



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002962

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014706-57.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelada ELISABETE PEREIRA MENDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1014706-57.2021.8.26.0576
APELANTE: NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
APELADA: ELISABETE PEREIRA MENDES
COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
VOTO Nº 00463

***APELAÇÃO. COMPRA E VENDA –
LOTEAMENTO – RESCISÃO
CONTRATUAL – DEVOLUÇÃO DE
VALORES – INADIMPLEMENTO DO
COMPRADOR – ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL QUE NÃO
OBSTA A RESCISÃO DO CONTRATO –
DIREITO DE RESCISÃO CONTRATUAL
COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES
PAGOS – RETENÇÃO DE 25% QUE SE
MOSTRA RAZOÁVEL. JURISPRUDÊNCIA
MAJORITÁRIA DO TRIBUNAL DE
JUSTIÇA DE SÃO PAULO – DÉBITOS DE
IPTU ATRIBUÍDOS À POSSE – RECURSO
PARCIALMENTE PROVIDO.***

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por Nobreville Empreendimentos Imobiliários Ltda contra a sentença da 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual ajuizada por Elisabete Pereira Mendes.

Na sentença, foi declarada a rescisão contratual por inadimplemento da autora, com condenação da requerida à devolução de

80% das parcelas pagas, corrigidas pela Tabela Prática do TJ/SP, com juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, autorizando-se a dedução de eventuais débitos de IPTU, com base no Código de Defesa do Consumidor.

No recurso, a apelante pleiteia: a) Que seja reconhecida a aplicabilidade da Lei nº 9.514/97, para que a rescisão contratual observe o rito da alienação fiduciária; b) Subsidiariamente, a majoração da retenção para 25% sobre o valor das parcelas pagas, considerando a culpa exclusiva da autora pela rescisão; c) A atribuição integral à autora dos débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel até a data da rescisão.

Recurso regularmente processado, com contrarrazões às fls.209/215.

Distribuído o recurso ao Desembargador, JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado, o processo foi redistribuído ao presente relator, nos termos da Portaria de Designação nº 147/2024, com conclusão dos autos em 07/10/2024.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, passa-se à análise do mérito.

A apelante argumenta que a rescisão contratual

deveria obedecer ao rito estabelecido pela Lei nº 9.514/97, considerando a presença de cláusula de alienação fiduciária no contrato firmado entre as partes. Essa alegação traz à tona a aplicação específica do procedimento previsto na referida lei, que regula o sistema de alienação fiduciária de bens imóveis como uma garantia, conferindo maior segurança jurídica e eficiência na execução de dívidas.

Segundo o disposto nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, em caso de inadimplemento, o credor fiduciário pode promover a consolidação da propriedade em seu nome de maneira extrajudicial, garantindo agilidade no procedimento e dispensando a necessidade de rescisão judicial convencional. Esse mecanismo visa equilibrar os interesses do credor e do devedor, evitando o prolongamento desnecessário de litígios e assegurando uma solução célere e proporcional ao inadimplemento contratual.

No presente caso, a aplicação do rito previsto na Lei nº 9.514/97 é particularmente relevante, uma vez que o imóvel foi adquirido em 25/04/2012, ou seja, em momento posterior à consolidação da alienação fiduciária como instrumento amplamente difundido no mercado imobiliário brasileiro. Nesse contexto, presume-se que as partes estavam cientes e concordaram em utilizar um modelo contratual que se submete às disposições específicas dessa legislação, especialmente em função da segurança jurídica que ela proporciona tanto ao credor quanto ao devedor fiduciário.

Além disso, o marco temporal da compra do imóvel

reforça a necessidade de observância do procedimento legal, pois a Lei nº 9.514/97 já estava plenamente em vigor e consolidada como norma aplicável a contratos de alienação fiduciária ao tempo da contratação. Assim, eventual descumprimento do rito estipulado não apenas comprometeria a eficácia do contrato como também violaria as regras claras e específicas que regem essa modalidade de garantia, podendo prejudicar os direitos da apelante enquanto devedora fiduciária.

Nestes termos de rigor a alteração da decisão de primeira instância para considerar a vigência da lei. 9.514/97, afastada a incidência do Código de Consumo.

A ré, em seu recurso, requer a majoração da retenção para 25%, justificando que este percentual é necessário para cobrir os custos administrativos e operacionais decorrentes da rescisão, bem como o impacto econômico do inadimplemento do comprador.

A jurisprudência dominante, consolidada nos tribunais superiores, fixa como parâmetro adequado o percentual de retenção entre 10% e 25% dos valores pagos. Nesse sentido, no presente caso, a retenção no patamar de 20%, tal qual fixada na sentença, se mostra insuficiente para compensar a vendedora, mas o percentual de 25% alinha-se ao equilíbrio contratual necessário, garantindo justa compensação ao vendedor sem comprometer excessivamente o direito do comprador à restituição.

O entendimento pacificado pelo Superior Tribunal

de Justiça reforça a aplicação do percentual de 25%, conforme o precedente proferido no REsp 1.820.330/SP, no qual se estabeleceu que a retenção em contratos de promessa de compra e venda, diante de rescisão por iniciativa do comprador, deve observar a fixação deste percentual como padrão. Eis a fundamentação jurisprudencial:

"DIREITO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. FIXAÇÃO EM 25%.

[...] SEGUNDO A ORIENTAÇÃO MAIS ATUAL DA SEGUNDA SEÇÃO, NOS CONTRATOS FIRMADOS ANTES DA LEI 13.786/2018, O PERCENTUAL DE RETENÇÃO PELA EXTINÇÃO DO VÍNCULO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS POR CULPA DO CONSUMIDOR É DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS PARCELAS PAGAS, ADEQUADO E SUFICIENTE PARA INDENIZAR O CONSTRUTOR PELAS DESPESAS GERAIS E PELO ROMPIMENTO UNILATERAL OU PELO INADIMPLENTO DO CONSUMIDOR, INDEPENDENTEMENTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DE CADA HIPÓTESE CONCRETA. [...]"

(RESP 1.820.330/SP, RELATORA MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, JULGADO EM 24/11/2020, DJE DE 1/12/2020.)

Assim, considera-se adequada a retenção de 25% sobre o total dos valores pagos como forma de preservar o equilíbrio contratual e assegurar uma justa compensação pelos custos administrativos incorridos pela vendedora.

A sentença atribuiu corretamente à autora a responsabilidade pelos débitos de IPTU incidentes durante o período em que ela deteve a posse do imóvel. Após a rescisão contratual e a devolução da posse à apelante, a obrigação pelo pagamento desses tributos transfere-se para esta última. Esse entendimento está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que reconhece a responsabilidade solidária pelo pagamento do IPTU entre o proprietário e o possuidor do imóvel.

Conforme o artigo 34 do Código Tributário Nacional (CTN), *"contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título"*. Nesse sentido, o STJ firmou entendimento de que tanto o promitente comprador (possuidor) quanto o promitente vendedor (proprietário) são responsáveis pelo pagamento do IPTU, cabendo à legislação municipal definir o sujeito passivo do tributo.

Esse posicionamento foi consolidado no julgamento do REsp 1.111.202/SP, submetido ao rito dos recursos repetitivos, onde se estabeleceu que *"tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor [...] são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU"*.

Portanto, ao determinar que a autora responda pelos débitos de IPTU durante o período em que esteve na posse do imóvel, a sentença observou a jurisprudência consolidada, que atribui a responsabilidade tributária ao possuidor, independentemente da

efetivação do registro de propriedade.

Por tais fundamentos, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** interposto pela apelante para considerar a vigência da lei. 9.514/97 e majorar a taxa de retenção para 25% dos valores pagos pelo consumidor. No mais, mantém-se a decisão tal como lançada em primeiro grau de jurisdição.

Em razão do provimento parcial do presente recurso torna-se incabível a majoração da verba honorária fixada em primeiro grau, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, conforme assentado no Tema nº 1.059/STJ, mantendo-se a condenação dos autores ao pagamento integral de custas e de despesas processuais, além de honorários advocatícios sucumbenciais, fixados pelo juízo *a quo* em 10% do valor atualizado da causa (CPC, artigo 85, §§ 1º e 2º), observada, enquanto perdurar, a gratuidade de justiça (CPC, artigo 98, § 3º) concedida à parte autora.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
RELATOR