



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003482

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000894-74.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelado WALTER ALVES CARDOSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso da parte autora e Deram provimento em parte ao recurso da ré. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: São José do Rio Preto

Apelação n. 1000894-74.2023.8.26.0576

Apelantes: EMAIS URBANISMO BADY BASSIT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e WALTER ALVES CARDOSO

Apelados: reciprocamente

Voto n. 11089

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de antecipação de tutela ajuizada por Walter Alves Cardoso contra Emais Urbanismo Bady Bassitt 156 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. O autor adquiriu uma unidade imobiliária, mas devido ao aumento das parcelas, não conseguiu continuar os pagamentos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão posta pelo requerido consiste em determinar a validade das cláusulas contratuais relativas à retenção de valores e a forma de restituição dos valores pagos, considerando a legislação consumerista e a Lei 13.786/2018. 3. A questão em discussão posta pelo autor consiste na distribuição do ônus da sucumbência, bem como o patamar dos honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados, e que essa verba deve ser fixada de acordo com o artigo 85, § 8º-A, do Código de Processo Civil. III. Razões de Decidir 4. Taxa de fruição. Comporta provimento o pedido da ré para condenar o autor ao pagamento da taxa de fruição do bem, no percentual de 0,5% do valor do imóvel, por mês, durante o período em que o comprador teve a posse do imóvel. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso do requerido parcialmente provido para determinar condenar o autor ao pagamento da taxa de fruição do bem, no percentual de 0,5% do valor do imóvel, por mês, durante o período em que o comprador teve a posse do imóvel. 6. Recurso do autor não provido, o ônus sucumbencial restou bem distribuído e os honorários não comportam majoração. O Art. 85, § 8º-A do CPC não tem caráter vinculante e é inaplicável ao caso concreto. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, art. 51, II e IV. Lei 13.786/2018, art. 32-A. Código de Processo Civil, art. 85, caput e § 8º. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1005226-93.2022.8.26.0358, Rel. Enéas Costa Garcia, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 16/12/2024. TJSP, Apelação Cível 1012712-12.2023.8.26.0224, Rel. Augusto Rezende, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 21/10/2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 338/341, cujo relatório adoto, que julgou

parcialmente procedente a pretensão da parte autora, resolvendo o feito com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindido o contrato celebrado entre partes por desistência do autor, devendo o imóvel ser restituído à parte ré; condenar o requerido a restituir ao autor a quantia equivalente a 75% dos valores pagos, com correção monetária a partir dos respectivos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, autorizada a dedução de valores devidos a título de IPTU e condomínio ou contribuição associativa, se o caso, com fatos geradores até a data da imissão da ré na posse do imóvel, tornando definitiva a decisão liminar.

Segundo o apelante-réu a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que a Lei n.º 13.786/2018, que prevê a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, dos valores pagos a título de corretagem, tributos incidentes sobre o imóvel e parcelamento dos valores de devolução, sendo certo ainda, que a requerida é loteadora e que dos valores devolvidos ao requerente, é de rigor o desconto em favor da requerida dos percentuais previstos no contrato, sob pena de enriquecimento sem causa, ou ainda, que seja aplicado o atual posicionamento jurisprudencial. Aduz que não há que se falar em nulidade ou abusividade das cláusulas do contrato firmado entre as partes, e que o apelado não alegou a ocorrência de vício resultante de erro, dolo, coação, simulação ou fraude. Afirma também que tendo em vista que quem está dando causa à rescisão é o apelado pelo seu arrependimento, que a correção monetária seja a partir do ajuizamento desta demanda. Alega que é inconteste a inadimplência do autor e sua posse de má-fé nestes autos, logo, deverá ser arbitrada taxa de fruição. Pleiteia, com base no princípio da causalidade, que os honorários advocatícios e custas devam ser suportados pela parte que deu causa ao ajuizamento da ação, ou seja, o apelado (fls. 344/358).

