



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441003

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001266-61.2022.8.26.0025, da Comarca de Angatuba, em que é apelante/apelado MARIA DA CONCEIÇÃO DO PRADO BLEZINS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes RODRIGO CHAGAS DO NASCIMENTO e MARIANA ALMEIDA VAZ DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do recurso dos réus e deram provimento em parte ao recurso dos autores. V.U. Fará declaração de voto o 3º Desembargador.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente) E MENDES PEREIRA.

São Paulo, 29 de abril de 2025

CARLOS ORTIZ GOMES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Processo nº 1001266-61.2022.8.26.0025

Origem: Foro de Angatuba/Vara Única

Magistrado(a) de Primeiro Grau: LUCIANE DE CARVALHO SHIMIZU

Recorrente: Maria da Conceição do Prado Blezins Justiça Gratuita

Recorrida: Rodrigo Chagas do Nascimento, Mariana Almeida Vaz do Nascimento

Relator: Carlos Ortiz Gomes

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 01361

Apelações cíveis. Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse e indenização por danos materiais e morais. Cessão de direitos possessórios sobre imóvel rural. Sentença de parcial procedência do pleito principal para: a) declarar a rescisão do contrato; b) determinar a reintegração de posse dos autores, após o trânsito em julgado e mediante a devolução dos valores pagos pelos réus; e c) condenar os acionados ao pagamento de taxa de ocupação equivalente a 0,5% do valor atualizado previsto no contrato, até a efetiva reintegração de posse; e de improcedência do pedido reconvenicional.

Preliminares. I. Recurso dos réus. Pedido de justiça gratuita formulado no bojo do recurso. Indeferimento e concessão de prazo para recolhimento do preparo recursal. Recolhimento efetuado a menor, pois o valor atribuído à reconvenção não foi considerado para fins de apuração das custas recursais. Partes intimadas a realizar o recolhimento suplementar. Pedido, no entanto, de parcelamento das custas recursais (art. 98, § 6º, do CPC) e recolhimento da primeira parcela. Possibilidade de parcelamento das custas desde que comprovada a hipossuficiência da parte recorrente, o que não ocorreu no presente caso. **Deserção configurada (art. 1.007, § 2º, do CPC).** Precedentes do E. STJ e desta C. Câmara. ***Recurso não conhecido.***

II. Tese de nulidade do *decisum* por ausência de fundamentação em relação ao pedido de pagamento de multa contratual. **Não acolhimento.** Ausência de dedução do referido pedido na petição inicial. Imperativa a observância do princípio da congruência (ou adstrição), que impõe balizas à atuação do julgador, delimitando-a ao pedido. Princípio da congruência que deve ser levado em conta com o princípio da boa-fé. Inteligência dos arts. 492, caput, e 322, § 2º, ambos do CPC.

Preliminares rejeitadas.

Mérito. Recurso dos autores restrito: a) à impossibilidade de se condicionar a reintegração de posse ao trânsito em julgado e à devolução dos valores pagos pelos réus; b) aos juros moratórios incidentes sobre o volume a ser restituído aos acionados; c) ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula V; d) à indenização por dano moral; e e) à possibilidade de compensação dos valores devidos entre as partes.

I. Tese de impossibilidade de se condicionar a reintegração de posse ao trânsito em julgado e à devolução dos valores pagos pelos réus. 1. Ausência de fundamento jurídico para que a efetivação da reintegração de posse seja condicionada ao trânsito em julgado, acrescido do fato de que a manutenção da posse aos requeridos até o trânsito em julgado da ação ensejaria inoportuno incremento dos prejuízos aos demandantes, que continuariam sem a disposição do seu patrimônio. **Precedente da Câmara (Apelação Cível 1012104-77.2018.8.26.0001; Relator Mendes Pereira). Condição afastada da r. sentença.** 2. Não se afigura razoável que a reintegração de posse fique condicionada à devolução dos valores que foram pagos pelos réus. Autores que, ante o inadimplemento dos requeridos, já restaram privados de se utilizar do imóvel, situação que lhes causou prejuízos, os quais podem ser eventualmente contornados com a venda do bem para terceiro. Ademais, deve ser do interesse dos cessionários a breve saída do imóvel, visto que contra eles foi imposta condenação de pagamento de taxa de ocupação incidente até a efetiva desocupação do bem. **Condição afastada da r. sentença. Recurso provido nessa questão.**

