023.8.26.0066

Apelantes e reciprocamente apelados: Yorrana Fany Proença e Barretos Mais Praça 106 Empreendimentos Imob SPE Ltda.

Comarca: Barretos — 1ª Vara Cível

MM. Juiz de 1ª Instância: Ricardo Truite Alves

VOTO nº 52624

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. INSURGÊNCIA DAS PARTES QUANTO À CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE TAXA DE FRUIÇÃO E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RECURSOS DESPROVIDOS.

I. Caso em Exame:

1. Recursos interpostos contra sentença proferida em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos, indenização e nulidade de cláusula contratual, que decretou a resolução do contrato de cessão e transferência de direitos, determinando a devolução de valores pagos com desconto de 25% a título de cláusula penal, indenização por benfeitorias e pagamento de taxa de fruição.

II. Questão em Discussão:

2. (i) A questão em discussão consiste na validade da taxa de fruição cobrada da autora. (ii) A ré contesta a indenização por benfeitorias, alegando falta de comprovação e má-fé da autora.

III. Razões de Decidir:

3. A taxa de fruição é devida para evitar enriquecimento

ilícito, considerando o uso do imóvel pela autora.

4. A indenização por benfeitorias é cabível, pois a autora agiu de boa-fé e a construção seguiu o projeto aprovado.

IV. Dispositivo e Tese:

5. Recursos desprovidos.

6. Tese de julgamento: 1. A taxa de fruição é devida para evitar enriquecimento sem causa. 2. A indenização por benfeitorias é devida ao possuidor de boa-fé.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 85, §11.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação nº 1013926-80.2019.8.26.0320, Rel. Des. Rosângela Telles, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 10/11/2020.

TJSP, Apelação nº 1007425-78.2017.8.26.0224, Rel. Des. Luiz Antônio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 25/11/2019.

TJSP, Apelação nº 1002217-48.2017.8.26.0278, Rel. Des. Roberto Maia, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 14/11/2019.

TJSP, Apelação nº 1004833-07.2017.8.26.0048, Rel. Des. Mary Grün, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 02/10/2018.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 271/283, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos, indenização e nulidade de cláusula

contratual ajuizada por Yorrana Fany Proença em face de Barretos Mais Praça 106 Empreendimentos Imob SPE Ltda., para: "a) *DECRETAR a resolução do "Contrato Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações Decorrentes de Instrumento Particular de Compra e Venda" de fls. 45/48, celebrado entre as partes, que teve como objeto o lote 10, quadra B, do loteamento residencial "Mais parque Barretos II", na cidade de Barretos/SP, devendo a ré providenciar imediatamente a devolução dos valores pagos pela parte autora, de uma só vez, permitindo-se o desconto de 25% (vinte e cinco por cento) desse valor, a título de cláusula penal, com correção monetária de acordo com os índices previstos na Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo a partir da data dos respectivos pagamentos e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado desta sentença, com a ressalva da entrada em vigor da Lei 14.905/24 (30/08/2024), quando então a correção monetária deverá ser calculada pelo IPCA e os juros calculados de acordo com a taxa legal, correspondente à diferença entre a taxa SELIC e o IPCA, calculada mensalmente pelo Banco Central, conforme resolução CMN nº 5.171/24, cujo montante deverá ser apurado em cumprimento de sentença; b) *CONDENAR a ré a pagar indenização à autora no valor de R\$72.800,00 (setenta e dois mil e oitocentos reais fls. 197), referente às benfeitorias realizadas no imóvel, devidamente corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de**

São Paulo e com juros de mora, ambos a partir do laudo pericial, com a ressalva da entrada em vigor da Lei 14.905/24 (30/08/2024), quando então a correção monetária deverá ser calculada pelo IPCA e os juros calculados de acordo com a taxa legal, correspondente à diferença entre a taxa SELIC e o IPCA, calculada mensalmente pelo Banco Central, conforme resolução CMN nº 5.171/24; c) CONDENAR a autora a pagar à parte ré taxa de 0,5% sobre o valor do contrato, devida a partir do início do inadimplemento até a data da efetiva desocupação do imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença". Ante a sucumbência recíproca, condenou cada parte ao pagamento de metade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, ora fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, observada a gratuidade de justiça deferida em favor da parte autora às fls. 74.

2. Inconformadas, insurgem-se as partes.

3. A autora (fls. 286/291) alega, em resumo, que não há falar em taxa de fruição, tendo em vista que se trata de terreno que será devolvido à ré com as benfeitorias realizadas. Pede, pois, a reforma parcial da r. sentença.

4. A ré (fls. 294/307) argumenta, em suma, que não há documentos que comprovem o valor das benfeitorias alegadas pela autora. Diz que a autora, inadimplente, era possuidora de má-fé e,

por isso, não tem direito à indenização pela acessão/construção realizada. Aduz que o contrato foi livremente firmado, certo que a autora não aponta qualquer vício resultante de erro, dolo, coação, simulação ou fraude. Sustenta que a autora deve arcar com as custas e honorários, em virtude do princípio da causalidade. Requer, então, a reforma da r. sentença.

5. Contrarrazões (fls. 318/323 e 324/331).

FUNDAMENTOS.

6. Os recursos não merecem provimento.

7. A autora celebrou com a ré um contrato de venda e compra de imóvel, aos 14.10.2017, pelo qual adquiriu o lote nº 10, Quadra B, pelo valor de R\$ 119.721,39, a ser pago com entrada no valor de R\$ 2.847,39 e 180 parcelas de R\$ 649,30 (fls. 23/44).

8. Pretende a rescisão do contrato, com o ressarcimento de 88% dos valores pagos e indenização pelas benfeitorias realizadas, sob o argumento de falta de condições financeiras para continuar pagando as parcelas ajustadas pelo negócio.

9. A r. sentença determinou a rescisão do contrato, a restituição de 75% dos valores pagos, a indenização pelas benfeitorias e o pagamento de taxa de fruição.

10. Insurge-se a autora quanto à taxa de fruição, sem razão,

contudo.

11. Cabível indenização a título de taxa de ocupação do imóvel ou aluguel, tendo em vista que a autora construiu no terreno e dele usufruiu. Assim, a fim de evitar o enriquecimento ilícito, é devida a taxa de fruição.

12. Outrossim, vale considerar que à autora é assegurado o direito à indenização pelas acessões e benfeitorias necessárias e úteis realizadas em razão da edificação de uma casa no lote.

13. A este propósito, Silvio de Salvo Venosa assevera que *“Na análise do princípio da boa-fé dos contratantes, devem ser examinadas as condições em que o contrato foi firmado, o nível sociocultural dos contratantes, o momento histórico e econômico. É ponto da interpretação da vontade contratual”* (Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. 10ª ed. São Paulo: Atlas, 2010, p. 386).

14. No mesmo sentido, anota ainda que: *“Desse modo, o possuidor de boa-fé não apenas tem direito a receber o valor das benfeitorias necessárias e úteis, como também pode reter a coisa enquanto não for paga. [...] Cuida-se de faculdade do possuidor de boa-fé de conservar a coisa alheia até o pagamento das benfeitorias mencionadas”* (Direito Civil: direitos reais. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 95).

15. Na espécie, a autora recebeu regularmente a posse do imóvel, em virtude do contrato firmado, e deu início à construção, enquanto adimplente. Não há falar, pois, que não tem direito à indenização pelas benfeitorias por se tratar de possuidora de má-fé.

16. Eventual irregularidade da construção, tal como argumenta a ré, não pode ser óbice à fixação da indenização, na medida em que o valor de mercado que uma casa agrega a um terreno evidentemente não deve ser desconsiderado. Além do mais, a ré sequer demonstrou a irregularidade apontada ou a impossibilidade de regularização posterior, certo que, de acordo com o laudo pericial, a construção seguiu o projeto aprovado pela Prefeitura.

17. Nesse sentido, veja-se os seguintes julgados:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. Adquirente que pretende a rescisão de compromisso de compra e venda de lote de terreno. Procedência parcial, no primeiro grau, rescindindo-se o contrato, determinando-se a restituição de 80% do valor pago, além do pagamento de indenização por acessões/benfeitorias. Irresignação da promissária vendedora. INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO/BENFEITORIAS. Venda de terreno não edificado. Comprovação de acessão física levada a efeito. Necessária indenização, sob pena de enriquecimento indevido. Eventual irregularidade da construção ou impossibilidade de regularizá-la não comprovada. INDENIZAÇÃO PELO USO E FRUIÇÃO DO BEM. Cabimento. Responsabilidade da compradora pelo período de

ocupação gratuita do imóvel. Inteligência da Súmula nº 1 deste E. TJSP. Percentual limitado a 0,5% do preço pactuado, incidente mensalmente até a efetiva desocupação. Precedentes desta C. Corte. JUROS DE MORA. Incidência a partir do trânsito em julgado. Rescisão por iniciativa da compradora. Precedentes. Sentença reformada em parte. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (Apelação nº 1013926-80.2019.8.26.0320, Rel. Des. Rosângela Telles, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 10/11/2020).

"CONTRATO - Compra e venda de imóvel - Resolução e reintegração de posse - Carência da ação não verificada - Inadimplemento contratual pelos réus que restou incontroverso - Impossibilidade de compelir a autora a manter-se vinculada ao contrato - Inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial, considerando-se o preço do imóvel e o valor adimplido pelos réus - Resolução contratual devida - Necessidade de restituição das partes ao "statu quo ante" - Retenção parcial dos valores desembolsados para pagamento do preço (20%) - Indenização pelo período de indisponibilidade do bem - Cabimento - Enriquecimento sem causa que é vedado - Súmula 1 do TJSP - Indenização devida no valor correspondente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, desde o momento inicial da posse dos réus no bem até a sua efetiva desocupação - Pedido da autora de majoração do percentual para 1% sobre o valor atualizado do imóvel que não se admite - Inovação recursal verificada - Acessão e benfeitorias - Indenização devida enquanto possuidores de boa-fé - Eventual ausência de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

regularização da construção que não constitui óbice à indenização Imóvel que tem um valor de mercado que não pode ser desconsiderado - Ônus de sucumbência a cargo dos réus, vencidos em maior proporção - Recurso dos réus provido em parte e recurso da autora provido em parte na parte conhecida." (Apelação nº 1007425-78.2017.8.26.0224, Rel. Des. Luiz Antônio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 25/11/2019).

"APELAÇÕES. Compromisso de compra e venda de imóvel. Loteamento. Rescisão por culpa do comprador. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. Recurso da empresa autora. Razão em parte. Pretensão de majoração do percentual a ser retido do valor das prestações pagas pela ré. Possibilidade. Precedentes deste E. Tribunal a permitir à vendedora reter 20% do montante pago para compensar os gastos suportados. Indenização pela fruição do bem fixada em 0,5% que não comporta majoração, mas deve incidir sobre o valor do contrato atualizado para cada mês de ocupação indevida a contar da constituição em mora. Recurso da compradora ré. Razão em parte. Direito de retenção do imóvel por acessão. Impossibilidade, ante o prolongado período de inadimplência da ré sem a devida contraprestação. Ausência de comprovação de irregularidade na construção ou de impossibilidade de sua regularização. Acessão comprovada. Indenização devida. Honorários recursais não majorados. Recursos parcialmente providos." (Apelação nº 1002217-48.2017.8.26.0278, Rel. Des. Roberto Maia, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 14/11/2019).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DOS COMPRADORES. Sentença de parcial procedência. Recurso dos réus- compradores. 1. Inadimplemento dos compradores incontroverso. Obtenção do financiamento para quitação do preço que é de responsabilidade dos adquirentes. Rescisão por culpa dos réus. Incidência de multa contratual em desfavor dos compradores em razão do inadimplemento do preço mantida. 2. Benfeitorias realizadas pelos réus. Indenização e direito de retenção. Art. 1.219 do CC. Ausência de comprovação de irregularidade das acessões ou de impossibilidade de regularização. Início de construção de casa para moradia em lote de terreno que leva à valorização do imóvel. Indenização das acessões erguidas pelos réus que é devida, sob pena de enriquecimento sem causa do autor. 3. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 1004833-07.2017.8.26.0048, Rel. Des. Mary Grün, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 02/10/2018).

18. Pelo meu voto, pois, NEGO PROVIMENTO aos recursos, nos termos da fundamentação supra e, com fulcro no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios para 12% do valor da causa.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR