



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000447046

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1118510-14.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BANCO CITIBANK S/A, é apelado ROMAC IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1118510-14.2021.8.26.0100

Apelante: Banco Citibank S/A

Apelado: Romac Imóveis e Agropecuária Ltda

MM. Juiz de Direito: Sergio Serrano Nunes Filho

Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 11ª Vara Cível

Voto nº 6254

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra a sentença que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual, para declarar a rescisão do contrato referente ao imóvel e, a condenação do Réu à indenização pela repetição do valor pago pelo bem, corrigido e acrescido de juros compensatórios e legais. Insurgência do Réu.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar (i) a suposta omissão do julgado; (ii) a alegada decadência do direito da Apelada; (iii) o cabimento da indenização por dano material pelo inadimplemento contratual; (iv) os juros compensatórios fixados e a data de início da fluência; e (v) os honorários advocatícios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Omissão. Inexistência de desatendimento ao art. 489 do CPC, estando a decisão em linha com a orientação do STJ, que não exige resposta a todas as questões suscitadas quando já há motivo suficiente para a decisão. 4. A rescisão contratual por inadimplemento não se sujeita à decadência, pois não se trata de vício de consentimento, mas de resolução do contrato, configurando direito potestativo da parte. 5. Juros compensatórios. Inexistência de pedido da Autora. Impossibilidade de reconhecimento da hipótese como pedido implícito. Cabimento dos juros legais a partir da citação e correção monetária, pela Tabela Prática do TJ/SP, desde a data da contratação. 6. Honorários advocatícios. A sucumbência quanto ao valor não estabelece a sucumbência necessária a aplicação dos honorários proporcionais. Similitude fática com os termos da S. 326 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Tese de julgamento: “Sendo a legislação omissa no que diz respeito ao prazo decadencial aplicável ao exercício do direito potestativo à rescisão contratual, deve-se considerar que o direito



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não se sujeita à decadência, pois não se trata de vício de consentimento, mas de resolução do contrato por inadimplemento”.

Legislação Citada: CC. Arts. 205, 313, 475; CPC, Art. 322, § 1º.

Jurisprudência Citada: TJ-SP - AC: 10006975320218260168 SP 1000697-53.2021.8 .26.0168, Relator.: Alexandre Marcondes, Data de Julgamento: 04/04/2022, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/04/2022; TJ-SP - AC: 01669594820068260002 SP 0166959-48.2006 .8.26.0002, Relator.: Rezende Silveira, Data de Julgamento: 30/11/2020, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2020.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de e-fls. 377/380, integrada pela decisão de e-fls. 394, que julgou parcialmente procedente o pedido formulado em Ação de rescisão contratual, ajuizada por Romac – Imóveis e Agropecuária Ltda. em face de Banco Citibank SA, para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, relativamente ao imóvel matriculado sob n.º 1.701, junto ao CRI da Comarca da Araranguá/SC e, por consequência, condenar o Réu na repetição do *quantum* pago pelo lote à época da avença (14/09/1998), isto é, R\$ 3.745,75, corrigido monetariamente, pela Tabela Prática do TJ/SP, desde a data da contratação, e acrescido de juros compensatórios legais, também a contar da data da avença, isto é, 14/09/1998; e juros moratórios legais, a contar da citação, de forma cumulada, tendo em vista a natureza diversa das remunerações.

Sucumbente, o Réu foi condenado ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios em 15% do valor da condenação.

Em suas razões (e-fls. 397/416) insurge-se o Apelante Réu, sustentando que houve nulidade no julgado, haja vista que as questões postas pelo Apelante e essenciais ao esclarecimento do julgamento, não foram devidamente apreciadas pelo magistrado.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pontua que o pleito indenizatório por suposto vício na formação do contrato (desconhecimento da ação demarcatória), já decaiu, pois se passaram mais de 20 anos da participação da Romac nos autos da referida ação demarcatória.

Defende que não há dano a ser reparado, configurando o enriquecimento sem causa à Autora.

Ressalta que os juros compensatórios sobre o valor pago pelo imóvel à época, são indevidos, pois não foram postulados pela Apelada, violando o art. 492 do CPC, além da incorreção quanto ao início da fluência, que deve coincidir com a data da citação.

Ressalta, ademais, que as verbas de sucumbência não foram devidamente fixadas, dado que o Apelado sucumbiu em grande parte da pretensão.

Diante de tais argumentos, pugna pelo total provimento do recurso para reformar a sentença,

Contrarrazões de e-fls. 423/426

É o relatório.

Fundamento e decido.

Tempestivamente interposto, e atendidos demais os pressupostos recursais, processe-se.

Em apertada síntese do necessário, consoante o relatório da r. sentença alega a Autora que (e-fls. 377): “*em 14/09/1998, firmou contrato de compra e venda de quatro imóveis rurais com FNC Comércio e Participações Ltda, sociedade incorporada pelo requerido. Alega*

que, mesmo tendo pago a totalidade do preço avençado, o réu deixou de realizar a transferência definitiva de um dos imóveis (matrícula n.º 1.701, do CRI da Comarca de Araranguá/SC), em que pese as inúmeras tentativas de cobrança extrajudicial, descumprindo, assim, a obrigação contratual que lhe cabia. Acrescenta que, após a celebração do contrato, tomou conhecimento de que os imóveis eram objeto de ação demarcatória e que o réu sequer detinha a posse/propriedade daquele de matrícula n.º 1.701, motivo pelo qual sequer poderia ter posto à venda referido bem. Sustenta que, diante de seu desinteresse de exigir o cumprimento do compromisso, requer a resolução parcial do contrato firmado, no que diz respeito ao imóvel de matrícula nº 1.701. Pleiteia, ainda, a condenação do réu no pagamento de R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais), consistentes na restituição do valor pagou pelo imóvel, mais reparação por lucros cessantes. Pede, subsidiariamente, caso mantido o contrato, seja determinada a apuração dos lucros cessantes.”

A questão cinge-se sobre (i) a suposta omissão do julgador; (ii) a alegada decadência do direito da Apelada; (iii) o cabimento da indenização por dano material pelo inadimplemento contratual; (iv) os juros compensatórios fixados e a data de início da fluência e, (v) os honorários advocatícios.

De proêmio, não vislumbro o desatendimento ao art. 489 do CPC como alegado pelo Apelante, estando a decisão hostilizada em linha com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, perfilhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, portanto, já na vigência CPC/2015, no sentido de que *"o julgador não está obrigado a responder todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente par proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida"*.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em relação à prejudicial de mérito, tratando-se de ação de rescisão de contrato, que possui natureza constitutiva negativa e diz respeito ao exercício de um direito potestativo, não incide o prazo prescricional geral do art. 205 do Código Civil, seja por uma aplicação direta, seja por aplicação analógica dessa norma sob o fundamento de prescrição ou, como alega o Apelante, de decadência.

Assim, sendo a legislação omissa no que diz respeito ao prazo decadencial aplicável ao exercício do direito potestativo à rescisão contratual por inadimplemento, deve-se considerar que o direito não se sujeita à decadência, pois não se trata de vício de consentimento, mas de resolução do contrato por inadimplemento, de sorte que o Apelante não tem razão quanto a essa questão.

Espelhando esse entendimento, assim se posiciona este E. TJSP, em casos análogos, sem o grifo no original:

“Rescisão contratual. Contrato de aquisição de quota parte de terreno destinado à construção de moradia popular. A resolução do contrato é direito potestativo, não se submetendo a prazo prescricional. Não exaurimento do lapso prescricional para exigência do cumprimento da obrigação. Diante do inadimplemento absoluto, é possível a resolução contratual (art. 475 do Código Civil), com condenação da ré à devolução da integralidade dos valores pagos pela autora. Dano moral configurado. Situação que ultrapassou o mero dissabor. Indenização fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Ação procedente. Sentença reformada. Recurso provido.” (TJ-SP - AC: 10006975320218260168 SP 1000697-53.2021.8 .26.0168,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator.: Alexandre Marcondes, Data de Julgamento:
04/04/2022, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de
Publicação: 04/04/2022)

No mérito, sabidamente, o art. 313 do CC estabelece que o Credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, de modo que o sistema assegura o direito do credor de recusar propostas que não estejam em conformidade com a obrigação contratual.

Conforme estabelecido no contrato firmado entre as partes (cláusulas 7 e 10, parágrafo único), uma vez pago o preço pela Apelante, o Apelado deveria outorgar a escritura, não existindo nenhuma ressalva ou cláusula suspensiva quanto à impossibilidade do exercício pleno da propriedade pela primeira.

Restou demonstrado que o bem é objeto de ação demarcatória promovida em 2001, que não era de conhecimento da Apelante já que o contrato foi firmado em 1998, sendo noticiado nos autos que até o momento o bem encontra-se ocupado, sem um desfecho adequado aos interesses da compradora que não pode ser obrigada a ficar com um imóvel que não está desembaraçado.

O ordenamento jurídico disciplina possibilidade de extinção dos contratos, seja pela sua conclusão regular, seja pelo inadimplemento, seja pelo desinteresse de um dos envolvidos em permanecer com o vínculo contratual.

Destarte, estando clara a possibilidade da Apelada em rescindir o contrato pelo descumprimento por parte do Apelante e, inexistente cláusula penal, houve por bem o Juízo de primeiro grau em usar como parâmetro indenizatório (art. 475 do CC) a repetição do valor pago pelo lote à



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

época da aquisição, inexistindo enriquecimento ilícito.

Ressalto que, ainda que não estipulado prazo para a outorga da escritura, o prazo de mais de 26 anos para o cumprimento da obrigação evidencia o interesse da Apelada na rescisão contratual, devendo ser indenizada pelo inadimplemento contratual.

Nem se argumente, como pretende o Apelante, que não houve prova do prejuízo, pois mesmo depois de cumprida a obrigação pela Apelada em julho de 2000, jamais conseguiu ter a propriedade do bem, não sendo a posse apta a atender seus interesses na inteireza (e-fls. 48/49 e 285).

Com relação aos juros compensatórios, com razão o Apelante quanto ao fato de não serem consecutórios dos juros legais, que são implícitos como estabelecido no art. 322, § 1º do CPC.

Não tendo sido postulados pela Apelada, portanto, devem ser excluídos da condenação.

Para corroborar o exposto, trago à baila o julgado desta C. 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP:

“APELAÇÃO – PRESTAÇÃO DE CONTAS – Segunda fase do procedimento – Insurgência em face da sentença que desaprovou as contas apresentadas pelo réu e reconheceu o valor de R\$ 53.569,01, atualizada a partir de setembro de 2003, com juros de mora de 1% (um por cento) a partir do trânsito em julgado – Não conhecimento da alegação de prescrição, porque já apreciada a matéria na sentença da primeira fase do procedimento especial da ação de

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prestação de contas – Não conhecimento da pretensão de incidência de juros compensatórios, deduzida somente nas razões de apelação da associação autora, que não constou expressamente do pedido, sendo que somente os juros de mora devem ser interpretados como pedido implícito (artigo 322, § 1º do CPC)- Prevalência da conclusão do laudo pericial quanto ao saldo devedor pela má gestão financeira do réu quando diretor da associação autora – Termo inicial dos juros de mora que, no entanto, se contam da data da citação do réu, na primeira fase do procedimento, quando constituído em mora e não a data do trânsito em julgado, ante a natureza contratual da obrigação de prestação de contas – Recurso do réu improvido na parte que dele se conhece e recurso da associação autora provido em parte, na parte que dele se conhece.” (TJ-SP - AC: 01669594820068260002 SP 0166959-48.2006 .8.26.0002, Relator.: Rezende Silveira, Data de Julgamento: 30/11/2020, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2020).

Sobre os honorários advocatícios, apesar do valor pretendido pela Apelada não ter sido inteiramente acolhido, o ilícito contratual foi de responsabilidade do Apelante, de sorte que a Apelada apenas sucumbiu em relação aos valores, em similitude do que se verifica com os danos morais (Súmula 326 do Superior Tribunal de Justiça), de sorte que não se trata de caso de sucumbência recíproca.

Nos termos expostos, a sentença deve sofrer uma pequena alteração, para excluir os juros compensatórios, preservando-se os demais capítulos decisórios.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isto posto, por meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora