



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000005779

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018285-15.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados JOSE FLOR LOPES e MARIA FRANCIZETE SILVA LOPES, são apelados/apelantes NOVO PLANO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA e MARIO FARINA FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso dos autores e negaram provimento ao apelo da ré, V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 38.327

Apelação nº 1018285-15.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 23ª Vara Cível do Foro Central

Apelante/Apelado: Jose Flor Lopes e outro

Apelado/Apelante: Novo Plano Administração e Participações Ltda.

APELAÇÕES. Promessa de compra e venda de terreno em loteamento. ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas c/c danos materiais Ação declaratória de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Relação de consumo. O percentual de retenção de 20% dos valores pagos pelo promissário comprador é suficiente e adequado para indenizar o promissário vendedor de eventuais prejuízos advindos do desfazimento do contrato de promessa de compra e venda. Tal restituição deverá ocorrer de uma única vez, ou seja, em parcela única, acrescida de correção monetária pelo índice da Tabela Prática do TJ/SP, a partir de cada desembolso, e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados do trânsito em julgado deste acórdão, conforme assentado pelo C. STJ no julgamento do REsp nº 1.740.911/DF, Tema Repetitivo n. 1.002. Montante a ser devolvido aos autores que deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença. Não há falar-se em indenização pelas benfeitorias, justamente porque não há qualquer prova a respeito da efetiva construção de prédio no local. A taxa de fruição, ou taxa de ocupação, por sua vez, somente se justificaria diante da efetiva ocupação do lote ou da prova de proveito econômico do comprador, o que não se depreende do caso sub examine. O contrato em questão tem por objeto lote de terreno sem edificação e, portanto, sem valor de uso, descabendo a exigência da taxa de fruição. Recurso dos autores ao qual se dá parcial provimento. Apelo da ré desprovido.

Trata-se de apelação interposta pelos autores, JOSÉ FLOR LOPES e MARIA FRANCIZETE SILVA LOPES contra a r. sentença de fls. 222/228 que julgou parcialmente procedente a *ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas c/c danos*

materiais, por si promovida em desfavor de NOV0 PLANO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., nos termos do dispositivo a seguir transcrito:

Ante o exposto, nos termos do art. 487, I, do CPC, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para i) ii) declarar resolvido o contrato particular de compromisso de venda e compra celebrado entre as partes; e iii) condenar a parte ré a restituir à parte autora 80% das quantias pagas a título de terreno, equivalentes a R\$ 91.620,57, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês incidentes 15 dias após o trânsito em julgado da presente sentença.

(...)

A sucumbência é recíproca, motivo pelo qual fica cada parte condenada no pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios reciprocamente considerados. Considerando-se o trâmite da demanda, a baixa complexidade, o dispêndio de tempo e o trabalho exercido, a ausência de dilação probatória, bem como os princípios da proporcionalidade e razoabilidade e o valor baixo dado à causa, os honorários advocatícios são arbitrados, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, em 10% sobre o valor atualizado da condenação, devidos pela parte ré ao patrono da parte autora, e 10% sobre o valor atualizado da diferença entre a condenação e o valor da causa, devidos pela parte autora à parte ré.

Nas razões de fls. 242/252, os autores-apelantes buscam, em resumo, a retenção de 10% dos valores pagos. Alegam que *conforme, documentos elencados na inicial, a quantia total paga pelos*

Apelantes e ressalta-se, não impugnada pelo Apelado, haja avista a veracidade das informações corresponde a R\$ 179.460,71 (cento e setenta e nove mil quatrocentos e sessenta reais e setenta e um centavos) e não R\$ 91.620,57, como previu o juízo em sua sentença, que considerou apenas a correção do o valor de entrada pago pelos Apelantes, que foi de R\$ 75.000,00,, desconsiderando-se os valores pagos mensalmente durante anos pelos Apelantes. Aduzem que existem provas de que foi construída uma casa no terreno, o que enseje a reparação em danos materiais pelo valor da construção.

Nesses termos, pedem o provimento do recurso.

Apela também a ré (fls. 258/274), sustentam, em síntese, que a taxa de retenção deve ser no importe de 25%, bem como pugnam pelo arbitramento da taxa de ocupação no montante de 1% ao mês do valor total do contrato.

Nesse sentido, requer o provimento do recurso.

Apelos tempestivos e preparados.

Contrarrazões às fls. 277/286 e 290/304.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço dos recursos, nos limites do princípio dispositivo.

Adoto o relatório da r. sentença:

Cuida-se de demanda proposta por Maria Francizete Silva Lopes e José Flor Lopes contra Novo Plano Administração e Participações Ltda., alegando, em breve síntese, que firmaram com a ré compromisso de compra e venda do lote 5, quadra J, loteamento Vale das Montanhas, na cidade de Igaratá – SP, por R\$ 250.000,00, a serem pagos em 300 parcelas de R\$ 833,33, corrigidas anualmente. Pretendendo o distrato por alegarem a cobrança de juros abusiva e a falta de condições financeiras, contataram a ré e foram surpreendidos com a negativa, além de cobrança de multas e taxas abusivas, o que inviabilizará qualquer possibilidade de devolução dos valores já pagos e deixará a parte autora com saldo devedor considerável. Pedem, como tutela de urgência, a imediata suspensão da cobrança das parcelas mensais, bem como se a ré obrigada a se abster de negativar o nome da parte autora. No mérito, pede a) a declaração de nulidade da cobrança de taxa para emissão de boletos; b) a rescisão do contrato; c) a condenação da parte ré na devolução imediata e integral dos valores já pagos ou 90% deles; d) a condenação da ré no pagamento do valor incorporado ao imóvel com a construção de uma casa pela parte autora, a título de danos materiais. Juntou documentos.

A liminar foi deferida em parte.

Citada, a parte ré contestou a demanda, arguindo que “as supostas benfeitorias realizadas foram todas de má-fé, em razão de deixarem de adimplir o contrato de compra e venda para realizar obras em um imóvel que sequer era deles”. Diz que “os requerentes adquiriram da ré, o terreno com benfeitorias, pela qual pagaram o valor de R\$ R\$49.935,00”. Alega que “a taxa de emissão de boleto bancário é possível, mormente quando existem outras opções de realização do pagamento”. Entende que “deve ser considerada a taxa

administrativa de 25% (vinte e cinco por cento) e a cobrança de 1% (hum por cento) ao mês sobre o valor do contrato devidamente atualizado pela fruição do imóvel, conforme previsto na cláusula na cláusula decima do contrato”.

A parte autora se manifestou sobre a contestação.

Instadas as partes sobre provas, nada requereram.

Pois bem.

Infere-se dos autos que a avença foi firmada anteriormente à Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018) e aplica-se ao caso o Código Consumerista (artigos. 2º e 3º, da Lei nº 8.078/90).

É cediço que o comprador inadimplente ou desistente tem o direito de pleitear a rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel e de obter a devolução dos valores que pagou, nos termos do artigo 53 do CDC.

E, uma vez rescindido o contrato de compra e venda, as partes retornam ao *status quo ante*, devendo o promissário vendedor restituir, em uma única parcela, as quantias que recebeu, admitindo-se, porém, a retenção dos valores que despendeu com administração e propaganda.

Nesse sentido, são os enunciados das Súmulas n.º 1, 2 e 3, do TJSP:

Súmula 1: 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.

Súmula 2: 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.

Súmula 3: Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

Esse é também o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 543: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

A retenção de parte dos valores pelo promissário vendedor é justificada com fundamento no ressarcimento de despesas administrativas, uma vez que a rescisão do contrato causa a redução do fluxo de caixa, bem como a necessidade de devolução das parcelas pagas, o que onera todo o empreendimento, justificando a retenção.

A retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos, mostra-se razoável e equilibrada.

O montante a ser devolvido aos autores deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença.

Tal restituição deverá ocorrer de uma única vez, ou seja, em parcela única, acrescida de correção monetária pelo índice da Tabela Prática do TJ/SP, a partir de cada desembolso, e de juros de mora

de 1% (um por cento) ao mês, **contados do trânsito em julgado deste acórdão**, conforme assentado pelo C. STJ no julgamento do REsp nº 1.740.911/DF, Tema Repetitivo nº 1.002:

“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”.

No que diz respeito à construção, bem consignou o juízo singular a esse respeito: *“Não há falar-se em indenização pelas benfeitorias, justamente porque não há qualquer prova a respeito da efetiva construção de prédio no local. O contrato de fls. 130/133 é singelo e mostra apenas a contratação de empreitada, não a sua efetivação. Sequer há fotografias do imóvel (antes e depois da suposta construção) ou mesmo prova do pagamento dos valores indicados no contrato de construção ou da aquisição de material para a construção.”*

A taxa de fruição, ou taxa de ocupação, por sua vez, somente se justificaria diante da efetiva ocupação do lote ou da prova de proveito econômico do comprador, o que não se depreende do caso *sub examine*.

O contrato em questão tem por objeto lote de terreno sem edificação e, portanto, sem valor de uso, descabendo a exigência da taxa de fruição.

Nessa linha, seguem julgados deste E. Tribunal de Justiça:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. INDENIZATÓRIA JULGADA PROCEDENTE EM PARTE. RELAÇÃO DE CONSUMO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. ENTENDIMENTO DE QUE SE MOSTRA ABUSIVA E DESPROPORCIONAL A APLICAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 10% SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO, ENSEJANDO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO LOTEADOR E COLOCANDO O CONSUMIDOR EM DESVANTAGEM EXCESSIVA. MANTIDA A LIMITAÇÃO DA RETENÇÃO EM 20% SOBRE OS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS PELO COMPRADOR, POSTO QUE EM CONFORMIDADE COM OS PRECEDENTES DO E. STJ. INVIABILIDADE DE ALTERAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO PREVISTO NO CONTRATO PARA FINS DE CORREÇÃO MONETÁRIA. CORREÇÃO A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO E INCIDÊNCIA DOS JUROS LEGAIS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. POSSÍVEL A RETENÇÃO DE VALORES REFERENTES AO IPTU E DEMAIS TAXAS E CONTRIBUIÇÕES QUE INCIDAM SOBRE O IMÓVEL. INVIABILIDADE DE PARCELAMENTO DO VALOR A SER RESTITUÍDO. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA, CONFORME SÚMULA 543 DO C. STJ E SÚMULA 02 DO E. TJSP. INVIABILIDADE DE RETENÇÃO A TÍTULO DE TAXA DE FRUIÇÃO UMA VEZ QUE SE TRATA DE LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO, NÃO HAVENDO NOTÍCIAS SOBRE A UTILIZAÇÃO EFETIVA DO BEM POR PARTE DO COMPRADOR. INVIÁVEL A RETENÇÃO DE VALOR RELATIVO À COMISSÃO DE CORRETAGEM UMA VEZ QUE SEQUER CONSTA DO CONTRATO VALOR PAGO A TAL TÍTULO, TAMPOUCO QUE NO

PREÇO DO LOTE ESTAVA DEVIDAMENTE INTEGRADO O MONTANTE REFERENTE À COMISSÃO. FIXAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL POR APRECIÇÃO EQUITATIVA TENDO EM VISTA O PEQUENO PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. Recurso de apelação das corrés improvido e recurso do autor provido em parte.

(...) Tratando-se de lote de terreno não edificado e não havendo qualquer notícia nos autos sobre a utilização do bem por parte do comprador do imóvel em discussão, ou eventual prejuízo efetivo à vendedora, não há que se falar em retenção de qualquer montante a título de indenização pela indisponibilidade e eventual fruição do terreno.” -

(Apelação Cível nº 1024841-94.2022.8.26.0576; Relatora: CRISTINA ZUCCHI; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto; Data do Julgamento: 21/02/2024; Data de Registro: 21/02/2024) - (grifou-se).

“APELAÇÃO - Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores - Compromisso de compra e venda – Desistência dos compradores - Restituição de valores, com retenção de quantia conforme contratação previamente ajustada - Possibilidade - Observância do limite de 12%, tal como entendimento da jurisprudência - Inaplicação da Lei 13.786/18, pois avença pretérita à referida legislação – Retenção de taxa de corretagem – Impossibilidade - Ausência de prévia informação ao consumidor, bem como indicação de valor da corretagem - Entendimento firmado pelo C. STJ, em sede de repetitivo - Taxa de fruição - Não cabimento - Lote não edificado - Sentença alterada, afastando-se a cobrança de taxa de corretagem - Recurso

das autoras parcialmente provido, desprovido o recurso da ré.

(...) Quanto à taxa de fruição, é pacífico no C. STJ que sua cobrança após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado não é devida, vez que a resilição não implica enriquecimento indevido do comprador (AgInt no REsp n. 2.020.258/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023).” - (Apelação Cível nº 1001323-56.2023.8.26.0474; Relator: IRINEU FAVA; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Potirendaba; Data do Julgamento: 28/02/2024; Data de Registro: 29/02/2024) - (grifou-se).

*“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. Sentença de parcial procedência, declarando a rescisão do contrato entre as partes, condenada a ré a restituir ao autor 75% dos valores pagos, inclusive arras, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado, admitida a retenção de valores de IPTU devidos durante a vigência do contrato, com correção monetária desde desembolso e juros de mora a partir da sentença. Irresignação de ambas as partes. **Rescisão por desistência do comprador.** Direito de retenção de valores pagos pela vendedora. Percentual fixado em 25% dos valores pagos, equilibrado conforme os valores pagos pelos compradores. Precedentes jurisprudenciais. **Taxa de fruição não incidente, por se tratar de lote não edificado.** Condenação sucumbencial recíproca adequada. Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS.”*

(...) não é o caso de aplicação de percentual por fruição,

porque se tratava de lote não edificado. Apesar de o comprador poder construir no terreno (p. 125), a falta de edificação facilita a revenda pela ré, o que afasta a justificativa para a incidência da taxa de fruição.” - (Apelação Cível nº 1001869-07.2023.8.26.0541; Relator: CARLOS ALBERTO DE SALLES; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul; Data do Julgamento: 27/02/2024; Data de Registro: 27/02/2024) - (grifou-se).

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C.C. RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. Taxa de fruição. Não cabimento. Imóvel negociado que consiste em um simples terreno, sem edificação passível de exploração econômica. Inexistência de provas em sentido contrário, a cargo da apelante. Precedente. Despesas decorrentes do desfazimento do negócio que estão inclusas no percentual de retenção. SENTENÇA MANTIDA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.” - (Apelação Cível nº 1000884-82.2021.8.26.0646; Relator: DONEGÁ MORANDINI; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Urânia; Data do Julgamento: 13/10/2022; Data de Registro: 13/10/2022) - (grifou-se).

Destarte, a r. sentença merece reforma, apenas para que o montante a ser devolvido aos autores seja apurado em sede de liquidação de sentença.

Diante do resultado do julgamento, na forma do art. 85, § 11, do CPC, majoro para 12% a verba honorária de sucumbência devida pelos autores ao patrono da ré, mantida a fórmula descrita na sentença.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **dou parcial provimento** ao recurso dos autores, nos termos do acórdão, e **nego provimento** ao apelo da ré.

ISSA AHMED

Relator