II. Termo inicial dos juros sobre os valores a serem restituídos pelos autores. Incidência a partir da citação, como constou na r. sentença, e não da data do trânsito em julgado como pretendido pelos demandantes. **Responsabilidade contratual. Inteligência do art. 405 do CC.** Precedentes deste E. Tribunal. **Recurso desprovido nesse tópico.**

III. Pedido de condenação dos réus ao pagamento de multa contratual. **Afastamento.** Pleito não aventado na petição inicial, tratando-se de inovação recursal que merece ser afastada. **Recurso desprovido nessa porção.**

IV. Dano moral. **Não configuração de dano moral no caso concreto.** Inadimplemento do preço do contrato pelos réus. Hipótese que não é suficiente para gerar abalo psicológico ou lesão a direitos da personalidade que ultrapasse o limiar do mero inadimplemento contratual. Precedentes da Câmara. **Recurso desprovido nessa questão.**

V. Compensação de valores. Admitida a compensação entre o volume a ser restituído aos réus e a taxa de ocupação a ser paga

em favor dos autores. Partes litigantes que são mutuamente credor e devedor. Medida a evitar o enriquecimento sem causa. Inteligência dos arts. 884, 368 e 369, do CC. Precedentes deste E. Tribunal. ***Sentença reformada nesse tópico.***

Recurso dos réus não conhecido, provido, em parte, o apelo dos autores.

Vistos etc.

Trata-se de apelações interpostas contra a r. sentença de fls. 609/616, integrada pela r. decisão de fls. 656/659, que, nos autos da ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse e indenização por danos materiais e morais proposta por **Rodrigo Chagas do Nascimento e Mariana Almeida Vaz do Nascimento** contra **Lelis Sanches Filho e Maria da Conceição do Prado Blezins**, se apresenta nesses termos:

“(…) Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, e assim o faço com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para: (I) declarar a rescisão do contrato de cessão de direitos possessórios sobre o imóvel rural de fls. 33/37; (II) determinar a reintegração de posse dos autores ao imóvel, no prazo de 30 dias, após o transito em julgado da sentença, mediante a devolução dos valores pagos pelos requeridos, devidamente corrigidos desde o desembolso, e acrescidos de juros de mora, a contar da citação, (III) condenar os requeridos a pagar aos autores a taxa mensal pelo período de ocupação do imóvel, equivalente a 0,5% do valor atualizado do bem previsto no contrato, até a efetiva reintegração de posse.

Sucumbentes em parte mínima os autores, carreo exclusivamente aos réus o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo no montante de 10% sobre o valor atualizado da causa.

Já quanto à reconvenção, JULGO IMPROCEDENTE o pedido do réu/reconvinte, e assim o faço com fundamento no art. 487, I, do CPC. Condeno o réu/reconvinte ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa” (fls. 658/659).

Embargos de declaração opostos às fls. 619/623 e 626/631, acolhidos em parte pela r. decisão de fls. 656/659.

Embargos de declaração opostos às fls. 662/667 e 668/670, rejeitados pela r. decisão de fls. 671/672.

Insurgem-se os réus contra a r. sentença, requerendo sua reforma nos termos das razões recursais de fls. fls. 675/702, bem como a concessão de justiça gratuita.

Irresignam-se os autores, argumentando (fls. 705/726), em síntese, preliminar de nulidade da r. sentença por ausência de fundamentação em relação ao pedido de condenação dos réus ao pagamento de multa contratual, ora aventado na inicial. No mérito, sustentam a impossibilidade de se condicionar a reintegração de posse ao trânsito em julgado do *decisum* e à devolução dos valores pagos pelos réus, o que pode estimular a interposição de recursos pelos requeridos a fim de obstaculizar o cumprimento da determinação judicial, ajuntando-se que não houve pedido nesse sentido por parte dos requeridos. Asseveram que os juros moratórios incidentes sobre o volume a ser restituído aos acionados devem ser computados a partir do trânsito em julgado, e não da citação. Afirmam que os réus devem ser condenados ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula V, tendo em vista que o desfazimento do negócio decorreu da culpa dos suplicados. Alegam que restaram configurados danos morais no caso, estimados em valor não inferior a 50 salários-mínimos, autorizada a compensação entre as partes dos valores devidos. Requerem, na esteira, a reversão do julgamento.

Recursos tempestivos, isento de preparo o dos autores, ante a concessão de justiça gratuita às fls. 190/191.

Contrarrazões às fls. 731/735 e 736/745.

Decisão de fl. 773, com intimação dos réus para apresentarem os documentos relacionados à alegada insuficiência de recursos, sobrevindo a petição de fls. 776/777 e documentos de fls. 778/817.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Petição dos autores às fls. 819/825, requerendo o afastamento do pedido de justiça gratuita dos acionados.

Petição dos réus às fls. 827/829, com pedido de reconhecimento da deserção do apelo dos autores e sua condenação à pena por litigância de má-fé.

Decisão de fls. 839/841, em que reconhecida a preclusão do direito dos réus de se insurgirem contra a benesse concedida aos autores e indeferido o pleito de justiça gratuita dos suplicados, com determinação para recolhimento do preparo recursal, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de deserção.

Preparo recursal recolhido pelos acionados às fls. 845/846.

Petição dos autores às fls. 849/851, na qual sustentada a insuficiência do preparo recolhido, o qual deve ser calculado também sobre o valor atribuído à reconvenção.

Decisão de fls. 854/856, com determinação para recolhimento das custas recursais sobre o valor da reconvenção, devidamente atualizado, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de deserção.

Petição dos réus às fls. 859/860, com pedido de parcelamento das custas em cinco prestações e juntada da guia e comprovante de pagamento da primeira parcela (fls. 861/862).

Petição dos autores às fls. 864/866, com pedido de reconhecimento da deserção do recurso dos réus.

Houve oposição ao julgamento virtual pelos réus (fl. 754).

É o relatório.

Preliminares

I. Recurso dos réus

O recurso interposto pelos réus *não* merece ser conhecido.

Ante o indeferimento do pleito de justiça gratuita, aos réus foi determinado o recolhimento do preparo recursal, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de deserção (fls. 839/841).

Os requeridos recolheram de forma insuficiente o preparo recursal às fls. 845/846, tendo em vista que o valor atribuído à reconvenção não foi computado para fins de apuração das custas recursais, de modo que foram os acionados intimados a complementarem o preparo, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de deserção (fls. 854/856).

Sobreveio, então, pedido dos suplicados de parcelamento das custas em cinco prestações, com recolhimento da primeira parcela (fls. 859/862).

Pois bem.

Estabelece o art. 98, § 6º, do CPC, que:

“§ 6º Conforme o caso, o juiz poderá conceder direito ao parcelamento de despesas processuais que o beneficiário tiver de adiantar no curso do procedimento”.

E a respeito, oportuno salientar entendimento firmado pelo E. STJ, no sentido de que é possível o parcelamento das custas desde que comprovada a hipossuficiência da parte recorrente, *verbis*:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ART. 98, § 6º, DO CPC. ACÓRDÃO QUE NÃO CONHECE DA APELAÇÃO COM BASE NA DESERÇÃO. POSSÍVEL O PARCELAMENTO DAS CUSTAS DESDE QUE COMPROVADA A HIPOSSUFICIÊNCIA DA PARTE RECORRENTE. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA.

1. A garantia de acesso à justiça foi alçada a direito fundamental consagrado no cânone do inciso LXXIV do art. 5º da Constituição Federal, o que autoriza o parcelamento das despesas processuais previstas no art. 98, § 6º, do CPC, nelas incluídas as custas judiciais.

2. Esta Corte superior orienta-se no sentido de que "a afirmação

de pobreza, para fins de obtenção da gratuidade de justiça, goza de presunção relativa de veracidade. Por isso, por ocasião da análise do pedido, o magistrado deverá investigar a real condição econômico-financeira do requerente, devendo, em caso de indício de haver suficiência de recursos para fazer frente às despesas, determinar seja demonstrada a hipossuficiência (ainda que parcial, caso se pretenda apenas o parcelamento)" (REsp n. 1.450.370-SP, relator Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 28/6/2019).

3. As instâncias ordinárias concluíram, com base no acervo fático-probatório, que não ficou demonstrada a alegada hipossuficiência econômica do ora agravante. Nesse contexto, não cabe ao Superior Tribunal de Justiça reexaminar as conclusões do Tribunal de origem no tocante à ausência de comprovação de hipossuficiência e consequente indeferimento do pedido de justiça gratuita, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete o amplo juízo de cognição da lide. Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido" (AgInt no REsp n. 2.100.388/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024; g. n.).

No caso concreto, já houve o indeferimento do pedido de justiça gratuita apresentado pelos réus, tendo sido conferida, ainda, oportunidade para o recolhimento do preparo recursal, que se mostrou insuficiente.