Recurso tempestivo, preparado, complementadas as custas recursais, e sem apresentação de contrarrazões.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que a verba honorária sucumbencial estabelecida pelo d. juízo de 1º grau é apequenada, frente ao trabalho desenvolvido pelo advogado do apelante, no importe de 10 a 20% do valor da condenação ou que sua estipulação seja a partir do honorário mínimo, consoante Tabela da OAB/SP 2024, item 4.1., no valor de R\$ 5.716,05, requerendo sua majoração, inclusive em fase recursal. Afirma também, quanto à distribuição da sucumbência, que seja atribuída ao apelado, uma vez que não seria possível o recebimento de valores devidos ao apelante, se não fosse a ação judicial competente para tanto (fls. 361/378).

Recurso tempestivo, isento de preparo por ser o apelante beneficiário da gratuidade processual e sem apresentação de contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Cuida-se de ação de rescisão contratual c.c pedido de antecipação de tutela ajuizada por WALTER ALVES CARDOSO em face de EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA alegando, em síntese, conforme o relatório da sentença, que adquiriu da empresa ré uma unidade imobiliária, pelo valor de R\$ 151.144,92, sendo R\$ 3.567,96 de entrada e o saldo remanescente dividido em 192 parcelas de R\$ 768,63, já tendo adimplido até o momento a quantia de R\$ 22.741,40. Em virtude do aumento acelerado das parcelas, aduziu que não possui mais condições de continuar com os pagamentos ajustados. Requereu o deferimento de tutela, a concessão dos benefícios da justiça gratuita e a procedência da ação para declarar rescindido o contrato e condenar a ré ao pagamento de 75% do valor adimplido.

O apelante EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. pretende que o requerente seja condenado penalidades legais, sendo o artigo 32-A da Lei 13.786/2018, que prevê a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato (artigo 32-A, II), valores pagos a título de corretagem (artigo 32-A, V), tributos incidentes sobre o imóvel (artigo 32-A, IV) e o parcelamento dos valores de devolução (artigo 32-A, §1º), sendo certo ainda, bem como, que seja determinado o pagamento de custas processuais e honorários advocatícios e taxa de fruição pelo período de posse indevida. E ainda, a improcedência dos pedidos de indenização por acessão ou benfeitorias realizadas sobre o imóvel, pois o autor encontra-se de má-fé sobre ele e não apresentou documentação hábil a fim de comprovar os efetivos gastos com a construção, não merecendo prosperar seu pleito neste sentido.

Não há dúvida de que os contratos em geral devem manter uma relação de equilíbrio. Mas também não se pode descuidar do fato de que o presente contrato se submete à legislação consumerista, pelo que devem ser protegidos os direitos assegurados ao consumidor, sendo a parte mais fraca da relação negocial.

Bem por isso, a Lei n. 8078/90 garante, em seu artigo 51, que não serão impostas condições por demais gravosas contra o consumidor (inc. IV), que não será subtraído o direito de reembolso (inciso II) e exige a prestação de informação adequada e clara em relação aos produtos oferecidos (artigo 6º, III).

Trata-se de evidente relação de consumo travada entre as partes, na qual o autor é destinatário final do bem adquirido. Destarte, as partes se enquadram perfeitamente nos conceitos de consumidores e fornecedoras estatuídos pelo Código de Defesa do Consumidor (artigos 2º e 3º da Lei 8.078/90).

Em relação ao percentual de retenção, tratando a questão como desistência, temos que cabe a devolução dos valores, sendo permitido a retenção dos valores para abatimento dos prejuízos sofridos pela vendedora.

Esta Relatora não vê óbice que o Poder Judiciário intervenha no quanto disposto em contrato, desde que a cláusula se apresente em termos ilegais. Até porque a autonomia privada não é absoluta, e a vontade das partes deve se subsumir à lei. Assim, se o art. 51, IV, do CDC prevê a

necessidade de devolução dos valores pagos, isso não significa que não seja impossível a previsão de cláusula penal para favorecer a parte inocente. E significa que essa devolução deve ser feita em percentual significativo, para que se considere que o ordenamento foi atendido.

Pois bem, é possível a intervenção do Judiciário nos termos contratuais, essa intervenção justifica-se se o percentual previsto em contrato tiver caráter abusivo. A retenção de valor exagerado é ilegal e, portanto, nula, não cabendo a convalidação de ato nulo (art. 51, II e IV, do CDC).

Se a Constituição Federal protege o ato jurídico perfeito, também o faz em relação aos direitos do consumidor, devendo haver um juízo de ponderação diante de interesses mercedores de tutela que têm o mesmo valor hierárquico legal.

O percentual pretendido pelo requerido a título de cláusula penal pela rescisão do contrato é inadmissível. Frisa-se que cumpre ao Poder Judiciário o dever de manter o equilíbrio necessário à relação contratual, ou seja, permitir a retomada das partes ao “*status quo ante*”.

Assim, reputo adequada a fixação do percentual adotado pela sentença, utilizando os valores pagos como base de cálculo.

Ainda, o pedido de devolução de modo parcelado afigura-se excessivamente onerosa ao consumidor, e desproporcional, pois o imóvel negociado retorna de imediato à disponibilidade da empresa vendedora, de modo que se deve manter a devolução em parcela única, nos termos da Súmula 2 deste E. Tribunal de Justiça:

“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

A correção monetária deve incidir desde cada desembolso, como determinado na sentença, pois destinada a recomposição do valor da moeda.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Câmara:

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame Ação de resolução de compromisso de venda e compra de imóvel cumulada com reintegração de posse, ajuizada pela vendedora devido ao inadimplemento do adquirente. O requerido foi revel. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para decretar a resolução do contrato, reintegrar a autora na posse do imóvel, determinar restituição de 80% dos valores pagos e admitir retenção de taxa de fruição e despesas propter rem. II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste em determinar a validade das cláusulas contratuais relativas à retenção de valores e a forma de restituição dos valores pagos, considerando a revelia do requerido e a alegação de julgamento extra petita. III. Razões de Decidir A revelia do requerido não implica na procedência automática dos pedidos. A sentença não foi extra petita, pois aplicou o direito com base nos fatos apresentados. A cláusula penal de retenção de 10%

do valor do contrato é excessiva e deve ser ajustada para 20% dos valores pagos, conforme jurisprudência. A restituição deve ser feita em parcela única, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado. IV. Dispositivo. Recurso parcialmente provido para determinar que os juros de mora incidam a partir do trânsito em julgado. (TJSP; Apelação Cível 1005226-93.2022.8.26.0358; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 3ª Vara; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024).

Também não cabe o desconto da comissão de corretagem. No caso em concreto, não foi demonstrado pela ré o efetivo direcionamento de valores a intermediadores imobiliários. Também acertada a sentença neste ponto.

Reitera-se que, mesmo sendo o contrato pactuado sob a Lei 1.786/2018 (Lei do Distrato), não se pode olvidar dos seus princípios norteadores, de modo que, havendo incidência de vantagem manifestamente excessiva, necessária se faz a aplicação da legislação consumerista.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame Ação de resolução de compromisso de venda e compra de imóvel cumulada com reintegração de posse, ajuizada pela vendedora devido ao inadimplemento do adquirente. O requerido foi revel. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para decretar a resolução do contrato, reintegrar a autora na posse do imóvel, determinar restituição de 80% dos valores pagos e admitir retenção de taxa de fruição e despesas propter rem. II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste em determinar a validade das cláusulas contratuais relativas à retenção de valores e a forma de restituição dos valores pagos, considerando a revelia do requerido e a alegação de julgamento extra petita. III. Razões de Decidir A revelia do requerido não implica na procedência automática dos pedidos. A sentença não foi extra petita, pois aplicou o direito com base nos fatos apresentados. A cláusula penal de retenção de 10% do valor do contrato é excessiva e deve ser ajustada para 20% dos valores pagos, conforme jurisprudência. A restituição deve ser feita em parcela única, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado. IV. Dispositivo. Recurso parcialmente provido para determinar que os juros de mora incidam a partir do trânsito em julgado. (TJSP; Apelação Cível 1005226-93.2022.8.26.0358; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 3ª Vara; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024).

Ademais, resta infundada a insurgência da ré quanto aos pedidos de indenização por acessão ou benfeitorias realizadas sobre o imóvel, visto que a sentença nada dispôs a respeito.

Referente à taxa de fruição pleiteada pela parte ré, curvo-me à posição adotada nesta Colenda Câmara, pelo princípio do colegiado, e entendo por sua incidência, na taxa de 0,5% ao mês, durante o período em que o comprador teve a posse do imóvel, mesmo considerando ser o lote sem edificações.

Nesse sentido:

“Compromisso de venda e compra. Lote de terreno. Rescisão do contrato por inadimplemento do comprador. Taxa de fruição devida, ainda que ausente edificação no lote. Precedentes da Câmara. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1012712-12.2023.8.26.0224; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de Registro: 21/10/2024 – g.n.); e

“Compra e venda. Lote de terreno. Rescisão contratual e restituição de quantias pagas. Desinteresse do comprador. Retenção de 20% dos valores pago pelo comprador. Estimativa razoável para as perdas suportadas pela vendedora. Devolução a ser realizada pela vendedora de uma só vez. Súmula 543 do STJ e Súmula 02 do TJ/SP. Taxa de fruição. Cabimento. Ausência de edificação no lote. Irrelevância. Precedentes da Câmara. Indenização devida. Juros de mora incidentes a partir do trânsito em julgado. Tema 1002 pelo STJ. Recurso provido em parte.” (TJSP; Apelação Cível 1004523-19.2023.8.26.0168; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Dracena - 3ª Vara; Data do Julgamento: 26/09/2024; Data de Registro: 26/09/2024).

Por fim, a condenação em honorários sucumbenciais decorre de fato objetivo da parcial derrota processual, conforme inteligência do artigo 85, *caput*, do Código de Processo Civil.

Diante do acolhimento parcial da pretensão autoral, é admissível que seja imposta também à parte ré a condenação ao pagamento de verba honorária em favor da parte contrário, restando bem distribuído o ônus sucumbencial.

LIEBMAN leciona que: *“A ratio do princípio da sucumbência está na causação, sem justo motivo ainda que de boa-fé de um processo. Normalmente, o fato da sucumbência demonstra resistência injustificada à pretensão da parte contrária: aquele a quem o juiz acabou por não dar razão pode, de ordinário, ser considerado o responsável pela instauração do processo, e, assim, a posteriori, ser condenado nas despesas”* (Liebman, Manuale. v. 1, p. 166-167).

Já o autor-apelante se insurge quanto à distribuição do ônus da sucumbência, bem como o patamar dos honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados, e que essa verba seja fixada de acordo com o artigo 85, § 8º-A, do Código de Processo Civil.

Com efeito, com já dito, a distribuição da condenação em honorários sucumbenciais decorre de fato objetivo da parcial derrota processual, conforme inteligência do artigo 85, *caput*, do Código de Processo Civil. Diante do acolhimento da tese defensiva, de forma substancial, e ainda em respeito ao princípio da causalidade, é admissível que seja imposta à parte autora a condenação recíproca ao pagamento de verba honorária.

Ainda, quanto à aplicabilidade do artigo 85, § 8º-A, do Código de Processo Civil, acolher o pedido do apelante com fundamento

unicamente no dispositivo legal invocado conduziria à condenação da parte ré ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais em montante desproporcional à simplicidade da causa e ao trabalho desenvolvido na presente demanda, circunstâncias que não podem ser desconsideradas.

Nesse contexto, a previsão contida no atual parágrafo 8-A, do artigo 85, do Código de Processo Civil, deve ser harmonizada com os demais critérios elencados nos incisos I, II, III e IV, do parágrafo 2º, do citado dispositivo legal.

Não se trata de desprezar o comando normativo, mas de sopesar o conjunto de todas as diretrizes estabelecidas no Código de Processo Civil para estabelecimento de verba honorária compatível e condizente com o caso concreto.

Esse entendimento encontra respaldo na jurisprudência desta Câmara:

“DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Sentença de procedência. 2. A questão em discussão consiste em aferir (i) o termo inicial de incidência dos juros de mora aplicáveis sobre a indenização por danos materiais; (ii) a adequação do valor fixado a título de indenização por danos morais; (iii) a aplicabilidade do art. 85, § 8º-A do CPC à hipótese. 3. A ré não apresentou prova da existência de relação jurídica entre as partes, justificando a condenação à restituição dos valores descontados indevidamente, com juros de mora desde os desembolsos. 4. Considerando a condição econômico-social da autora e a conduta da ré, a indenização por danos morais deve ser elevada para R\$ 10.000,00, conforme precedentes da Câmara. 5. Art. 85, § 8º-A do CPC sem caráter vinculante e inaplicável ao caso concreto. 6. Recurso parcialmente provido”. (TJSP; Apelação Cível 1001463-71.2024.8.26.0081; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Adamantina - 1ª Vara; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024. G.n.).

E desta Corte:

“(…)APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM MÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER E INDENIZATÓRIA. VERBA SUCUMBENCIAL. PRETENSÃO DO AUTOR DE ARBITRAMENTO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS COM BASE NA TABELA DE HONORÁRIOS DA ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL SEÇÃO PAULO (OABSP). SIMPLICIDADE DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 85 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). RECURSO IMPROVIDO. Não se mostra razoável a adoção de tabela da OAB sugerida no art. 85, § 8º-A, do CPC, coma redação dada pela Lei nº 14.365/2022, ante o valor irrisório do proveito econômico tratado e o caráter repetitivo da demanda ajuizada. Cabe ao magistrado, diante da adoção da interpretação sistemática, a análise, de acordo com os art. 85, § 2º c/c § 8º-A, ambos do CPC, ater-se aos critérios de remuneração da classe do profissional e, no caso concreto, quantificar a remuneração justa e devida enquanto ônus processual, vedando o enriquecimento sem causa. Não pode ser admitido, em qualquer situação, ser o advogado

remunerado em mais de cinco mil reais sem nenhum método ou fator que o justifique. Isso incentivaria a advocacia predatória e negaria vigência aos §§ 2º e 8º ambos do art. 85 do CPC. Cuida-se de mero critério de subsunção da norma, sem se negar vigência à novel legislação” (TJSP; Apelação Cível 1001001-44.2024.8.26.0266; Relator: Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/06/2024 – g. n.); e

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO EMOBRO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Sentença de procedência. Insurgência da autora. Pedido de majoração dos danos morais. Fixação em R\$ 5.000,00 que se mostra adequada. Honorários advocatícios sucumbenciais fixados nos termos do art. 85, § 8º, do CPC. Pedido do autor para aplicação do § 8º-A, do art. 85, do CPC. Impossibilidade. Fixação que deve observar os parâmetros definidos no art. 85, § 2º, I ao IV, do CPC. Princípio da razoabilidade que deve ser observado. Precedentes. Incidência de juros de mora a partir do evento danoso, nos termos da Súmula nº 54 do STJ. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1000466-32.2023.8.26.0596; Relatora: Lia Porto; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/06/2024).

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, mas considerando o acolhimento parcial do recurso, mantenho a sucumbência fixada em primeiro grau de jurisdição devida pela ré, proporcional ao valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º., do CPC, conforme decidido pelo C. STJ:

“A majoração da verba honorária sucumbencial recursal, prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015, pressupõe a existência cumulativa dos seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.03.2016, data de entrada em vigor do novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou não provido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso”. (AgInt no AREsp 1349182/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe 12/06/2019; AgInt no AREsp 1328067/ES, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/05/2019, DJe 06/06/2019; AgInt no AREsp 1310670/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/05/2019, DJe 03/06/2019).

À parte autora, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais proporcionais, observando que a parte requerente está dispensada do pagamento, por ser beneficiária da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso interposto pela parte autora, e **dou parcial provimento** ao recurso interposto pela parte ré, para condenar o autor ao pagamento da taxa de fruição do bem, no percentual de 0,5% do valor do imóvel, por mês, durante o período em que o comprador teve a posse do imóvel, mantidos os demais termos da sentença proferida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora