



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451840

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021399-49.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante/apelado SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados/apelantes DARCISIO PEREIRA PRATES (JUSTIÇA GRATUITA) e CICERA BELONI PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram prejudicado o recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1021399-49.2024.8.26.0577

ORIGEM: FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - 6ª VARA CÍVEL

**APELANTE / APELADA: SETCORP SETVILLE ASJ
EMPREENHIMENTOS LTDA**

**APELADOS / APELANTE: DARCISIO PEREIRA PRATES; CICERA
BELONI PEREIRA**

JUIZ(A) SENTENCIANTE: ALESSANDRO DE SOUZA LIMA

VOTO Nº 7616

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ACORDO HOMOLOGADO.

I. Caso em Exame: Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel urbano, cumulada com pedido de reintegração de posse, proposta pela incorporadora alienante em face dos compradores, alegando inadimplência desde agosto de 2023 e solicitando rescisão contratual e reintegração na posse do imóvel. A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais. Apelos recíprocos das partes demandantes. Superveniência de acordo, com pedido de homologação e desistência tácita dos recursos.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste na homologação de acordo.

III. Razões de Decidir: As partes celebraram acordo, transigindo sobre o saldo devedor e condições de pagamento, implicando desistência dos recursos interpostos. Tendo-se em vista a superveniência de manifestação das partes demandantes, requerendo a homologação do acordo celebrado, resta prejudicado o recurso, ante a desistência da parte recorrente e a anuência da parte recorrida.

IV. Dispositivo: Acordo homologado, nos termos do artigo 932, inciso I do CPC, e recurso julgado prejudicado.

Vistos.

Trata-se de “*ação de Rescisão de Instrumento Particular de compromisso de compra e venda de imóvel urbano, c.c. pedido de Reintegração*”

de posse” intentada por **SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA** em face de **DARCISIO PEREIRA PRATES** e **CICERA BELONI PEREIRA**. O relatório da r. sentença apelada (fls. 171/177), que se adota, bem resume os principais aspectos da demanda:

“Vistos. Trata-se de ação de Rescisão de Instrumento Particular de compromisso de compra e venda de imóvel urbano, c.c. pedido de Reintegração de posse, com pedido de liminar, ajuizada por Setcorp Setville Asj Empreendimentos Ltda. contra Darcisio Pereira Prates e Cicera Beloni Pereira na qual se alega, em síntese, que por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda, comprometeu-se o réu a adquirir o imóvel descrito na inicial, mediante pagamento do preço em prestações. Afirma que o valor total pago até o presente momento pela aquisição em apreço perfaz a quantia de R\$ 40,023.74. No entanto, afirma que a parte requerida encontra-se inadimplente desde agosto de 2023, consolidando o saldo devedor em R\$ 22.646.17. Assim, postula a autora a tutela para reintegração de posse e ao final a rescisão do contrato e reintegração na posse do bem, com a condenação do réu no pagamento de taxa de fruição do bem, cláusula penal, encargos moratórios e impostos. A tutela foi indeferida (fls.81/83). Citados, os réus contestaram, sustentam, em síntese que devido à crise financeira com o covid-19 tentou negociar com a autora a rescisão amigável, contudo, sem êxito. Afirmam que foi edificada construção no imóvel e rebatem a cobrança da taxa de fruição, pois não houve edificação no terreno. Pedem a improcedência da ação, com a devolução de 90% dos valores pagos, com juros e correção, além do direito de retenção por benfeitorias. Houve réplica. É o relatório.”

Ao fim, r. sentença prolatada às fls. 171/177 **JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos inaugurais:**

“Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE

a ação para declarar a resolução do contrato firmado entre as partes. Condeno a parte autora na restituição, em favor da parte requerida, de uma só vez, de 90% do valor pago comprovadamente pago, deduzidos os valores pagos a título de impostos e taxas até efetiva entrega do imóvel, desde que devidamente comprovados, com acréscimo de correção monetária pelos índices da tabela prática do TJSP, a partir do desembolso de cada parcela, e com juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado. Do valor a ser pago, o autor descontará taxa de fruição mensal de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, da data da transmissão da posse do imóvel à parte ré até a sua restituição à parte autora, bem como os débitos tributários do imóvel até a data da desocupação, ser apurado em liquidação de sentença. Fls.106/123 – Defiro os benefícios da justiça gratuita em favor dos réus. Anote-se. Condeno a parte requerida, ante à maior sucumbência no pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) nos termos do art. 85 do CPC (Sendo os vencidos beneficiários da gratuidade da justiça as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade, na forma do art. 98, § 3º do CPC).”

Dois recursos de apelação.

Nas suas razões de apelo às fls. 192/197, a parte RÉ sustenta, em síntese: que a sentença não considerou de forma adequada as provas e alegou a inexistência de necessidade de produção de novas provas, limitando o direito à ampla defesa dos apelantes. Defendem que a ausência de avaliação pericial detalhada quanto aos juros e benfeitorias resulta em uma decisão que não reflete o quadro real do litígio. Requerem a anulação da sentença proferida, determinando o retorno do processo à fase de instrução para produção de provas periciais sobre: (i) validade dos cálculos contratuais e taxas de juros aplicadas; (ii) avaliação das

benfeitorias realizadas no imóvel; (iii) subsidiariamente, a não incidência da chamada taxa de fruição; (iv) indenização pelas benfeitorias realizadas no terreno, se não for o entendimento dos pedidos i e ii.

Recurso tempestivo (fl. 191) e dispensado o preparo, porque foi concedida a gratuidade processual (fl. 177).

Apela adesivamente a parte AUTORA às fls. 191/197, aduzindo, em síntese: que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva dos Recorridos, que interromperam imotivadamente a contraprestação ajustada. Defende que a retenção de apenas 10% dos valores pagos não recompõe os prejuízos experimentados pela vendedora. Aponta que a legislação vigente, especialmente a Lei nº 13.786/2018, autoriza o abatimento de cláusula penal de até 10% sobre o valor do contrato atualizado. Destaca que a jurisprudência do STJ permite a retenção de até 25% dos valores pagos em casos de inadimplência do comprador, como forma de indenizar o vendedor pelos prejuízos suportados. Sustenta que a jurisprudência do STJ é clara em permitir a retenção de 25% dos valores pagos em casos de rescisão contratual por inadimplência do comprador. Aponta decisões recentes que corroboram esse entendimento, destacando que o percentual de 10% fixado na sentença recorrida está aquém do parâmetro estabelecido pelo STJ.

Recurso tempestivo (fl. 191) e preparado à fl. 211.

Contrarrazões às fls. 213/226 e 230/233.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

Sobreveio manifestação das partes interessadas às fls. 239/242, comunicando a celebração de acordo, cuja homologação se requer, a implicar tácita desistência dos recursos.

É o relatório.

O acordo celebrado entre as partes, representadas por seus procuradores, deve ser homologado, restando prejudicada a análise dos recursos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

interpostos.

Com efeito, pela manifestação de fls. 239/242, nota-se que as partes convencionaram:

“SETCORR SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA., devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, que contende com DARCISIO PEREIRA PRATES, por intermédio de seus procuradores e bastantes advogados signatários in fine, vem, à presença de Vossa Excelência, requerer a HOMOLOGAÇÃO DO PRESENTE ACORDO, nos seguintes termos: I - Da Citação da Parte Requerida A parte Requerida declara ciência dos termos da presente ação e, com isso, dá-se por CITADA para todos os fins e efeitos de direito, mediante comparecimento espontâneo nos autos. II - Da Transação As partes, por mera liberalidade, transigem mediante a repactuação do saldo devedor, ora consolidada abaixo, que deverá ser paga à Requerente, no tempo e a modo: Saldo consolidado: R\$ 736.500,32 Entrada e princípio de pagamento: R\$ 13.000,00 – Boleto Bancário Data da entrada: 15/03/2025 Quantidade de parcelas do saldo a ser financiado: 248 Valor inicial da parcela: R\$ 2.917,34 Data de vencimento da 1ª parcela: 20/04/2025 Dia de vencimento das demais nos meses subsequentes: Todo dia 20 de cada mês Índice de correção monetária: IPCA Periodicidade da correção monetária: Anual Juros contratados: 1% As partes aditam o contrato originário passando a vigorar as condições estabelecidas neste acordo judicial, ratificando os demais termos do contrato que não contrarie as disposições ora assumidas. O presente acordo somente terá validade e eficácia após a confirmação do pagamento integral da entrada (item 2), conforme previsto acima. Caso o pagamento da referida parcela não seja realizado na data de vencimento estipulada, este aditamento ao contrato originário será considerado nulo de pleno direito, não gerando quaisquer efeitos jurídicos entre

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

as partes, conforme disposto no artigo 125 do Código Civil. Referida disposição se estende para débitos de IPTU, caso existentes, conforme itens acima. Uma vez consolidado o presente acordo, mediante o pagamento da entrada e, eventualmente, débitos de IPTU, o atraso de qualquer parcela posterior antecipará os vencimentos futuros, ensejando a imediata adoção das medidas legais. III – Da Reintegração Compulsória As partes acordam, de forma expressa e por livre e espontânea vontade, que, caso os títulos descritos na cláusula antecedente não sejam quitados nas datas estipuladas, por qualquer motivo, considerar-se-á rescindido o presente acordo, bem como o Compromisso Particular de Compra e Venda de Imóvel que fundamenta a presente demanda. Nessa hipótese, a parte Requerida será considerada esbulhadora do lote 38 da quadra A10, do loteamento denominado “SETVILLE ALTOS DE SÃO JOSÉ (SJC)”. A Requerente deverá ser reintegrada em sua posse de forma compulsória, requerendo, para tanto, que Vossa Excelência determine a imediata expedição do mandado de reintegração. IV – Das Multas Contratuais e Honorários Advocatícios No caso de descumprimento do presente acordo, serão aplicadas as multas previstas no contrato originário firmado entre as partes, sem prejuízo do arbitramento da taxa de fruição durante todo o período de posse exercida no imóvel. Incidirão também honorários advocatícios no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa. V – Das Custas Finais As partes requerem a concessão do benefício de isenção das custas processuais finais, em virtude do acordo realizado, nos termos do artigo 90, §3º do Código de Processo Civil. Caso não seja este o entendimento e seja indeferido o benefício, a responsabilidade pelo pagamento das custas finais recairá exclusivamente sobre a parte Requerida. VI – Do Pedido Diante do exposto, sendo o presente a livre manifestação da vontade das partes, requerem a Vossa Excelência que o acordo seja homologado, para que produza seus efeitos jurídicos,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

determinando-se o arquivamento do feito 30 (trinta) dias após o prazo para cumprimento do presente acordo, caso nada seja requerido pela Requerente.”

De sorte que referido acordo fica, desde já, homologado por este Juízo.

Portanto, resta prejudicado o exame da insurgência, dada a inequívoca e expressa manifestação acordo entre as partes interessadas, a implicar desistência dos recursos interpostos, com o reconhecimento de sua prejudicialidade superveniente.

Daí porque, ante o acima exposto, pelo meu voto, nos termos retromencionados, **HOMOLOGO O ACORDO CELEBRADO, com fulcro no artigo 932, inciso I do CPC, e JULGO PREJUDICADO O RECURSO.**

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator