



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435885

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001299-50.2020.8.26.0533, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que é apelante ZAJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelado ROBERTO DELL AGNEZZE (JUSTIÇA GRATUITA).

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. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANA MARIA BALDY
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001299-50.2020.8.26.0533

Apelante : Zajo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Advogado : Antonio Marques dos Santos Filho (Fls: 20).

Apelado : Roberto Dell Agnezze (Justiça Gratuita).

Advogado : Pedro Alves (Fls: 132).

Comarca: Santa Bárbara D Oeste

Voto nº 20713

bsa

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e indenização por danos materiais. Sentença de parcial procedência que afastou a multa pela não desocupação do imóvel e a taxa de fruição. Inconformismo da autora. Sentença que não restou clara a respeito da possibilidade da retenção das despesas com a notificação judicial. Devolução possível, pois prevista em contrato. Compensação admitida. Multa e taxa de fruição previstas em contrato para incidirem no caso de cessação da posse precária do comprador, o que não ocorreu. Rescisão do contrato que não foi automática após a notificação judicial. Penalidades afastadas. Correção monetária dos valores a serem devolvidos ao comprador que deve ocorrer a partir de cada desembolso. Retenções que devem ser calculadas do valor do contrato atualizado, desde o dia da celebração da avença. Juros de mora dos valores a serem devolvidos ao comprador que terão incidência apenas a partir do trânsito em julgado. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação contra r. sentença de fls.235/239, complementada pela decisão de fls. 248/250, que julgou parcialmente procedente a ação declaratória de rescisão contratual c/c reintegração de posse e indenização por danos materiais que Zajo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda move contra Roberto Dell Agnezze, declarando rescindido o contrato celebrado entre as partes, reintegrando a autora na posse do imóvel, devendo o réu arcar com as despesas incidentes no imóvel até a data da sua desocupação. Ainda, determinou que a autora devolvesse ao réu, todos os valores pagos, “deduzido do valor de multa de 2% sobre as parcelas vencidas, nos termos contratuais (fls.38/39) que correspondem ao valor indicado pela perícia e das despesas de corretagem,

despesas administrativas e despesas com publicidade nos termos contratuais (fls.39), restando improcedente o pedido de taxa de fruição/ocupação”. Sucumbente em quase sua totalidade, o réu foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários do patrono da autora, na ordem de 10% sobre o valor da condenação. O réu é beneficiário da justiça gratuita.

Inconformada, **apela a autora**, sustentando que a r. sentença não foi clara a respeito do pedido de reembolso das custas e despesas com a realização da notificação judicial. Afirma que o parágrafo único da cláusula décima quarta, dispõe sobre a responsabilidade do apelado pelo pagamento de tais despesas, de modo que o pedido exarado deve ser acolhido. Aduz ainda que a r. sentença determinou a devolução dos valores nos termos do valor indicado pela perícia, contudo afirma que o laudo pericial juntado nos autos, nada dispõe sobre os valores a restituir. Assim, sustenta que o contrato prevê claramente os percentuais a serem deduzidos dos valores a serem devolvidos, de modo que estes devem ser observados. Quanto a taxa de fruição pretendida, afirma que o contrato celebrado entre as partes claramente prevê o pagamento, bem como, o pagamento de multa de 2% sobre o valor atualizado do imóvel, pela não restituição do bem após a rescisão contratual ocorrida após a não purgação da mora quando da notificação extrajudicial. Por fim afirma que a correção monetária dos valores a serem devolvidos devem incidir a partir de cada desembolso e os juros de mora a partir do trânsito em julgado e pelo índice do contrato, já as retenções também devem ser acrescidas de juros de mora de 1% ao mês a contar da notificação judicial.

Contrarrazões, fls. 271/277.

É o relatório.

Denota-se dos autos que, em 08/12/2015, as partes celebraram compromisso de compra e venda do lote 16, quadra 6, Loteamento Jardim Fernando Mollon, Santa Barbara D'Oeste/SP, pelo valor de R\$ 165.000,00, que seria pago de forma parcelada.

Alegando a inadimplência das prestações de nº 37 e seguintes, a autora propôs ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse, visando rescindir o

contrato celebrado, com a consequente reintegração na posse e aplicação das penalidades constantes em contrato.

O inadimplemento do réu é incontroverso nos autos e diante de tais fatos, a r. sentença declarou rescindido o contrato celebrado entre as partes e determinou que a autora devolvesse os valores pagos pelo comprador, admitida a dedução da multa contratual prevista em contrato, de 2% sobre o valor do débito atualizado, indicado na perícia (fls. 215); a dedução das despesas de corretagem (6% do valor do contrato), administrativas (5% do valor do contrato) e com publicidade (3% do valor do contrato).

De fato, não houve na r. sentença citação expressa a respeito do pedido de reembolso das despesas da apelante com a notificação judicial realizada, embora a r. decisão que analisou os embargos de declaração afirme que a retenção abrangeu todas as despesas da apelante com o contrato, tenho que para evitar futuras divergências, é necessário que se esclareça que dos valores a serem devolvidos ao comprador, também devem ser deduzidas as despesas com a notificação judicial realizada, comprovados às fls. 46/91, nos termos do parágrafo único da cláusula 14 do contrato celebrado entre as partes (fls. 38). Tais valores devem ser atualizados desde o desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação neste processo.

Quanto a multa pela não desocupação do imóvel e a cobrança de taxa de fruição, previstas na cláusula vigésima primeira (fls. 40) tenho que estas não devem ser aplicadas, pois observa-se da notificação judicial do comprador, que ele foi notificado para purgar a mora “sob pena de serem tomadas as medidas judiciais cabíveis” (fls. 47/48). Nesse contexto, não é possível concluirmos que a não purgação da mora pelo devedor causaria a rescisão automática do contrato, pois a apelante poderia optar pela cobrança judicial do débito, observe-se que sequer o apelado foi informado de que, em caso de ausência de purgação da mora, deveria devolver a posse do imóvel à apelante, sob pena de aplicação das penalidades.

Assim, descabe a condenação do apelado ao pagamento da

multa e da taxa de fruição previstas na cláusula vigésima primeira do contrato.

Com relação a correção monetária e juros de mora aplicáveis no caso, observo que a r. sentença apelada decidiu que “a correção monetária deve fluir do ajuizamento da ação, na forma do art. 1º, § 2º, da Lei 6.899 /81 e os juros de mora, a partir da citação, nos termos do CPC”.

É entendimento consolidado de que a correção monetária não representa qualquer acréscimo, mas apenas a recomposição do valor da moeda afetado pela inflação. Assim, sua não incidência desde os desembolsos implicaria em enriquecimento das partes, o que não se admite.

Assim, os valores a serem devolvidos devem ser atualizados desde cada desembolso, pela Tabela Prática deste E. Tribunal, devendo ainda as retenções sobre o valor do contrato serem calculadas, sobre o valor do contrato atualizado desde a data da celebração da avença, pela mesma tabela, e até 29/08/2024, sendo que, a partir de 30/08/2024 a correção monetária deve observar o IPCA (Lei 14.905/2024).

Quanto aos juros de mora, diante da rescisão contratual por inadimplemento do comprador devem incidir apenas após o trânsito em julgado, observada a Taxa Selic deduzido o IPCA (Lei 14.905/2024), diante da ausência de culpa da apelante pelo insucesso do negócio. Por fim, não há que se falar em incidência de juros de mora nas retenções a serem aplicadas, pois estas independem de qualquer pagamento pelo apelado, já que serão descontadas dos valores a serem reembolsados ao mesmo, assim não há qualquer mora imputável ao comprador com relação a elas.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006

p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para consignar que as despesas da apelante com a notificação judicial comprovadas às fls. 46/91 podem ser compensadas com os valores a serem reembolsados ao apelado. Os valores dessas despesas deverão ser atualizados a partir de cada desembolso pela Tabela Prática do TJSP e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 pelo IPCA (Lei 14.905/2024). Ainda, para consignar que os valores a serem devolvidos ao apelado devem ser atualizados desde cada desembolso, pela Tabela Prática do TJSP até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 pelo IPCA (Lei 14.905/2024), devendo ainda as retenções sobre o valor do contrato serem calculadas, sobre o valor do contrato atualizado desde a data da celebração da avença, nos mesmos termos, pela Tabela Prática do TJSP até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 pelo IPCA. E, finalmente, para fazer constar que os valores a serem devolvidos ao apelado deverão ser acrescidos de juros de mora correspondente à Taxa Selic deduzido o IPCA a contar do trânsito em julgado.

ANA MARIA BALDY
Relatora