



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000450555

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033267-26.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes MARIA HELENA GAGLIARD e JUAN DIEGO MELCON GAGLIARD, é apelado TENORIO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SA.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V.U. Declara voto convergente a 2ª juíza.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1033267-26.2022.8.26.0114

Apelantes: Maria Helena Gagliard e Juan Diego Melcon Gagliard

Apelado: Tenorio Incorporações e Empreendimentos Sa

Comarca: Campinas

Voto nº 003413

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PERDAS E DANOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Ação de resolução de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com reintegração de posse e perdas e danos. Sentença de primeira instância julgou procedente o pedido para resolver o contrato, condenar os requeridos ao pagamento de 0,5% ao mês sobre o preço atualizado do contrato e reintegrar a autora na posse do imóvel. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar a legitimidade da resolução contratual e a responsabilidade dos réus pelo pagamento de fruição e despesas do imóvel, considerando a alegação de coisa julgada e a boa-fé objetiva. III. Razões de Decidir. 3. O pagamento da quantia devida é dever do comprador, e a alegação de impedimento por fato alheio à vontade dos apelantes não prospera, pois o imóvel está livre de embaraços. 4. A taxa de ocupação é devida como indenização pela ocupação do imóvel, desde a imissão na posse, conforme entendimento do STJ e a Súmula nº 1 do TJSP. IV. Dispositivo e Tese. **5. Recurso desprovido.** Tese de julgamento: 1. A resolução contratual é cabível quando o comprador inadimplente não efetua o pagamento devido, mesmo após a remoção de embaraços. 2. A taxa de ocupação é devida desde a posse.

Trata-se de recurso de apelação contra r. sentença de fls. 1102-1104, complementada às fls. 1117 e 1124, que, em ação de resolução de promessa de compra e venda de imóvel c.c. reintegração de posse e perdas e danos ajuizada por **Tenório Incorporações e Empreendimentos S/A** em face de **Maria Helena Gagliard Melcon e outro**, julgou procedente o pedido para (i) determinar a resolução do contrato; (ii) condenar os requeridos ao pagamento de 0,5% ao mês sobre o preço atualizado do contrato, nos termos da cláusula 07.03.01; além do

custeio das despesas do bem pelo período em que foi ocupado; e (iii) reintegrar a autora na posse do imóvel. Outrossim, impôs aos demandados a responsabilidade de arcar com os honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

A parte autora aforou esta ação aduzindo, em síntese, ter firmado contrato de promessa de compra e venda com os réus, em 15/01/2011, cujo objeto consiste em unidade autônoma do Edifício Jandaia do Cambuí, situado em Campinas – SP, ao preço de R\$ 387.340,63. Afirmou ter logrado êxito noutra demanda judicial, autos nº 1004125-84.2016.8.26.0114, em que sua pretensão foi parcialmente acolhida para reconhecer a responsabilidade dos demandados ao pagamento de impostos, taxas e serviços incidentes sobre o imóvel, durante o tempo de ocupação, mantendo-se, contudo, os réus na posse do bem, e condenando-a a promover os atos necessários a viabilizar a transferência do imóvel, no prazo de 360 dias, mediante o levantamento de constrições. Aduziu que, após o trânsito em julgado do *decisum*, notificou extrajudicialmente os requeridos para que opusessem embargos de terceiro com objetivo de levantar as indisponibilidades incidentes sobre o imóvel, dispondo-se a arcar com os respectivos custos dessa ação, porém não obteve resposta. Argumentou que tal providência demonstra sua boa-fé ao enviar esforços a solucionar o impasse. Informou ter logrado êxito em levantar as constrições que gravavam o bem e ter notificado os réus acerca do fato novo, exigindo pagamento do saldo devedor que lhes incumbia, constituindo-os em mora, entretanto, a contraprestação não foi quitada. Por essas razões, requereu a resolução do contrato e a condenação dos réus a indenizar-lhe as perdas e danos oriundas do inadimplemento, observado o período de ocupação.