Ademais, gize-se que o pedido de pagamento parcelado das custas veio desacompanhado de elementos que comprovassem a impossibilidade financeira dos demandados, sendo de rigor o afastamento do mencionado pleito.

Dessa forma, evidenciado o recolhimento a menor do preparo recursal, mister a imposição da penalidade de deserção, nos termos do art. 1.007, § 2º, do CPC.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*, segue precedente desta C. Câmara:

"Agravo interno. Decisão monocrática que indeferiu os pedidos de redução equitativa da taxa judiciária e de parcelamento do preparo. 1. Gratuidade da justiça para o processamento do recurso. Preclusão. Questão foi definida em decisão anterior que não foi alvo de recurso. 2. Redução equitativa da taxa e parcelamento dependem da demonstração da insuficiência financeira, que não está demonstrada nos autos. Preparo não é exorbitante. Recurso desprovido" (Agravo Interno Cível 2269770-28.2024.8.26.0000; Relator (a): Elói Estevão Troly; Órgão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto de Pirapora - Vara Única; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025; g. n.).

Não se conhece, pois, do recurso dos réus.

II. Tese de nulidade do *decisum* por ausência de fundamentação em relação ao pedido de pagamento de multa contratual

Não merece acolhimento, no mais, a alegação de nulidade do *decisum* por ausência de fundamentação em relação ao pedido de pagamento de multa contratual, tendo em vista que, conforme bem pontuado pelo Juízo *a quo*, não houve a dedução do referido pleito na petição inicial (fl. 657), sendo imperativa a observância do ***princípio da congruência*** (ou ***adstrição***), que impõe balizas a atuação do julgador, delimitando-a ao pedido, a teor do art. 492, *caput*, do Código de Processo Civil. Conjugado ao princípio da congruência deve ser levado em conta o princípio da boa-fé, *ex vi* do art. 322, § 2º, do CPC.

Rejeitam-se, assim, as preliminares suscitadas.

Mérito

O recurso, no mérito, comporta ***parcial provimento***.

O inconformismo dos autores se restringe: a) à impossibilidade de se condicionar a reintegração de posse ao trânsito em julgado do *decisum* e à devolução dos valores pagos pelos réus; b) aos juros moratórios incidentes sobre o volume a ser restituído aos acionados; c) ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula V; d) à indenização por dano moral; e e) à possibilidade de compensação dos valores devidos entre as partes.

I. Tese de impossibilidade de se condicionar a reintegração de posse ao trânsito em julgado do *decisum* e à devolução dos valores pelos réus

Restou decidido na r. sentença, *verbis*:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, e assim o faço com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para: (I) declarar a rescisão do contrato de cessão de direitos possessórios sobre o imóvel rural de fls. 33/37; (II) determinar a reintegração de posse dos autores ao imóvel, no prazo de 30 dias, após o trânsito em julgado da sentença, mediante a devolução dos valores pagos pelos requeridos, devidamente corrigidos desde o desembolso, e acrescidos de juros de mora, a contar da citação, (III) condenar os requeridos a pagar aos autores a taxa mensal pelo período de ocupação do imóvel, equivalente a 0,5% do valor atualizado do bem previsto no contrato, até a efetiva reintegração de posse” (fl. 658; g. n).

Nesse contexto, defendem os autores a impossibilidade de se condicionar a reintegração de posse ao trânsito em julgado do *decisum* e à devolução dos valores que foram pagos pelos réus.

Incontroverso, por inexistente impugnação das partes a respeito, o inadimplemento do preço aventado entre as partes no instrumento particular de cessão de direitos possessórios sobre imóvel rural de fls. 33/37, incidindo sobre os réus a culpa pela rescisão contratual, determinando o Juízo *a quo* o **“retorno das partes ao *status quo ante* à celebração do negócio jurídico, sem que qualquer delas experimente ganhos ou prejuízos indevidos”** (fl. 614): aos réus foi determinada a devolução do imóvel e o pagamento de taxa de fruição/ocupação do bem e, aos autores, a devolução dos valores pagos pelos requeridos.

Destarte, inexistente fundamento jurídico para que a efetivação da reintegração de posse seja condicionada ao trânsito em julgado da r. sentença, acrescido do fato de que a manutenção da posse aos requeridos até o trânsito em julgado da ação ensejaria inoportuno incremento dos prejuízos aos demandantes, que continuariam sem a disposição do seu patrimônio.

Nesse sentido, segue precedente desta C. Câmara:

“APELAÇÃO DOS RÉUS - Deserção - Ocorrência - Indeferido o benefício da justiça gratuita, cabia a estes apelantes pagar o preparo recursal, nos termos do art. 99, § 7º do CPC - Não o fazendo, nem

comprovando documentalmente a alegada falta de recursos para a despesa, é de rigor a negativa ao parcelamento das custas e o reconhecimento da deserção do recurso - Apelação dos requeridos não conhecida. **CESSÃO DE DIREITOS RELATIVOS A COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** - Imóvel - Ação em que a parte autora visa à rescisão contratual, reintegração na posse do bem e recebimento de aluguel pelo tempo da ocupação indevida sustentando que os réus deixaram de pagar o parcelamento do preço e deram causa à quebra da avença - **Incontroversa a culpa dos réus pela rescisão do contrato diante do confessado inadimplemento - Restituição de valores pagos - Admissibilidade** - Demanda julgada parcialmente procedente para declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes e determinar aos requerentes a devolução da totalidade da importância despendida pelos réus - Razoável a retenção por parte dos vendedores de 10% sobre o valor total pago, que compensa eventuais encargos com a não concretização da venda experimentados pelos autores, evitando o enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) - Inteligência das Súmulas 1 e 3 do TJSP e da jurisprudência do STJ - Arras que possuem natureza confirmatória. Descabimento da pretensão de retenção do valor dado como sinal, por se tratar, na hipótese, de princípio de pagamento - Descabida a atualização do aluguel mensal contratualmente ajustado para o caso de inadimplemento das parcelas do preço, dado que silente o contrato a tal respeito - Cabe, contudo, a incidência de correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde o mês seguinte ao inadimplemento (maio de 2017) e juros de mora de um por cento ao mês a contar da citação, diante da relação contratual - **Retomada do bem pelos autores, que dispensa o aguardo do trânsito em julgado - A manutenção da posse aos demandados até o trânsito em julgado da ação ensejaria inoportuno incremento dos prejuízos aos autores, visto que estes continuariam sem a disposição do seu patrimônio** - Apelação dos réus não conhecida e recurso dos autores parcialmente provido para permitir a reintegração da posse do bem pelos requerentes, com prazo para desocupação em quinze dias a contar da intimação a ser providenciada em incidente de cumprimento de sentença, admitir a retenção de dez por cento sobre o que foi pago pelos réus, bem como determinar que o valor devido a título de indenização equivalente ao aluguel mensal, R\$ 800,00, seja corrigido pela Tabela Prática do TJSP a partir do mês seguinte ao que cessaram os pagamentos e com juros de mora de um por cento ao mês a contar da citação, admitida a compensação do que uma parte deva à outra, majorada a honorária sucumbencial de dez para quinze por cento do valor da condenação em virtude do trabalho adicional desenvolvido em sede recursal (art. 85, §§ 2º e 11, do CPC)'' (Apelação Cível 1012104-77.2018.8.26.0001; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/03/2023; Data de Registro:

23/03/2023; g. n.).

Nessa mesma direção, não se afigura adequado e razoável que a reintegração de posse fique condicionada à devolução dos valores que foram pagos pelos réus, tendo em vista que os demandantes, ante o inadimplemento dos requeridos, já restaram privados de se utilizar do imóvel, situação que lhes causou prejuízos, os quais podem ser eventualmente contornados com a venda do bem para terceiro.

Não se olvida, ademais, que deve ser do interesse dos cessionários a breve saída do imóvel, visto que contra eles foi imposta condenação de pagamento de taxa de ocupação incidente até a efetiva desocupação do bem.

Assim sendo, reforma-se a r. sentença para afastar as condições impostas para a reintegração de posse em favor dos autores.

II. Termo inicial dos juros incidentes sobre os valores a serem restituídos pelos autores

Pretendem os autores que os juros moratórios incidentes sobre o volume a ser restituído aos acionados sejam computados a partir do trânsito em julgado, e não da citação; sem razão, contudo.

Os juros de mora incidentes sobre o volume a ser restituído aos réus, em se tratando de responsabilidade contratual, devem ser computados a partir da citação, como constou na r. sentença, sendo atraída a aplicação do art. 405 do Código Civil.

Nessa senda, *mutatis mutandis*, seguem precedentes desta C. Corte:

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SENTENÇA MANTIDA. 1. A rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor não gera dano moral "in re ipsa", pois, ausentes quaisquer circunstâncias excepcionais, o sofrimento dele decorrente constitui mero dissabor inerente à vida em

sociedade. **2. Em se tratando de responsabilidade por inadimplemento contratual, os juros de mora são devidos desde a citação, nos termos do que dispõe o art. 405 do Código Civil.** 3. Para fins de distribuição do ônus da sucumbência a rescisão contratual e a restituição dos valores pagos constituem pedido único, pois o segundo constitui corolário do primeiro. 4. Recurso improvido” (Apelação Cível 1002289-35.2023.8.26.0404; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Orlândia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 12/03/2025; Data de Registro: 13/03/2025; g. n.).

“APELAÇÃO – CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA – **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE.** VALORES PAGOS PELA REQUERIDA – RESTITUIÇÃO – SENTENÇA DEIXOU DE ESTABELECEER O TERMO INICIAL E O ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS – **Em relação ao montante que deve ser devolvido à requerida, a correção monetária deve incidir a partir de cada parcela paga à autora, pela Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e os juros de mora devem ser de 1% ao mês, a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil.** INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO E BENFEITORIAS – A requerida não logrou êxito em descrever as benfeitorias realizadas no imóvel, nem mesmo comprovar que teria realizado melhoramentos no imóvel para fins de moradia, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, de modo que não há como se reconhecer qualquer direito à indenização. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido” (Apelação Cível 1012430-30.2022.8.26.0152; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2024; Data de Registro: 19/09/2024; g. n.).

III. Pedido de condenação dos réus ao pagamento de multa contratual

Não vinga o pedido de condenação dos réus ao pagamento de multa contratual, haja vista que, conforme destacado na preliminar retromencionada (item II), não foi aventado pelos autores na petição inicial, tratando-se de inovação recursal que merece ser afastada.

IV. Dano moral

Sustentam os autores que restou configurado dano moral indenizável na espécie.

Entretanto, em que pese os argumentos dos requerentes, verifica-se que o caso concreto se trata de hipótese de mero inadimplemento contratual por parte dos requeridos, que inadimpliram o preço do ajuste, fato que, por si só, não é suficiente para gerar abalo psicológico ou lesão a direitos da personalidade que ultrapasse o limiar do mero dissabor, que sequer foram demonstrados nos autos, motivo pelo qual não colhe o aludido pleito indenizatório.

Espelhando a postura em tela, anotam-se os seguintes julgados desta C. Câmara em casos assemelhados:

“AÇÃO DE ressarcimento de danos – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – **Inadimplemento contratual** – Sentença de parcial procedência – Honorários advocatícios fixados na ação anterior devem ser objeto de cumprimento e os honorários relativos a presente ação já foram fixados – **Prejuízos morais não ocorrentes** – **Mero inadimplemento que não autoriza semelhante indenização** – Juros de mora – Termo inicial – Citação – Recurso parcialmente provido” (Apelação Cível 1029149-78.2023.8.26.0564; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2025; Data de Registro: 11/02/2025; g. n.).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - **Ação de resolução contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por dano moral** - Demanda julgada improcedente - Princípio da identidade física - Ofensa - Inocorrência - **Autores sustentam inadimplemento por parte dos compradores e que a pedido destes teriam transferido o imóvel a terceiros - Recorrentes que optaram por concluir a venda com a lavratura da escritura e transferência da propriedade a terceiros, de onde não se evidencia quaisquer indícios de vício social ou de consentimento - Terceiros de boa-fé que não podem ter sua esfera de direitos atingida em decorrência de inadimplemento contratual do qual não participaram - Impossibilidade de rescisão do compromisso de compra e venda - Conversão em perdas e danos, com o pagamento dos requeridos compradores no pagamento do saldo do preço em**

aberto - Dano moral - Não ocorrência - Mero dissabor decorrente de inadimplemento contratual que não enseja abalo emocional indenizável - Recurso parcialmente provido a fim de: a) julgar parcialmente procedente o pedido para condenar os corréus Leidison Lucas Aparecido Lanzeloti e Tamerson Felipe Santos Silva no pagamento aos autores de R\$ 101.800,00, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação e correção monetária pela tabela do TJSP a partir do vencimento das prestações, e para reconhecer a sucumbência recíproca, arcando cada litigante com o pagamento das custas processuais em partes iguais e para arbitrar a verba honorária em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, a serem rateados em partes iguais entre os patronos dos autores e dos corréus Leidison Lucas Aparecido Lanzeloti e Tamerson Felipe Santos Silva, cuja exigibilidade fica suspensa em relação aos requerentes (arts. 85, §§ 2º, 11 e 14, e 98, § 3º, do CPC); e b) julgar improcedente o pedido em relação aos corréus Márcio Lemes da Silva e Cenira Soares da Silva, com condenação dos autores no pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em R\$ 5.000,00, cuja exigibilidade fica suspensa (arts. 85, § 11, e 98, § 3º, do CPC)” (Apelação Cível 1012538-03.2019.8.26.0625; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2024; Data de Registro: 23/09/2024; g. n.).

V. Compensação de valores

Entendem os autores pela possibilidade de compensação dos valores devidos entre as partes – o volume a ser restituído aos réus e a taxa de ocupação a ser paga em favor dos autores.

Há, no caso concreto, a possibilidade de compensação dos valores que os autores devem restituir aos réus e daqueles que devem ser por esses pagos a título de taxa de ocupação, visto que decorre da relação jurídica em concreto, notadamente porque as partes litigantes são mutuamente credor e devedor no presente caso.

E nesse contexto, admite-se a compensação para evitar o enriquecimento sem causa, nos termos dos arts. 884, 368 e 369, todos do Código Civil.

Nessa direção, seguem precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. COBRANÇA POR FRUIÇÃO – REQUERIMENTO DE RESERVA DE UNIDADE HABITACIONAL – INADIMPLEMENTO – FRUIÇÃO DO BEM –

IPTU – I- Sentença de parcial procedência – Apelos de ambas as partes – II- Partes que celebraram Requerimento de Reserva de Unidade Habitacional – **Inadimplemento da ré, que deixou de pagar as parcelas acordadas – Circunstâncias dos autos que evidenciam que a ré estava ciente de sua mora – Dificuldade financeira alegada pela ré que não a exime de suas obrigações – Declaração de rescisão do contrato, por culpa da ré, ante seu inadimplemento, com a reintegração da autora na posse do bem e a devolução parcial das quantias pagas pela ré** – III- Taxa de fruição que é devida como forma de indenização pelo uso e fruição do imóvel - Taxa de fruição, ademais, que tem como fato gerador a privação de seu uso pela autora, proprietária do bem, sendo devida por todo o período de ocupação – Precedentes – Inteligência da Súmula nº 01 deste TJSP – **Indenização pela fruição do bem fixada no equivalente a 0,5% ao mês sobre o valor total atualizado do contrato, por todo o período que a ré fruiu do imóvel, admitida a compensação entre as partes** – IV- Pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel que não integram o valor que será retido pela autora, no percentual de 20% dos valores efetivamente pagos pela ré – Ré que tem a responsabilidade de pagamento de eventuais valores de IPTU que estejam em aberto e sejam relativos ao período em que manteve a posse do imóvel, cuja existência deverá ser efetivamente comprovada pela autora em fase de liquidação de sentença – Precedentes – V- Sentença proferida e publicada quando já em vigor o NCPC – Honorários advocatícios majorados, nos termos do art. 85, §11, do NCPC, para 15% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade processual – Apelo da autora provido e apelo da ré improvido” (Apelação Cível 1050222-93.2022.8.26.0224; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025; g. n.).

“RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO NA POSSE. - Ação de caráter eminentemente pessoal, cujo prazo prescricional aplicável é o de dez anos, previsto no artigo 205 do Código Civil. Inocorrência de prescrição. - Imediato julgamento da matéria por este E. Tribunal, com base no disposto no §4º do artigo 1.013 do Código de Processo Civil. - Rejeitada a exceção de usucapião. Não caracterizado o 'animus domini'. Posse do requerido que é precária, ante a inadimplência contratual. - Cabível a resolução do negócio, ante o descumprimento contratual por parte do comprador. Retenção de 20% dos valores pagos pelo réu, a fim de ressarcir as despesas administrativas suportadas pela vendedora. - De rigor a fixação de taxa de ocupação pelo período em que o requerido ocupou o imóvel sem o pagamento da contraprestação correspondente. Reparação

arbitrada em 0,5% do valor atualizado do contrato, devida a contar da data da constituição em mora do requerido, até o momento da desocupação do bem. - Apelado que deverá arcar com as taxas condominiais e os tributos incidentes sobre o imóvel durante todo o período da ocupação gratuita, porquanto o fato gerador da cobrança de tais despesas é a imissão na posse do bem. - **Autora que poderá descontar do montante a ser devolvido ao adquirente as importâncias a serem pagas pelo mesmo. Aplicação do instituto da compensação, disposto no artigo 368 do Código Civil.** - Pedidos parcialmente procedentes. Ônus sucumbencial atribuído ao réu, ante a previsão do parágrafo único, do artigo 86 do Estatuto Processual. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO EM PARTE” (Apelação Cível 0010945-06.2011.8.26.0020; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2018; Data de Registro: 11/04/2018; g. n.).

Extraí-se, portanto, revista a r. sentença apenas para afastar as condições impostas para a reintegração de posse em favor dos autores (trânsito em julgado e restituição dos valores pagos pelos réus), bem como para admitir a compensação dos valores devidos entre as partes.

Impõe-se, por não conhecido o apelo dos réus, a majoração dos honorários sucumbenciais por eles devidos para 15% (quinze por cento) do valor atualizado das causas principal e reconvenicional.

Ante o exposto, pelo meu voto, ***não conheço*** do recurso dos réus e ***dou parcial provimento*** ao apelo dos autores.

Carlos Ortiz Gomes

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 37277

Apelação Cível nº 1001266-61.2022.8.26.0025

Comarca: Angatuba

Apelante/Apelado: Maria da Conceição do Prado Blezins

Apdos/Aptes: Rodrigo Chagas do Nascimento e Mariana Almeida Vaz do Nascimento

DECLARAÇÃO DE VOTO

Adotado o relatório de páginas 884/886.

O voto do Eminentíssimo Desembargador Relator, após não conhecer do recurso dos réus por deserção, deu provimento em parte ao apelo dos autores (fls. 881/897).

Acompanho Sua Excelência pelos seguintes motivos:

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c pedidos de reintegração de posse e condenação por danos materiais e moral.

Acolhida a pretensão de rescisão contratual dos autores, uma vez devidamente comprovado o inadimplemento dos requeridos, insurgem os demandantes pela condenação dos réus ao pagamento da multa contratualmente prevista.

Em que pese a plena legalidade da cláusula pactuada, com previsão legal nos arts. 408 a 416 do Código Civil, bem como no art. 67-A da Lei nº 13.786/2018, o pedido do autor não merece acolhimento por não ter sido expresso em sua petição inicial (fls. 1/13), representando evidente inovação recursal.

Nota-se que o requerimento se limitou a mencionar a existência da multa convencional no corpo da exordial, sem expressamente requerer a condenação dos réus nos pedidos formulados.

Além disso, o valor eventualmente devido em razão da multa não foi considerado no valor atribuído à causa, de modo que não há nos autos elementos que demonstrem a pretensão dos autores em condenar os requeridos à pena contratual, ou seja, não compreendido no pedido e tampouco considerado na expressão econômica posta em juízo.

Configura-se, portanto, a inovação recursal, pela qual não deve ser acolhido o pedido dos apelantes.

Nesse sentido, os seguintes julgados do E. TJSP:

“APELAÇÃO. REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

INOVAÇÃO RECURSAL. Pretensão de declaração de nulidade de tarifa de seguro e de restituição de IOF. Matérias não suscitadas em primeiro grau. Princípio da estabilização da demanda (art. 329, II do CPC) (...)” (TJSP; Apelação Cível 1020222-97.2022.8.26.0002; Relator (a): Heloísa Mimessi; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/08/2023);

“NOVAÇÃO RECURSAL – Tese não aduzida na instância "a quo" – Controvérsia não instaurada – Alegação apenas em apelação – Impossibilidade – Inteligência do art. 1013, "caput", do CPC/2015: – Nos termos do art. 1013, "caput", do CPC/2015, não se admite a alegação no recurso de tese não aduzida na instância a quo, porquanto não controvertida pelas partes na primeira instância, exceto quando se tratar de matéria de ordem pública.” (TJSP; Apelação Cível 1001574-13.2022.8.26.0441; Relator (a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Peruíbe - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/10/2022).

Assim, acompanho integralmente o voto do E. relator sorteado.

MENDES PEREIRA
3º Desembargador



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	17	Acórdãos Eletrônicos	CARLOS ORTIZ GOMES	2AAB88A2
18	19	Declarações de Votos	CARLOS ALBERTO DE CAMPOS MENDES PEREIRA	2AB0C7C9

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1001266-61.2022.8.26.0025 e o código de confirmação da tabela acima.