Sobrevindo a r. sentença, irresignada, apela a parte requerida (fls. 1137-1162). Em síntese, preliminarmente, suscita ausência de interesse processual e a ilegitimidade da parte autora, porquanto o pagamento do saldo devedor foi por ela frustrado. Argumenta que as partes mantinham tratativas para consecução de transação amistosa quando foi surpreendida com a propositura desta ação, sem que lhe fosse franqueada possibilidade de pagamento mediante

financiamento bancário ou carta de crédito imobiliário. Aduz que este comportamento contraditório viola a boa-fé objetiva e traduz-se em ausência de interesse processual. Ressalta a deslealdade e a litigância de má-fé da demandante, que após criar a legítima expectativa de pagamento, mediante transação, ajuizou a demanda, além disso forneceu-lhe prazo exíguo à obtenção de financiamento. No mérito, alega que em outra ação judicial entre as mesmas partes e com os mesmos pedidos não houve condenação ao pagamento de fruição pelo período de ocupação, configurando-se como coisa julgada impassível de modificação, de modo que o termo inicial para fruição somente poderia incidir a partir de o momento em que o imóvel estivesse desembaraçado, devendo-se considerar a data de 29/06/2022. Postula a reforma da r. sentença para reconhecer a carência do direito de ação e má-fé do apelado e, alternativamente, no mérito, reformar a r. sentença para consignar o termo inicial da fruição indevida a partir de 29/06/2022.

Recurso tempestivo, preparo recolhido às fls. 1279-1280.

Contrarrazões recursais às fls. 1184-1202.

As partes manifestaram interesse em tentativa de conciliação (fls. 1269 e 1273)

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 1271 e 1273).

A tentativa de conciliação restou infrutífera (fl. 1350)

É o relatório.

As preliminares aventadas confundem-se com o mérito e serão analisadas conjuntamente.

Deveras o pagamento da quantia devida, proveniente do contrato de promessa de compra e venda de imóvel é dever do comprador (ora apelante) pois, ao contrário, estaríamos diante de flagrante enriquecimento sem causa, em detrimento ao que foi avençado entre as partes e em prejuízo do vendedor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(ora apelado).

Com efeito, para a solução da lide se faz necessário retomar o que foi decidido no processo nº 1004125-84.2016.8.26.0114 onde, em ação ajuizada pelo apelado, visando a declaração de rescisão contratual cc. reintegração de posse, envolvendo as mesmas partes e o mesmo imóvel, ficou determinado que os requeridos, ora apelantes, permaneceriam na posse ao imóvel e que a autora, ora apelada, deveria promover os atos necessários para a transferência do bem aos requeridos, procedendo o levantamento das constrações incidentes sobre o imóvel.

Sobre este ponto, visando o levantamento das constrações no imóvel, para que fosse propiciado aos requeridos o pagamento da quantia devida, a autora sugeriu a eles a propositura de embargos de terceiros, inclusive se prontificando ao pagamento das custas e despesas da ação (fls. 94/98).

No entanto, sem sucesso por esta via, em 18/05/2022 notificou a autora de que tinha conseguido efetivar o levantamento das constrações incidentes no imóvel, portanto, o bem estaria livre e desembaraçado para que fosse efetivado o pagamento pela via que a devedora entendesse mais adequado – matrícula do imóvel (fls. 99/102); notificação aos apelantes (fls. 103/112).

Sendo assim, estando o imóvel livre de qualquer embaraço, a alegação da apelante de que está impedida de realizar o pagamento por fato alheio à sua vontade fica extremamente enfraquecida e não deve prosperar, reconhecer tal alegação, conforme alhures mencionado, importaria em enriquecimento sem causa.

Tampouco merece prosperar a alegação de que não houve tempo razoável para a realização do pagamento ou, ainda, para que providenciasse as diligências necessária para tal. A presente ação foi ajuizada em julho de 2022, bem como, a primeira decisão no processo nº 1004125-84.2016.8.26.0114 provem de ação proposta no ano de 2016, configurando tempo suficiente para que a apelante se preparasse, em diversos aspectos, para a

efetivação da compra com o respectivo pagamento do valor em aberto.

Neste sentido, inclusive, foi oportunizado às partes a solução amigável da lide, com designação de conciliação judicial, porém, permaneceram sem acordo.

Assim, entendo que era mesmo de rigor que fosse declarada a rescisão contratual com a reintegração da posse, condenando os apelantes ao pagamento pela fruição do imóvel, bem como, pelas despesas decorrentes do bem pelo período (IPTU, taxas, contas de consumo).

Concernente ao termo inicial do pagamento pela fruição do imóvel, melhor sorte não assiste aos apelantes, pois a taxa de ocupação se trata de uma indenização em razão da própria ocupação do imóvel, sendo que foram os promitentes-compradores, apelantes, que deram causa à resolução do contrato, devido ao seu incontroverso inadimplemento.

Conforme estabelece a Súmula n. 1 deste E. Tribunal, *“o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”*.

Na mesma linha, entende o Superior Tribunal de Justiça que o tempo de utilização do imóvel deve ser indenizado por meio da taxa de ocupação, cuja natureza jurídica coincide com a de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. (REsp 1936470/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/10/2021, DJe 03/11/2021).

Em casos análogos este vem sendo o entendimento deste Egrégio Tribunal:

Apelação – Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse – Sentença de procedência, determinando a rescisão do contrato celebrado entre as partes, a reintegração da autora na posse do imóvel, condenando o réu ao pagamento de indenização pela posse e tempo de fruição do

imóvel a partir do inadimplemento – Recurso da autora pugnando exclusivamente pela alteração do termo inicial da taxa de ocupação - Retorno das partes ao "status quo ante" – Taxa de ocupação que é devida como forma de indenização pelo uso e fruição do imóvel e, com isso, deve incidir durante todo o período de ocupação e não somente a partir da inadimplência - Inteligência da Súmula nº 01 deste TJSP. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1003715-91.2022.8.26.0477; Relator (a): Afonso Celso da Silva; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2025; Data de Registro: 15/01/2025)

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. Compromisso de compra e venda de imóvel celebrado entre particulares. Ajuizamento pelo promitente vendedor. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação, para o fim de declarar a rescisão do contrato, determinar a retenção de 10% dos valores pagos pelo comprador, fixar indenização pelo período de ocupação indevida e condenar o promissário comprador ao pagamento dos débitos de IPTU. Insurgência recursal de ambas as partes. Justiça gratuita. Indeferimento pela r. sentença. Réu que, devidamente intimado, deixou de apresentar os documentos comprobatórios da alegada hipossuficiência e de recolher o preparo recursal. Deserção caracterizada. Apelação do réu não conhecida. Correção monetária. Tratando-se de restituição de valores por meio de ação judicial, com ressarcimento desde os respectivos desembolsos, deve ser aplicado, não o índice previsto no contrato, ou o IGP-M, mas, sim aquele previsto na Tabela Prática deste E. Tribunal. Precedentes. Taxa de fruição que deve levar em conta todo o período de ocupação do imóvel, e não apenas o período de inadimplemento do contrato, como constou da r. sentença. Segundo o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, "é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem" (AgInt no REsp nº 1.996.109/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, j. 8/8/22). Pretensão à majoração do percentual de retenção dos valores pagos. Descabimento. Contrato celebrado entre particulares que não previu a retenção de valores a título de reparação por perdas e danos decorrentes de inadimplemento. Contratantes que também não exerceram atividade empresarial ao comercializar o imóvel. Hipótese em que sequer haveria amparo contratual ou fático para a fixação de percentual de retenção em favor dos autores, vendedores. Caso, contudo, em que o recurso do réu foi declarado deserto e, portanto, não foi conhecido. Manutenção do percentual de retenção de 10% dos valores pagos fixados pela r. sentença, sob pena de reformatio in pejus. Sentença reformada, em parte, tão só para alterar o termo inicial da taxa de fruição. **RECURSO DO RÉU NÃO CONHECIDO, PROVIDO, EM PARTE, O RECURSO DOS AUTORES.** (TJSP; Apelação Cível 1028615-68.2015.8.26.0224; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento:

03/10/2024; Data de Registro: 04/10/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. Rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel pleiteada pela fornecedora. Inadimplemento dos promitentes compradores. Procedência. Cumprimento de sentença. Acolhimento da impugnação, com extinção do incidente proposto pelos consumidores, nos termos do Art. 924, inciso II, do CPC. Inconformismo. Descabimento. Compensação dos valores devidos entre as partes que resultou em saldo credor em favor da empreendedora, e não o contrário. Inviabilidade de incidência de juros de mora em face da fornecedora, que não deve qualquer quantia à parte contrária. Taxa de ocupação, ademais, que tem incidência a partir da assinatura do contrato, nos termos do pedido inicial, integralmente acolhido pela r. sentença. Prestígio à coisa julgada material e à segurança jurídica. Inviabilidade de se alterar, em fase de execução, o termo inicial da taxa de fruição, para que incida somente a partir do inadimplemento. Cálculo do auxiliar do juízo adequadamente homologado. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0000309-66.2021.8.26.0428; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 18/12/2023; Data de Registro: 18/12/2023)

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESCISÃO DA AVENÇA. CULPA DO ADQUIRENTE. RETENÇÃO ESTABELECIDADA EM SENTENÇA DE 15% DO MONTANTE SOLVIDO. MAJORAÇÃO PARA O PERCENTUAL DE 20% QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL. PRECEDENTES. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. TAXA DE FRUIÇÃO DEVIDA. PERÍODO DE INCIDÊNCIA QUE DEVE CORRESPONDER AO INTERSTÍCIO ENTRE A TRANSMISSÃO DA POSSE DO LOTE E SUA EFETIVA DESOCUPAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. CABIMENTO, DESDE QUE REGULARIZADAS. COMPENSAÇÃO DE VALORES. ADMISSIBILIDADE. ARTIGO 368 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Para a hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel motivada pelo adquirente, é razoável a fixação de percentual de retenção de 20% dos valores pagos à vendedora. Precedentes desta Colenda 6ª Câmara. 2. Os juros moratórios incidem sobre o montante a ser devolvido e são computados a partir do trânsito em julgado em caso de rescisão contratual por culpa do comprador inadimplente. 3. É devida indenização pelo tempo de ocupação de imóvel, desde a imissão do adquirente na posse até a efetiva desocupação do imóvel. Precedentes do C. STJ e desta C. 6ª Câmara. 4. Diante da rescisão do compromisso de compra e venda e da retomada do imóvel, é correta a condenação da vendedora ao pagamento indenização por acessões e benfeitorias realizadas de boa-fé pelo comprador, desde que regularizadas junto ao órgão fiscalizatório, a fim de se evitar o enriquecimento ilícito de uma das partes. 5. Se duas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

peessoas forem ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, deve ser admitida, em regra, a compensação prevista no artigo 368 do Código Civil, a fim de extinguir as duas obrigações, parcial ou totalmente. (TJSP; Apelação Cível 1024471-12.2019.8.26.0224; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/04/2023; Data de Registro: 15/04/2023)

Ante o exposto, **nega-se provimento à apelação, nos termos da fundamentação acima.**

Em razão do desfecho do recurso, majora-se o valor dos honorários advocatícios sucumbenciais em 2% do valor já fichado na r. sentença, a cargo da apelante em favor do patrono da parte adversa.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica